VN2026-008469
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 30 juni 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die gericht zijn tegen een verleende omgevingsvergunning op de locatie Derde Helmersstraat 25.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

in te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren ontvankelijk te verklaren met uitzondering van het bezwaarschift van bezwaarmaker 1;
- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 15 augustus 2023 in stand te laten onder toevoeging van de aanvullende tekening inzake de verharding in de tuin en de plaatsing van infiltratiekratten (versie 15 april 2024) en met een wijziging van de tekening van het dakterras zoals weergegeven op de tekening voorstel terras 1e verdieping 3e helmerstraat 25 met een terras van 1250 mm diep;
- de verzoeken om vergoeding van de kosten voor de bezwaarprocedure af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk, met uitzondering van het bezwaar van bezwaarmaker 1, maar ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten met twee aanvullende tekeningen over de verharding en infiltratiekratten in de tuin en de verkleining van het dakterras en de verzoeken om vergoeding van de kosten voor de bezwaarprocedure af te wijzen. Dit betekent dat de omgevingsvergunning op juiste gronden is verleend, maar dat het bouwplan is gewijzigd in bezwaar voor wat betreft het dakterras op de eerste verdieping om tegemoet te komen aan bezwaarmakers.

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 augustus 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor een omgevingsvergunning voor het herstellen van de fundering, het splitsen van twee naar vier woningen, het maken van een uitbouw op de begane grond met dakterras op de eerste verdieping, het realiseren van een balkon op de derde verdieping aan de achterzijde en een daklicht op de vierde verdieping op de locatie Derde Helmersstraat 25-II (hierna: de locatie) in Amsterdam.
Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voor Tuin aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen, de maximum bouwhoogte wordt overschreden en het bouwplan in strijd is met artikel 24 Waarde Landschap. Er is afgeweken van het bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tegen dit besluit zijn vijf bezwaarschriften ingediend. De bezwaren zijn behandeld tijdens een hoorzitting op 20 november 2023. Bij besluit van 22 mei 2024 heeft het college, overeenkomstig het advies van de bezwaarschriftencommissie, de bezwaren ontvankelijk (met uitzondering van het bezwaar van bezwaarmaker 1), maar ongegrond verklaard en het besluit van 15 augustus 2023 in stand gelaten met toevoeging van de tekening inzake de verharding in de tuin en de plaatsing van infiltratiekratten. Tegen dit besluit hebben 2 bezwaarmakers beroep ingesteld.

Bij uitspraak van 29 augustus 2025 heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard. De rechtbank heeft geconstateerd dat het beroep alleen ziet op de uitbouw en het dakterras. De rechtbank heeft het besluit van 22 mei 2024 vernietigd en het college opgedragen om binnen 6 weken een nieuwe beslissing op het bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak. Tegen deze uitspraak van de rechtbank hebben zowel bezwaarmaker 2 als vergunninghouder hoger beroep ingediend.

Er dient een nieuwe beslissing te worden genomen op de bezwaarschriften, nu de rechtbank het besluit van 22 mei 2024 heeft vernietigd. Op 22 mei 2026 heeft een tweede hoorzitting plaatsgevonden. Voorafgaand aan de hoorzitting heeft de commissie op 19 mei 2026 op verzoek van bezwaarmaker 2 vanaf zijn perceel het bouwplan op de locatie bekeken.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam (Bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:
Ten aanzien van de uitbouw:
Het besluit is niet zorgvuldig tot stand gekomen. Er is voorbij gegaan aan de bestemming Waarde Landschap. Er is alleen gekeken naar de regels in de Uitvoeringsrichtlijn, maar er is geen maatwerk toegepast. Zo is geen rekening gehouden met het feit dat de binnentuin al onevenredig is versteend. Ook is alleen gekeken naar het betreffende perceel en niet naar de binnentuin.
Er is ten onrechte getoetst aan de Uitvoeringsrichtlijn. Grond met de bestemming Waarde Landschap is geen erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht (hierna: de Bor) en daarom kan niet worden getoetst aan de Uitvoeringsrichtlijn.
Het besluit is in strijd met de Groenvisie 2050.
Er is geen onderzoek gedaan naar het waterbergend vermogen.
Het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot, de privacy en de leefbaarheid van bezwaarmakers.

Ten aanzien van het dakterras/balkon:
Het dakterras en het balkon leiden tot aantasting van de privacy van bezwaarmakers. Het dakterras ligt in de directe zichtlijn.
Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, nu er binnen twee meter van de erfgrens wordt gebouwd.
Het terras mag slechts 50 % van de beschikbare dakoppervlakte zijn. Er is hier sprake van een overschrijding.

Overwegingen:
De rechtbank heeft in haar uitspraak van 29 augustus 2025 geconstateerd dat het beroep alleen ziet op de uitbouw en het dakterras. Dat betekent dat de hernieuwde bezwaarprocedure alleen betrekking heeft op de bezwaren die betrekking hebben op de uitbouw en het dakterras. Daarnaast heeft de rechtbank overwogen dat de uitbouw een onderdeel is van een bijbehorende bouwwerk als bedoeld in artikel 4 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en dat ten aanzien van de verharding in de tuin deugdelijk is gemotiveerd dat aan de voorwaarden van de planregels is voldaan. Op de bezwaren die hier betrekking op hebben zal daarom in deze hernieuwde procedure niet worden ingegaan. Voor de overige bezwaren wordt verwezen naar het advies van de commissie

van 3 mei 2024.
Bezwaarmaker 1 woont in een ander bouwblok, waardoor een rechtstreeks belang ontbreekt. Zijn bezwaarschrift is daarom niet ontvankelijk.

Toename geveloppervlak
Na de uitspraak van de rechtbank heeft het college het besluit nader gemotiveerd en opnieuw geconcludeerd dat de ruimtelijke impact van de uitbouw beperkt blijft en niet leidt tot een onaanvaardbare mate van inklemming. In de bestaande situatie vóór de realisatie van de uitbouw was al sprake van een begrenzing aan drie zijden. De uitbouw vervangt een deel van de bestaande erfafscheiding door een bouwdeel dat qua hoogte past binnen de maximaal toegestane maatvoering. De toename van het geveloppervlak bedraagt circa 2,6 m². Gezien de stedelijke context, de reeds aanwezige inklemming en de beperkte toename van bebouwing, is geen sprake van een onevenredige verergering van dit effect.

Bezwaarmaker 2 is echter van oordeel dat de berekening van de toename van het geveloppervlak (2,6 m2) is gebaseerd op een onjuiste tekening van vergunninghouder. Er stond eerder alleen een schutting van 1,80 meter hoog. Er was geen muur boven de erfafscheiding. De muur plus dakrand is 3,65 meter en geen 3 meter en de diepte van de tuin is op de tekening onjuist weergegeven.
De commissie heeft geconstateerd, dat er voor realisatie van het bouwplan een schutting stond van 1,80 meter hoog. De vergunde hoogte van de uitbouw met dakrand bedraagt maximaal 3,25 meter (uitgaande van onderstaande tekening in het bouwdossier en een eerdere bouwtekening van bezwaarmaker 2 zelf uit 2002). De commissie heeft geoordeeld dat er voor met name bezwaarmaker 2 sprake is van een toename van het geveloppervlak door de uitbouw, namelijk een planologische toename van ((3,25 2,00 meter =) 1,25 meter x 2 meter =) 2,50 m2. Hoewel de schutting op de tekening langer (en de tuin daarmee dieper) lijkt, heeft de commissie overwogen dat dit niet van belang is, nu er in de besluitvorming wel steeds is uitgegaan van een tuin van 6 meter.

De uitbouw
Het college heeft nader gemotiveerd dat de ruimtelijke impact van de uitbouw beperkt blijft en niet leidt tot een onaanvaardbare mate van inklemming. Er is geen onevenredige cumulatie van nadelige effecten, die de ruimtelijke aanvaardbaarheid aantasten, nu er geen sprake is van een relevante beperking van zon- of daglichttoetreding bij omwonenden, er in de bestaande situatie al zicht bestond vanaf de balkons, de tuin van bezwaarmaker 2 ook in de oorspronkelijke situatie al begrensd was aan drie zijden en de uitbouw het bestaande beeld marginaal wijzigt. Het bouwplan voldoet aan de toetsingskaders, waarin de belangen van buren uitdrukkelijk zijn meegewogen. Nu deze belangen niet onevenredig worden aangetast mag het belang van een aanvaardbare woningverbetering hier zwaarder wegen dan de belangen van buren.

Bezwaarmakers zijn echter van mening dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en niet in het belang van een leefbare stad. Er heeft geen deugdelijke belangenafweging plaats gevonden. De nadelige gevolgen voor omwonenden zijn disproportioneel ten opzichte van het geuite financiële belang van vergunninghouder.

De commissie heeft overwogen, dat het bestuur afwijkingsregels in de Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen veel voorkomende bouwwerken gemeente Amsterdam stadsdeel West (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn) heeft vastgelegd. Het college dient in beginsel overeenkomstig de geformuleerde uitgangspunten te handelen en derden moeten daar ook op kunnen vertrouwen.
Uit de eerder overgelegde rapporten blijkt dat door de uitbouw sprake is van vermindering van zon voor bezwaarmaker 2 in de periode april tot september om 8.00 en om 9.00 uur voor het grote

dubbele raam en voor het rechterraam van 10.00 12.00 uur op de begane grond. De commissie heeft geoordeeld dat deze vermindering van zon- en daglicht echter niet zodanig is, dat er sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen, dat in aanmerking mag worden genomen dat in een hoogstedelijke omgeving andere eisen mogen worden gesteld aan lichtinval en bezonning, dan in een minder bebouwde omgeving.

De oorspronkelijke gewoven schutting nu is vervangen door een dichte schutting. Daarboven is door de uitbouw een toename van het geveloppervlakte van 2,5 m2. De commissie heeft overwogen dat ook een gewoven schutting licht, lucht en uitzicht blokkeert. Door het bouwplan is er sprake van een toename van het geveloppervlak. De commissie heeft aangegeven te begrijpen dat bezwaarmaker 2 de toename van het geveloppervlak door de bebouwing niet wenst en hem een gevoel van beklemming kan geven, maar de commissie heeft ook overwogen dat het bouwplan mogelijk is volgens de Uitvoeringsrichtlijn, waar al een belangenafweging heeft plaats gevonden bij het opstellen van de richtlijn. In de oorspronkelijke situatie was er een begrenzing door drie muren. De commissie is echter van oordeel dat de toename van het geveloppervlak en daarmee het gevoel van inklemming van 2,5 meter beperkt is en dat het grootste deel (2/3) van de tuin van bezwaarmaker 2 ongewijzigd blijft. Bovendien beschikt bezwaarmaker ook over twee andere buitenruimtes bij zijn woning (de bovengelegen balkons). Gezien het voorgaande heeft de commissie geoordeeld dat er geen sprake is van onevenredige omstandigheden, waardoor de omgevingsvergunning voor het bouwplan geweigerd moet worden.

Dakterras
Ten aanzien van het dakterras heeft vergunninghouder in deze hernieuwde bezwaarprocedure een nieuwe tekening ingediend, waarbij het dakterras wordt teruggebracht naar de diepte van de bovengelegen balkons. Het college heeft hiertegen geen bezwaar, omdat met de diepte van 1,25 meter geen sprake is van een substantiële of onevenredige toename van inklemming of privacy-belasting. De zichtlijnen blijven nagenoeg gewijzigd. Bezwaarmaker 3 heeft aangegeven dat hun bezwaren tegen het dakterras hiermee zijn weggenomen.

De commissie heeft geoordeeld dat met de gewijzigde tekening voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Eerder was er op die plek ook een balkon van 0,95 cm. Met een diepte van 1,25 meter is het balkon weliswaar 30 cm langer, maar net zo lang als de vergunde bovengelegen balkons. Daarbij veranderen de zichtlijnen in de tuinen van omwonenden nauwelijks ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Nu er vanaf het verkleinde dakterras geen rechtstreeks zicht is in de tuinen van de naastgelegen percelen, is er ook geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, die het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat.

Verloop van de procedure
Bezwaarmaker 2 is van oordeel dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur, omdat de reactie van vergunninghouder na de uitspraak van de rechtbank niet naar bezwaarmakers is gestuurd. Het college is in haar nadere motivering uitgegaan van de door vergunninghouder gestuurde onjuiste tekening.
De commissie overweegt dat de door vergunninghouder gestuurde reactie geen nieuwe informatie betreft. Het is een visuele verbeelding van hetgeen de gemachtigde ook al tijdens de hoorzitting op 20 november 2023 had aangegeven. Bovendien heeft het college in de nadere motivering een eigen berekening gemaakt. Daarbij heeft bezwaarmaker in de hernieuwde bezwaarprocedure alle gelegenheid gehad om zijn bezwaren nader toe te lichten en de situatie ook ter plekke aan de commissie te tonen.
De commissie heeft aangegeven het te betreuren, dat bij bezwaarmaker het gevoel is ontstaan dat

de zaak niet op juiste wijze is beoordeeld, maar heeft geoordeeld dat de besluitvorming op zorgvuldige wijze heeft plaats gevonden.

Conclusie:
De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om de bezwaren ontvankelijk te verklaren (met uitzondering van het bezwaarschift van bezwaarmaker 1), om de bezwaren ongegrond te verklaren, het besluit van 15 augustus 2023 in stand te laten onder toevoeging van de aanvullende tekening inzake de verharding in de tuin en de plaatsing van infiltratiekratten (versie 15 april 2024) en met een wijziging van de tekening van het dakterras zoals weergegeven op de tekening voorstel terras 1e verdieping 3e helmerstraat 25 met een terras van 1250 mm diep en om de verzoeken om vergoeding van de kosten voor de bezwaarprocedure af te wijzen.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-037653	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-037671	VERTROUWELIJK - advies Derde Helmersstraat 25 19 juni 2026.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord