Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
AANGETEKEND EN PER GEWONE POST VERZONDEN
Vereniging Van Eigenaars [redacted]

Datum	16 juli 2020
Ons kenmerk	Z2020-C011781
Adres	[redacted] te [redacted]
Behandeld door	[redacted]
Bijlage	
Onderwerp	Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen

Geachte [redacted],

U bent mede-eigenaar van het pand aan [redacted].
Een toezichthouder van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum, heeft op 15-07-2020 om 11:00 uur een controle uitgevoerd aan het gebouw op het adres [redacted]. Tijdens deze controle is geconstateerd dat u bezig bent met de uitvoering van een houten bouwwerk op het dak. Tevens is geconstateerd dat er op het bouwwerk een airco unit is geplaatst.

Welke regel(s) is/zijn overtreden?
Er is sprake van een overtreding omdat u

- heeft gebouwd zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Hiermee handelt u in strijd met artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit artikel staat dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- een rijksmonument heeft gesloopt, verstoord of gewijzigd. Dit is in strijd met artikel 2.1, lid 1, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit artikel staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een rijksmonument te slopen, verstoren, verplaatsen of het 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.

Wat is ons plan?
Wij zijn van plan om u een last onder dwangsom op te leggen. Op die manier willen wij ervoor zorgen dat de uitgevoerde werkzaamheden weer voldoen aan de wettelijke voorschriften. De last onder dwangsom zal luiden dat u binnen een termijn van *zes weken* het houten bouwwerk op het dak verwijdert en verwijderd dient te houden.
Tevens dient u de airco unit die op het houten bouwwerk is geplaatst te verwijderen en verwijderd te houden.

Wat gebeurt er, indien u de last niet uitvoert?
Als u niet, niet tijdig dan wel niet volledig aan de lastgeving zult voldoen, moet u een dwangsom ineens betalen van € 30.000,- voor het houten bouwwerk en €2.500,- voor de airco-unit.

Waarom kunt u geen vergunning krijgen?
U kunt geen vergunning krijgen voor het houten bouwwerk en de geplaatste airco unit. Dit komt omdat het pand ligt in bestemmingsplan;

Westelijke binnenstad, en bestemming Gemengd-1 en orde 1 (RM) heeft.
In de laatste vergunde situatie, is al een soort van dakterras uitbreiding op een dakkapel te zien. Verder zijn de dakkapellen niet uitgevoerd conform de verleende situatie.

Dakterras: Plan is in strijd met het bestemmingsplan (art 6.2.5) en er wordt geen binnenplanse afwijking geboden (6.4.7). De dakvorm wordt immers niet gerespecteerd.

Airco: Plan is in strijd met het bestemmingsplan (art 6.2.5) er wordt een binnenplanse afwijking geboden (art 6.4.5) maar die is vooralsnog niet bruikbaar omdat niet aangetoond is dat hij naar binnen kan, zo klein als mogelijk is uitgevoerd, etc. Daarbij wordt het daklandschap verstoord.

6.2.5 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2
a) De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
b) De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
c) Ondergeschikte delen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan onder b, die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot;
d) Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

6.4.7 Dakterrassen
het bepaalde in artikel 6.2.5 onder b, artikel 6.2.6 onder b en artikel 6.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd.

6.4.5 Maximale bouwhoogte
het bepaalde in artikel 6.2.5 onder b en artikel 6.2.6 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 5 meter;
Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:

a) deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
b) deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
c) het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast

Wat zijn onze bevoegdheden om te optreden?
Wij hebben de bevoegdheid om op te treden tegen overtredingen. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 Gemeentewet. De bevoegdheid om een besluit, zoals een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen, staat in artikel 5:21 en 5:32 Algemene wet bestuursrecht.

Waarom treden wij op tegen overtredingen?
De gemeente Amsterdam voert haar taken uit in het algemeen belang. Deze belangen zijn vervat in de geldende wet- en regelgeving. Bij overtredingen hebben wij de (beginsel)plicht om hiertegen op te treden. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij daarvan afzien.

Een bijzondere omstandigheid kan zich voordoen als er sprake is van onevenredige schending van de belangen van de overtreder. Dat is in dit geval niet aan de orde. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen. Bij de afweging van alle betrokken belangen hebben wij meer belang toegekend aan het algemeen belang dan aan uw belangen.

Als u het niet eens bent
Bent u het niet eens met ons plan om een last onder dwangsom op te leggen? Dan kunt u hierop reageren (zienswijze indienen). Doe dat binnen 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw reactie aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen. Reageren kan op 2 manieren:

- Stuur een brief naar:
  College van burgemeester en wethouders
  T.a.v. Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
  Postbus 202
  1000 AE AMSTERDAM
- Mail naar [redacted]@amsterdam.nl met uw zienswijze.

Bezwaar maken of in beroep gaan

U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het invorderen van de dwangsom. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben. U krijgt dan opnieuw een brief.

Vragen?

Bel dan met [redacted] op telefoonnummer 06-[redacted] Hij is bereikbaar van maandag t/m donderdag tussen 09.00 en 17.00 uur. Of de heer [redacted] op telefoonnummer 06-[redacted] Hij is bereikbaar van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens het college,

[redacted]

Inspecteur Bouwtoezicht