Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.20.014394.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie over het bezwaarschrift van de 5.1,2,e 5.1,2,e en Lisama B.V. Het bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van 1 september 2020 tot het opleggen van een last onder dwangsom op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam (kenmerk Z2020-Z007085-001).

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

De commissie adviseert om:

I het bezwaarschrift van de 5.1,2,e 5.1,2,e en Lisama B.V., ongegrond te verklaren.

II het besluit van 1 september 2020, met kenmerk Z2020-Z007085-001, in stand te laten;

III het verzoek om toekenning van een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Dit betekent dat de commissie van mening is dat u terecht een last onder dwangsom heeft opgelegd aan de 5.1,2,e en 5.1,2,e

2. Aanleiding

Op 8 juli 2021 is door uw toezichthouder een inspectie verricht op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e waarbij is geconstateerd dat recentelijk een bijbehorend bouwwerk, bestaande uit een aan- en een uitbouw, is gerealiseerd aan de achtergevel van het pand. De aan- en uitbouw zijn door middel van een gang met elkaar verbonden. De totale oppervlakte van het bouwwerk bedraagt 36,82 meter. Het gerealiseerde bouwwerk is gerealiseerd zonder een daarvoor verleende omgevingsvergunning.

Bij besluit van 1 september 2020 is de last onder dwangsom opgelegd, om het gerealiseerde bouwwerk te verwijderen en verwijderd te houden, dan wel het bouwwerk zodanig aan te passen dat er sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk. In het besluit is medegedeeld dat een dwangsom wordt verbeurd van €10.000,- ineens als geen uitvoering wordt gegeven aan het besluit.

Hiertegen is op 7 september 2020 door mevrouw 5.1,2,e (hierna: gemachtigde) namens 5.1,2,e 5.1,2,e en Lisama B.V. een pro forma bezwaarschrift ingediend, dit bezwaarschrift is aangevuld op 12 oktober 2020. Op 11 oktober 2021 is een lijst met eventuele (toekomstige) schade en een aanvullende reactie ontvangen naar aanleiding van het verweerschrift van uw vertegenwoordiger. Daarnaast is op 13 oktober 2021 een pleitnota ontvangen die tijdens de hoorzitting door gemachtigde is behandeld.

3. Ontvankelijkheid

Bezwaarmakers hebben binnen zes weken na de bekendmaking van het bestreden besluit haar bezwaarschrift verzonden. Het bezwaarschrift is ook binnen de hiervoor genoemde termijn ontvangen. Verder voldoet het bezwaarschrift aan de overige eisen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt.

Om ontvankelijk te zijn moet naast deze formele eisen ook gekeken worden of de bezwaarmaker belanghebbende is bij het besluit. De 5.1.2,e en 5.1.2,e zijn geadresseerde bij het besluit en daarmee rechtstreeks belanghebbenden. Over de belanghebbendheid van Lisama. B.V. zal worden ingegaan onder het kopje overwegingen.

4. Bezwaren

Kort samengevat worden de volgende bezwaren aangevoerd:

1. Bezwaarmakers zijn van mening dat het college niet kan overgaan tot handhaving, omdat het vertrouwensbeginsel en de belangen van bezwaarmakers zich daartegen verzetten.
2. Volgens bezwaarmakers heeft de inspecteur het vertrouwen gewekt dat de bebouwing conform de wet- en regelgeving is gebouwd.
3. Aan- en uitbouw zijn voor bezwaarmakers van doorslaggevend belang. Zonder deze aan- en uitbouw zouden bezwaarmakers deze woning niet hebben gekocht en verkocht.
4. Bezwaarmakers lijden schade naar aanleiding van het genomen besluit.

5. Hoorzitting

Bezwaarmakers zijn in de gelegenheid gesteld om hun bezwaarschrift toe te lichten op een hoorzitting. Vanwege de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van COVID-19 heeft er een videohoorzitting via MS Teams plaatsgevonden op 12 oktober 2021.

Aanwezig bij de videohoorzitting waren:
- De 5.1.2,e bezwaarmaker;
- 5.1.2,e bezwaarmaker;
- De 5.1.2,e namens Lisama Holding B.V., bezwaarmaker;
- Mevrouw 5.1.2,e gemachtigde van bezwaarmaker;
- De 5.1.2,e ; feitelijk aanwezig bij bezoek ambtenaar en kan daarover verklaren;
- De 5.1.2,e ; feitelijk aanwezig bij bezoek ambtenaar en kan daarover verklaren;
- De [redacted], vertegenwoordiger van het college.

De hoorzitting werd voorgezeten door de heer 5.1.2,e in het bijzijn van [redacted] (secretaris) en 5.1.2,e

Op de hoorzitting is – samengevat weergegeven – het volgende besproken:

Op de hoorzitting wordt ingegaan op de belanghebbendheid van Lisama B.V. Er is door de gemachtigde van bezwaarmakers aangevoerd dat Lisama B.V. wel als een belanghebbende kan worden aangemerkt, nu zij de bouwwerkzaamheden hebben laten uitvoeren en betrokken zijn geweest bij het hele geschil. Volgens Lisama B.V. zullen zij, indien het besluit in stand wordt gelaten, alle schade moeten dragen. Volgens uw vertegenwoordiger dient het bezwaarschrift van Lisama B.V. tot niet ontvankelijkheid te leiden, aangezien zij geen eigenaar meer is en het een privaatrechtelijke kwestie is.

Vervolgens heeft de voorzitter tijdens de hoorzitting navraag gedaan naar het rapport van bevindingen. Er blijkt dat er geen officieel rapport is gemaakt van de constateseringen van de

toezichthouder. De toezichthouder heeft enkel zijn bevindingen in een e-mail en een afbeelding met afmetingen opgenomen.

Daarnaast is er door bezwaarmakers aangevoerd dat er een beroep kan worden gedaan op het vertrouwensbeginsel, nu de toezichthouder een toezegging heeft gedaan waar Lisama B.V. op mocht vertrouwen. Volgens bezwaarmakers heeft de toezichthouder bij zijn tweede bezoek aan de woning op de 5.1,2,e 5.1,2,e aangegeven dat de aan- en uitbouw er goed uitziet en hij geen enkel probleem ziet. Alles zou volgens de geldende wet- en regelgeving zijn gerealiseerd. De toezichthouder was bij de hoorzitting niet aanwezig om deze bezwaargrond van bezwaarmakers te bevestigen.

Uw vertegenwoordiger was niet aanwezig bij de eerste en tweede inspectie, maar volgens hem heeft de toezichthouder tegen Lisama B.V. gezegd dat hij de situatie heeft bekeken en het er goed uitziet. Ook vertelt hij dat de toezichthouder nog bij de bezwaarmakers terug zou komen om te beoordelen of de bouwwerkzaamheden vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd, want hij wilde deze casus eerst voorleggen bij de juristen. Volgens uw vertegenwoordiger is er absoluut niet gezegd dat er niet meer verder zal worden gekeken en dat het bouwwerk kon blijven staan zonder dat er handhavend zou worden opgetreden.

Tot slot is er door gemachtigde aangegeven dat de aan- en uitbouw het doorslaggevende factor is geweest voor de koop van de woning. Zonder deze aan- en uitbouw hadden bezwaarmakers nooit de woning gekocht. Daarnaast is er gezegd dat het nadeel dat u leidt, zo klein is dat het onevenredig zal zijn om te handhaven. De bezwaarmakers zullen volgens gemachtigde zoveel schade leiden, dat er in het voordeel van de bezwaarmakers moet worden geoordeeld.

Er is een opname gemaakt van de hoorzitting, die op verzoek beschikbaar kan worden gesteld.

6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen.

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5:31 en 5:32, eerste lid, van de Awb, kunt u een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom opleggen, als sprake is van een overtreding. Onder overtreding wordt ingevolge artikel 5:1, eerste lid, van de Awb verstaan: een gedraging die in strijd is met het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te bouwen.

Aan het besluit is de constatering ten grondslag gelegd dat bouwwerkzaamheden werden verricht op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e zonder de vereiste omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo. Het bouwwerk was reeds bij de aankoop aanwezig. De huidige eigenaars zijn dus niet degene die zonder een omgevingsvergunning hebben gebouwd en kunnen dus niet als overtreders van dit artikel worden aangemerkt. Ingevolge artikel 2.3a, eerste lid, Wabo is het verboden om een bouwwerk dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten. De huidige eigenaars kunnen wel worden beschouwd als overtreders van het verbod op het in stand laten van een bouwwerk dat zonder een omgevingsvergunning is gebouwd.

Belanghebbende

Ingevolge art. 1:2 lid 1 van de Awb wordt onder een belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, kan als belanghebbende worden aangemerkt.

Voor wat betreft Lisama B.V. is denkbaar dat zij een afgeleid belang heeft. In de uitspraak[1] van de Raad van State van 11 maart 2020 is het volgende geoordeeld over het hebben van een afgeleid belang: "Bij een besluit dat strekt tot weigering van een vergunning voor met het bestemmingsplan strijdig gebruik, is in beginsel slechts het belang van de aanvrager rechtstreeks betrokken. Een uitsluitend van een andere betrokkene afgeleid belang voldoet niet aan de eis dat een belang rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit. Het enkele feit dat er een contractuele relatie bestaat tussen degene tot wie een besluit is gericht en een derde, betekent niet dat het belang van die derde bij dat besluit alleen al daarom als een afgeleid belang moet worden aangemerkt. Onderzocht moet worden of die derde los van die contractuele relatie ook een zelfstandig eigen belang heeft bij dat besluit. Het eigen belang kan er namelijk in bepaalde gevallen toe leiden dat dit een zelfstandige aanspraak op rechtsbescherming rechtvaardigt. Eerder heeft de Afdeling aangenomen dat een dergelijke situatie zich voordoet als een derde in een aan een zakelijk of fundamenteel recht ontleend eigen belang wordt geraakt."

Lisama B.V. heeft de aan- en uitbouw gerealiseerd zonder het hebben van een omgevingsvergunning. Het staat vast dat de aan- en uitbouw in strijd is met het bestemmingsplan. Lisama B.V. heeft de woning op 5.1,2,e 5.1,2,e na het realiseren van de aan- en uitbouw verkocht aan de 5.1,2,e en 5.1,2,e Door de verkoop is Lisama B.V. geen eigenaar meer van de woning. Het belang van Lisama B.V. is in beginsel slechts een afgeleid belang, gelet op de contractuele relatie tussen hen en de 5.1,2,e en mevrouw 5.1,2,e 5.1,2,e Volgens vaste jurisprudentie wordt het afgeleid belang niet in alle gevallen tegengeworpen. Volgens Lisama B.V. wordt er volledig voorbijgegaan aan de bijzondere positie waarin zij verkeert. Zij stelt dat zij uit hoofde van de wet aansprakelijk zal zijn om de schade van de betrokkenen te vergoeden en dat Lisama B.V. daardoor een net zo groot, dan wel groter belang heeft bij het aanvechten van dit besluit.

Lisama B.V. heeft volgens ons een belang, namelijk een afgeleid belang. Zij hebben de aan- en uitbouw gerealiseerd waardoor hun handelswijze aanleiding vormt voor het besluit. Daarentegen zal de koop, indien daar een grond voor is, kunnen worden ontbonden waardoor Lisama B.V. weer de voormalige eigenaar wordt. Lisama B.V. heeft los van de contractuele relatie ook een zelfstandig eigen belang. Dit zakelijke recht maakt samen met de kans op aansprakelijkheid en schadevergoeding, dat Lisama B.V. als belanghebbende moet worden aangemerkt bij dit besluit.

De bezwaarschriftencommissie acht het bezwaarschrift van alle bezwaarmakers derhalve ontvankelijk.

Waarnemingsrapportage
Ambtshalve heeft de commissie gekeken naar het overgelegd rapport van de toezichthouders. Volgens vaste jurisprudentie[2] is van belang dat de vastgestelde of waargenomen feiten en omstandigheden op duidelijke wijze moeten worden vastgelegd. Aan het ontbreken van een ondertekening en dagtekening kan worden voorbijgegaan, indien op andere wijze kan worden vastgesteld dat de opsteller van de rapportage degene is die de daarin vermelde feiten en

[1] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:642.
[2] ECLI:NL:RVS:2017:3478

omstandigheden heeft vastgesteld of waargenomen en wanneer die vaststelling of waarneming heeft plaatsgevonden. In de uitspraak[3] van de Raad van State van 1 augustus 2018 is er geoordeeld dat er geen sprake is van een deugdelijke en controleerbare vaststelling van relevante feiten en omstandigheden, indien uit het rapport onvoldoende blijkt wanneer de waarnemingen zijn gedaan door de toezichthouder. In deze situaties is er geen sprake van een rapportage, maar enkel een bouwtekening. Bij deze bouwtekening is geen dagtekening en handtekening opgenomen. Daarentegen heeft de toezichthouder de bouwtekening wel per mail met een begeleidend verhaal verstuurd aan een jurist VTH. Het is dus te herleiden wie de controle heeft gedaan en wat er geconstateerd is. Het enige wat ontbreekt in de mail en op de tekening is de datum van de inspectie. Tijdens de hoorzitting is door bezwaarmakers niet betwist dat de inspecteur is langs geweest en de overtreding heeft geconstateerd op 8 juli 2020. Wij zijn van mening dat het rapport niet op de juiste wijze is opgesteld en dat daarom het besluit daar niet op mag leunen.

Wegens het ontbreken van de inspectiedatum van de toezichthouder acht het bezwaarschriftencommissie het bezwaarschrift hiermee gegrond.

Vertrouwensbeginsel
Bezwaarmakers stellen dat u dient af te zien van handhaving, omdat er sprake is van een gewekt vertrouwen dat de bebouwing vergunningvrij is.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich in de uitspraak van 29 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1694) al eerder uitgelaten over het vertrouwensbeginsel. Volgens de Raad van State kan er een beroep op het vertrouwensbeginsel worden gedaan, indien er redelijkerwijs verwachtingen zijn gewekt bij de burger als ontvanger van de toezegging. Bij de beoordeling van het vertrouwensbeginsel moet worden gekeken of er daadwerkelijk een toezegging is gedaan. Indien er sprake is van een toezegging moet daarnaast ook worden gekeken of die toezegging aan het college kan worden toegerekend. Tot slot wordt er een belangenafweging gemaakt.

De eerste stap - *toezegging*
De vraag die hier centraal staat is of de uitlating van de toezichthouder gekwalificeerd kan worden als een toezegging. De discussie die zich voordeed was of Lisama B.V. uit de uitlating van de toezichthouder moest begrijpen dat de toezichthouder alleen had getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en niet aan het geldende bestemmingsplan.

Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat betrokkene aannemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen[4]. Tevens dient bij de omschrijving van het begrip 'toezegging' meer de nadruk te worden gelegd op hoe een uitlating of gedraging bij een redelijk denkende burger overkomt en minder op wat het bestuursorgaan daarmee bedoelde. Verder dient er sprake te zijn van 'te goeder trouw' bij degene die een beroep doet op het vertrouwensbeginsel.

Ook zonder een schriftelijk stuk kan een toezegging aannemelijk zijn. Hierbij kan van belang zijn of het bestuursorgaan de gestelde toezegging niet of onvoldoende betwist. Bij de vraag of er sprake is van een toezegging, speelt de deskundigheid van de betrokken ambtenaar, in dit geval de toezichthouder, een rol. Het is van belang dat de toezegging is toegesneden op de concrete situatie en kan dit niet te algemeen zijn.

---

[3] ECLI:NL:RVS:2018:2582
[4] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 10 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1372.

Zoals op de hoorzitting naar voren is gekomen heeft de toezichthouder volgens uw vertegenwoordiger aangegeven dat de toezichthouder de situatie heeft bekeken en dat het er goed uitzag, alleen moest er nog wel op worden teruggekomen en moest de situatie worden voorgelegd aan de juristen. Bezwaarmakers betwisten dit, en geven aan dat de toezichthouder heeft aangegeven dat het bouwwerk er goed uit zag, het helemaal goed was, dat er conform de regels is gebouwd en dat hij geen problemen meer zag omdat alles in orde was. Op de hoorzitting is door uw vertegenwoordiger naar voren gebracht dat de uitlatingen die volgens bezwaarmakers is gedaan niet correct is. Volgens uw vertegenwoordiger heeft de toezichthouder aangegeven dat de aan- en uitbouw er mooi uitzag en dat er intern verder zal worden gekeken of de aan- en uitbouw niet omgevingsvergunningplichtig is, maar het zou kunnen dat het omgevingsvergunningvrij is. De toezichthouder heeft dit aangegeven doordat er intern al een discussie was ontstaan over de uitvoering van de aan- en uitbouw.

De bezwaarschriftencommissie acht de uitlating van de toezichthouder als een toezegging. Vanuit het burgerperspectief is het bijna onmogelijk voor bezwaarmakers om de uitlating van de toezichthouder te begrijpen als het alleen hebben getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en niet aan geldende bestemmingsplan.

De tweede stap - *Toerekenbaarheid*
Er is sprake van toerekenbaarheid als er toezeggingen zijn gedaan door een persoon waarvan de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat deze de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte.[5] De Raad van State heeft in de uitspraak van 19 juli 2017, (ECLI:NL:RVS:2017:1946) een nadere toelichting gegeven. Bij de toerekening kunnen ook inspecteurs van bouw- en woningtoezicht en medewerkers van de afdeling vergunningverlening of de afdeling handhaving toezeggingen doen over een bepaald onderwerp dat hun werkterrein betreft. Dergelijke mededelingen kunnen dan aan het bevoegde bestuursorgaan worden toegerekend.

Bezwaarmakers mochten er in dit geval volledig op vertrouwen dat de toezichthouder de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte. Vanuit het burgerperspectief is het namelijk niet anders dan dat de burger er vanuit gaat dat een toezichthouder namens het college het woord voert. Zoals er in de hoorzitting naar voren is gekomen, heeft een burger zo goed als nooit het gehele college van B&W voor zich: in een situatie als deze is de toezichthouder de enige schakel tussen het college en de burger.

De uitlating van de toezichthouder kan dus worden toegerekend aan het college.

De derde stap - *Belangenafweging*
Bij de derde stap dient er te worden gekeken naar de afweging van de belangen van alle betrokkenen. De Afdeling benadrukt hierbij dat het vertrouwensbeginsel niet met zich meebrengt dat gerechtvaardigde verwachtingen altijd moeten worden gehonoreerd. Daartoe is vereist dat bij afweging van de betrokken belangen, waarbij het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt, geen zwaarder wegende belangen aan het honoreren van de verwachtingen in de weg staan. Die zwaarder wegende belangen kunnen zijn gelegen in strijd met de wet, het algemeen belang en meer specifiek, veel voorkomend in het omgevingsrecht, belangen van derden.[6] In de uitspraak van de Raad van State van 6 mei 2020,

[5] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1946
[6] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6882.

(ECLI:NL:RVS:2020:1185), komt naar voren dat wettelijke regels over omgevingsvergunningplicht en het bestemmingsplan dienen te worden nageleefd. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening gediend.

In dit geval zou het behouden van de gerealiseerde aan- en uitbouw leiden tot een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. Het hebben van een omgevingsvergunning voor een dergelijke aan- en uitbouw is namelijk een vereiste. Een te nemen handhavingsbesluit heeft tot doel de overtreding ongedaan te maken en zal in dit geval kunnen strekken tot verwijdering van de aan- en uitbouw. Daardoor zullen bezwaarmakers schade leiden. Volgens bezwaarmakers dient de belangenafweging in hun voordeel uit te vallen. Zij voeren aan dat de te beschermen belangen nauwelijks zijn aangetast zodat er geen concrete bedreigde belangen kunnen worden aangewezen en derden worden ook niet benadeeld, terwijl handhaving volgens bezwaarmakers tot onevenredig nadeel leidt.

De bezwaarschriftencommissie acht de belangen van de bezwaarmakers niet zwaarder dan die van u. De gerealiseerde aan- en uitbouw is een bouwwerk dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Zoals eerder is gezegd is het van belang dat het bestemmingsplan wordt nageleefd, zodat de goede ruimtelijke ordening daarmee wordt gediend. Het dienen van een goede ruimtelijke ordening is in dit geval enkel mogelijk door het verwijderen van de gerealiseerde aan- en uitbouw. Tevens is het van belang om aan te geven dat er tijdens het eerste bezoek geen afmetingen van het gerealiseerde bouwwerk zijn uitgevoerd. Deze afmetingen hebben plaatsgevonden bij het tweede inspectiebezoek. Hierbij dient er te worden benadrukt dat de aan- en uitbouw al gerealiseerd was ten tijde van de inspectiebezoeken. Niet in geschil is dat Lisama B.V. door de inspectiebezoeken het realiseren van het bouwwerk moest staken. Met andere woorden, indien de toezichthouder niet op de dag van inspectie was langsgekomen, dan zou het gerealiseerde bouwwerk daar nog steeds staan. Ook zou de koop nog steeds doorgaan, nu het gerealiseerde bouwwerk het doorslaggevende factor is geweest voor de koop. Daarnaast wist Lisama B.V. ten tijde van de koop dat er een inspecteur is langsgekomen voor de aan- en uitbouw. In een dergelijke situatie is Lisama B.V. verantwoordelijk voor het verschaffen van de juiste informatie en eventuele complicaties. Nergens uit de ingediende stukken blijkt dat Lisama B.V. daadwerkelijk de kopers heeft geïnformeerd over de inspectiebezoeken van de toezichthouder. Het is aannemelijk dat als de kopers de aan- en uitbouw als een doorslaggevende factor zien, dat er ook informatie wordt verstrekt over eventuele problemen. Indien Lisama B.V. wel de juiste informatie heeft verschaft, dan lag het in de rede voor de kopers om te voldoen aan hun onderzoeksplicht. De kopers hadden namelijk onderzoek moet verrichten of er enige geschillen bestaan met de koopwoning. Bij het doen van onderzoek, zouden de kopers weten dat er eventueel problemen zouden zijn met de aan- en uitbouw.
Hierbij komt ook nog eens kijken dat het geschil privaatrechtelijk kan worden opgelost. De eventuele schade die bezwaarmakers oplopen, zou dus via het privaatrecht kunnen worden beperkt. Mede vanwege het privaatrechtelijke karakter van het geschil weegt het belang van u zwaarder dan die van bezwaarmakers.

Gelet op de uitlatingen die er is gedaan naar de bezwaarmakers, kan er worden gesproken van een toezegging. Daarnaast kan dit aan u worden toegerekend, omdat de toezichthouder op grond van artikel 5:15 Awb e.v. namens het college bevoegd was om tot handhaving op te treden. Echter, hoeft deze gerechtvaardigde verwachtingen niet te worden gehonoreerd, nu de belangen van u zwaarder wegen dan van de bezwaarmakers.

De bezwaarschriftencommissie acht dit punt ongegrond.

8. Verzoek om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten

Namens bezwaarmakers is verzocht om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten. Uit het voorgaande blijkt dat wij van oordeel zijn dat het bestreden besluit in stand kan blijven. Reeds hierom is er, gelet op artikel 7:15, tweede lid, van de Awb, geen grondslag voor vergoeding van proceskosten. Wij adviseren u dan ook om dit verzoek af te wijzen.

9. Conclusie

Volgens ons is het bestreden besluit terecht genomen en kan dit in heroverweging in stand blijven. Verder adviseren wij om het verzoek om vergoeding van in bezwaar gemaakte proceskosten, gelet op artikel 7:15, tweede lid, van de Awb, af te wijzen.

Amsterdam, 28 oktober 2021

De bezwaarschriftencommissie,

5.1.2.e

Mr. [redacted]
Voorzitter

M. [redacted]
Secretaris

Bijlage I: toepasselijke regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 5:1
1. In deze wet wordt verstaan onder overtreding: een gedraging die in strijd is met het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift.
(...)

Artikel 5:2
1. In deze wet wordt verstaan onder:
a. bestuurlijke sanctie: een door een bestuursorgaan wegens een overtreding opgelegde verplichting of onthouden aanspraak;
b. herstelsanctie: een bestuurlijke sanctie die strekt tot het geheel of gedeeltelijk ongedaan maken of beëindigen van een overtreding, tot het voorkomen van herhaling van een overtreding, dan wel tot het wegnemen of beperken van de gevolgen van een overtreding;
(...)

Artikel 5:31d
Onder last onder dwangsom wordt verstaan: de herstelsanctie, inhoudende:
a. een last tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding, en
b. de verplichting tot betaling van een geldsom indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd.

Artikel 5:32
1. Een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.
(...)

Artikel 7:15
1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.
2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.
3. Het verzoek wordt gedaan voordat het bestuursorgaan op het bezwaar heeft beslist. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek bij de beslissing op het bezwaar.
(...)

Gemeentewet

Artikel 125
1. Het gemeentebestuur is bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
(...)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
a. het bouwen van een bouwwerk,

(...)
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
(...)
f. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,
(...)

artikel 2.3a
1.het is verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.
2. het eerste lid blijft buiten toepassing indien voor het bouwen van het desbetreffende bouwwerk op grond van artikel 2.1, derde lid, geen omgevingsvergunning is of was vereist, met dien verstande dat indien in een dergelijk geval sprake is van een bouwwerk waarvan de aanwezigheid slechts een beperkte periode is toegestaan, het eerste lid uitsluitend buiten toepassing blijft gedurende die periode.

Artikel 5.17
Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden dat het bouwen, gebruiken of slopen van een bouwwerk wordt gestaakt of dat voorzieningen, met inbegrip van het slopen van een bouwwerk, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor de gezondheid of de veiligheid worden getroffen.

<u>Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II</u>

Artikel 2
Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:
1.gewoon onderhoud van een bouwwerk, voor zover detaillering, profilering en vormgeving van dat bouwwerk niet wijzigen;
(...)

Artikel 3a
Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:
1.gewoon onderhoud als bedoeld in artikel 2, onderdeel 1, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt, of
2.een activiteit die uitsluitend leidt tot inpandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

Artikel 4a
1. Onverminderd artikel 5, zijn de artikelen 2 en 3 slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, een monument of archeologisch monument waarop artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b, van de Erfgoedwet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een

zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:
a. artikel 2, onderdelen 1 en 2, of
b. artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3, onderdelen 4 tot en met 8:
1°. in, aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, of
2°. bij een monument.