Verslag van hetgeen is besproken tijdens de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie, gehouden op 15 juni 2021 via MS Teams, inzake het bezwaar van [redacted] en [redacted], gericht tegen het besluit van 17 november 2020 tot opleggen van een last onder dwangsom tot verwijdering van een dakterras op het adres [redacted] (kenmerk Z2020-C011781).

Deelgenomen hebben:

bezwaarschriftencommissie:
[redacted], voorzitter
[redacted], secretaris

Bezwaarmaker:
[redacted]
[redacted] (gemachtigde)

Derde-belanghebbende:
[redacted]
[redacted] (gemachtigde)

College van burgemeester en wethouders:
[redacted]

Tijdens de hoorzitting is – kort en zakelijk weergegeven – het volgende besproken.

De voorzitter heet iedereen welkom, stelt de aanwezigen aan elkaar voor en zet uiteen welke procedure zal worden gevolgd voor de behandeling van het bezwaar. Hij merkt op dat het handhavingsbesluit niet is gebaseerd op met het bestemmingsplan strijdig gebruik en vraagt of daar uitdrukkelijk voor is gekozen.

[redacted] zegt dat de last betrekking heeft op het bouwen van het dakterras in afwijking van de eerder verleende bouwvergunning. Niettemin is het bouwwerk ook in strijd met artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In heroverweging kan deze grondslag alsnog ten grondslag worden gelegd aan het handhavingsbesluit.

De voorzitter vraagt om een toelichting op de bezwaargrond dat aan het dakterras alleen onderhoud is uitgevoerd.

[redacted] zegt dat het dakterras, waarvoor een bouwvergunning is verleend, in 1986 is geplaatst. Het houten materiaal is sindsdien gedeeltelijk vergaan, zodat onderhoud moest worden uitgevoerd. Hierbij is het dakterras slechts in geringe mate uitgebreid.

De voorzitter vraagt of de uitbreiding volgens bezwaarden ook als onderhoud moet worden aangemerkt.

[redacted] zegt dat de uitbreiding strikt genomen geen onderhoud is, maar omdat toch al onderhoud moest worden uitgevoerd, is ervoor gekozen om de tweede dakkapel bij het dakterras betrekken. Het standpunt dat sprake is van niet-vergunningplichtig regulier onderhoud wordt gehandhaafd.

[redacted] zegt dat voorheen op dat deel van het dak al plantenbakken aanwezig waren, die nu beter bereikbaar zijn ten behoeve van de verzorging van de planten. De airco-unit is al minstens 20 jaar aanwezig en is alleen enigszins verplaatst. Met het aangepaste terras is deze beter bereikbaar voor onderhoud.

[redacted] zegt dat alleen gewoon onderhoud als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij is. Hierbij geldt dat detaillering, profilering en vormgeving van dat bouwwerk niet mogen wijzigen. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Voorheen bleef het dakterras binnen de contouren van de dakkapel, nu steekt deze aan beide zijden ongeveer 1,5 meter uit. In omvang is het dakterras ongeveer verdubbeld.

[redacted] zegt dat het dakterras hooguit met 1/3 is vergroot. Het dakterras was feitelijk al groter dan in 1986 vergund.

[redacted] geeft desgevraagd aan dat alle houten onderdelen van het dakterras zijn vernieuwd.

[redacted] zegt dat uit luchtfoto's uit 2013 blijkt dat het dakterras in ieder geval op dat moment ook al groter was dan het vergunde dakterras. Ook toen heeft deze vergroting zonder vergunning plaatsgevonden. In 2020 is het dakterras nog verder vergroot. De airco-unit was inderdaad al aanwezig, maar hiervoor is nooit een vergunning verleend.

De voorzitter constateert dat bezwaarden hebben bevestigd dat in 2020 het dakterras geheel is vernieuwd en de airco-unit is verplaatst en op andere wijze is bevestigd.

[redacted] zegt dat in de omgeving veel airco-units aanwezig zijn, onder andere bij het ondergelegen appartement, waartegen niet handhavend wordt opgetreden.

De voorzitter vraagt hoe betrokkenen aankijken tegen uitbreiding van de grondslag van de last.

[redacted] zegt dat de strekking van de last gelijk blijft. Uitbreiding van de grondslag leidt niet tot reformatio in peius.

De voorzitter vraagt op grond waarvan bezwaarden menen dat voor de activiteiten geen vergunning is vereist.

[redacted] zegt dat onderhoud zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd.

[redacted] zegt dat het dakterras geheel is vervangen en is vergroot. Van vergunningvrij onderhoud is gelet op het Bor dan ook geen sprake.

De voorzitter vraagt om een reactie van het college op de stelling van bezwaarden dat handhaving in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

[redacted] zegt dat de handhavingsprocedure is gestart naar aanleiding van een handhavingsverzoek. Volgens het gevoerde handhavingsbeleid wordt bij verzoeken een controle verricht en, als geconstateerd wordt dat sprake is van een overtreding, gehandhaafd. Zij verwijst naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 18 december 2020 in zaaknummer AMS 20/374 waarin een dergelijke werkwijze akkoord is bevonden. De omstandigheid dat tegen andere dakterrassen niet handhavend is opgetreden, betekent niet dat dit bouwwerk kan blijven staan. Dit omdat in dit geval een handhavingsverzoek is ingediend. Bovendien is het dakterras recent geheel vernieuwd. In de per brief van 4 juni 2021 door bezwaarden aangedragen gevallen gaat het niet steeds om dakterrassen in het zijdakvlak. Verder is in die gevallen geen handhavingsverzoek ingediend. Het dakterras op [redacted] is lang geleden, onder een ander planologisch regime, vergund. Tot slot merkt zij op dat, voor zover voor een van de genoemde dakterrassen al een vergunning is verleend, sprake zou zijn van een omissie, die niet behoeft te worden herhaald. Legalisatie van onderhavig bouwwerk is niet aan de orde.

[redacted] zegt dat óf sprake moet zijn van een vergund dakterras, óf er moet handhavend tegen worden opgetreden. Voor het dakterras op [redacted] geldt dat dit als voorbeeld heeft gediend voor het dakterras van bezwaarden. Voor dit dakterras is in 1988 een vergunning verleend.

[redacted] merkt op dat zij pas op 11 juni 2021 het nadere stuk van bezwaarden heeft gekregen en daarom niet in staat is geweest om alle genoemde gevallen uitgebreid te bestuderen. Niettemin kan al worde opgemerkt dat vijf van de genoemde terrassen aan de achtergevel zijn gesitueerd en reeds daarom niet vergelijkbaar zijn met het dakterras van bezwaarden. Ten aanzien van het dakterras op [redacted] geldt dat de hiervoor verleende vergunning tot stand kwam onder een ander planologisch regime. Voor zover al sprake is van vergelijkbare terrassen, is ten aanzien van genoemde terrassen geen handhavingsverzoek ingediend. Daarmee is geen sprake van een vergelijkbaar geval.

[redacted] zegt dat het dakterras op [redacted] boven een dakkapel is gesitueerd en dit terras ook daarom niet vergelijkbaar met het onderhavige dakterras.

[redacted] zegt dat hij recht uitkijkt op het dakterras op [redacted]. Het is niet gesitueerd boven een dakkapel.

De voorzitter merkt op dat bij de overgelegde foto's in sommige gevallen geen adres is vermeld.

[redacted] zegt dat hij deze adressen eventueel nog kan overleggen.

De voorzitter vraagt naar de prioritering in het handhavingsbeleid.

[redacted] verwijst naar pagina 30 van het bijgestelde handhavingsbeleid. Er komen nu overigens zoveel handhavingsverzoeken binnen dat het ondoenlijk om al deze verzoeken in behandeling te nemen. Ook hiervoor is een nadere prioritering nodig. Zo zal handhavend optreden tegen bouwwerken die al heel lang aanwezig zijn een lagere prioriteit krijgen.

[redacted] zegt dat sprake is van willekeurig handhavingsbeleid. Ook onderhavig dakterras is langere tijd aanwezig, zodat ook hiertegen niet handhavend zou moeten worden opgetreden. Hij wijst op de jurisprudentie waaruit volgt dat indien sprake is van onevenredigheid ook van handhaving zou moeten worden afgezien.

[redacted] verwijst naar pagina 14 van het handhavingsbeleid.

[redacted] zegt dat van willekeur geen sprake is. Het dakterras is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Pas door de indiening van het handhavingsverzoek is het dakterras gesignaleerd. In 2020 is het dakterras vergroot. Van een ondergeschikte wijziging is geen sprake. Bovendien is sprake van de aantasting van het monument. Het algemeen belang van voorkoming van aantasting van het monument en het voorkomen van verdere verrommeling van het daklandschap dient zwaarder te wegen dan de belangen van bezwaarden.

[redacted] wijst erop dat het dakterras al groter was dan eerder vergund toen bezwaarden het appartement betrokken en dat slechts sprake is van een kleine uitbreiding. Handhaving is onevenredig omdat [redacted] de enigen zijn die zicht hebben op het dakterras. Er is geen sprake van aantasting van het monument. Voor het dakterras was immers een vergunning verleend. De belangenafweging heeft niet zorgvuldig plaatsgevonden. Er is ook geen afspraak gemaakt met bezwaarden om de situatie vanuit hun appartement te bekijken. Dan had in ogenschouw kunnen worden genomen wat er is veranderd en kunnen worden geconstateerd dat van verdere aantasting van het monument geen sprake is.

[redacted] zegt dat de mogelijkheid tot het brengen van bezoeken aan huis vanwege de geldende coronamaatregelen beperkt is. In dit geval werd een melding gedaan van werkzaamheden die aan de gang waren en was sprake van werkzaamheden aan een monument. Om die reden is direct een controle uitgevoerd. Op dat moment waren bezwaarden niet thuis en is ervoor gekozen om de situatie vanuit de woning van [redacted] op te nemen. Hierbij zijn foto's gemaakt die de situatie duidelijk weergeven. Mede vanwege de gezondheidssituatie van [redacted] is er niet opnieuw geprobeerd om ook een opname te doen vanuit de woning van bezwaarden.

[redacted] merkt op dat het spijtig is dat de situatie leidt tot een verstoorde verstandhouding met de buren. Het was niet de bedoeling om met hun belangen geen rekening te houden. Bezwaarden hebben bij de aankoop onderzocht of voor het dakterras een vergunning was verleend. [redacted] lijkt bezig met een strijd tegen het dakterras, terwijl zij moeite moet doen om het dakterras te kunnen zien en geen last kan hebben van het dakterras.

[redacted] ontkent dat haar cliënten bezig zijn met een onnodige strijd tegen het dakterras. Het is enorm vergroot en zij worden hierdoor in hun belangen geraakt. Als het dakterras was gebleven zoals het was, was er geen handhavingsverzoek ingediend.

De voorzitter bedankt de deelnemers voor hun bijdragen en sluit de zitting.