Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
www.centrum.amsterdam.nl

Sector Bouwen en Wonen
Hoofdafdeling Vergunning en Handhaving
Afdeling Handhaving Rayon Stadshart

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]

Datum	
Ons kenmerk	BWT 50-10-0054
Adres	Warmoesstraat 10
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	
Spreekuur	maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 10.00 uur
Bijlagen	2
Onderwerp	Overtreding voorschriften Woningwet

Geachte heer, mevrouw,

Op 22 november 2011 hebben wij uw pand Warmoesstraat 10 geïnspecteerd. Uit deze inspectie blijkt dat dit pand niet voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit hieraan stelt. Hiermee overtreedt u de Woningwet. Wij hebben het voornemen om een besluit te nemen zodat u deze overtreding opheft. In deze brief leest u ons voorgenomen besluit en hoe u dit kunt voorkomen.

Voorgenomen besluit
Vanwege uw overtreding zijn wij van plan om u een bestuursdwangmaatregel of dwangsom op te leggen (op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Doel van dit voornemen is u verplichten om ervoor te zorgen dat uw pand weer voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Op grond van artikel 13 van de Woningwet zijn extra eisen gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden. Wij zijn van mening dat dit hier nodig is. Dit betekent dat u ervoor moet zorgen dat de te treffen voorzieningen op een hoger niveau (nieuwbouwniveau) worden uitgevoerd. Wij zijn van plan om een bestuursdwangmaatregel of dwangsom op te leggen (op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)) om u hieraan te laten voldoen.

Mogelijkheid tot zienswijze
Wij stellen u in de gelegenheid om binnen twee weken na verzending van deze brief schriftelijk of mondeling uw mening (zienswijze) te geven over deze zaak. U kunt deze zienswijze indienen bij Stadsdeel Centrum, sector Bouwen Wonen, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam. U kunt contact opnemen met de hieronder genoemde medewerker.

Reden voorgenomen besluit
Volgens artikel 1b, lid 2 onder a van de Woningwet is het verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Omdat uw pand niet voldoet aan deze eisen bent u in overtreding. In de bijlagen bij deze brief vindt u een voorzieningenlijst waarin u kunt nalezen welke voorschriften u precies heeft overtreden. De codes in deze lijst verwijzen naar de bijbehorende afdelingen van het Bouwbesluit.

Dwangsom of bestuursdwang voorkomen
U kunt voorkomen dat wij u een dwangsom opleggen of bestuursdwang toepassen. Start hiervoor binnen 37 weken na dagtekening van deze brief met de werkzaamheden uit de voorzieningenlijst en voltooi deze binnen 55 weken na dagtekening van de brief. U vindt de voorzieningenlijst als bijlage bij deze brief. Lever bovendien binnen 18 weken na verzending van deze brief uw bodemsaneringsplan in.

Meld werkzaamheden
Start u met de werkzaamheden? Meld dit dan aan Stadsdeel Centrum. U kunt hiervoor gebruik maken van de antwoordbrief in de bijlage.

Waar u bij uw werkzaamheden rekening mee moet houden

Wij wijzen u erop dat voor de funderingswerkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is. U dient hiervoor dan ook een aanvraag in te dienen.

Vallen uw werkzaamheden onder de definitie ’bouwen’. Dan moet u rekening houden met de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit die hierop van toepassing zijn. Dit is het geval als gedeelten van het pand worden vernieuwd. Ook zijn dan de voorschriften van de Bouwverordening Amsterdam 2003 van toepassing.

Gaat u asbest verwijderen uit het bouwwerk? Dan moet u hiervoor een omgevingsvergunning voor het slopen aanvragen bij Stadsdeel Centrum (volgens artikel 2.1. onder f en h en 2.2. onder b van de Wabo en volgens de Bouwverordening Amsterdam 2003). Is artikel 8.2.1 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 van toepassing, dan hoeft u alleen te melden dat u asbest gaat verwijderen.

Omdat uw werkzaamheden (ook) in de bodem zullen plaatsvinden, moet u deze melden voordat u begint (op grond van de Wet bodembescherming). Het is uw verantwoordelijkheid om de bodemkwaliteit te kennen, voordat u in de bodem werkzaamheden gaat uitvoeren. Dit houdt in dat u eerst bodemonderzoek moet laten doen om op de hoogte te zijn van de daadwerkelijke kwaliteit van grond en grondwater.

Is er sprake van ernstige bodemverontreiniging? Dan moet u bij uw melding ook een saneringsplan voorleggen. Voldoet de sanering aan het Besluit uniforme saneringen (BUS), dan kunt u volstaan met een zogenoemde BUS-melding. U moet de melding niet later dan 18 weken na dagtekening van dit besluit indienen. U mag pas starten met uw bodemwerkzaamheden, als de Dienst Milieu en Bouwtoezicht heeft ingestemd met het saneringsplan of de BUS-melding heeft geaccordeerd.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

De Dienst Milieu en Bouwtoezicht voert de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen uit. U moet uw saneringsplannen en meldingen daarom bij deze dienst indienen. Stuur uw brief naar Dienst Milieu en Bouwtoezicht, Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, of bel [redacted].

Voor werkzaamheden in of op de openbare weg (zoals een steiger of container plaatsen) hebt u een vergunning nodig. Vraag deze vergunning op tijd aan bij de sector Openbare Ruimte van Stadsdeel Centrum, Stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, tel. [redacted].

Moet u constructieve voorzieningen uitvoeren? Dan dient u benodigde gegevens uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan Bouw- en Woningtoezicht te overleggen.

In verband met de gemeenschappelijke voorzieningen is/wordt eveneens een brief verzonden aan de eigenaar van het pand/de panden Warmoesstraat 12.

Registratie besluit
Als wij u een dwangsom moeten opleggen of bestuursdwang moeten toepassen, dan schrijven we dit besluit in in de openbare registers (op grond van artikel 5:18 van de Wabo). Op die manier zorgen wij ervoor dat het besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolgers.

Hebt u nog vragen?
Heeft u hierover nog vragen? Belt u dan voor inhoudelijke vragen met [redacted]. Voor vragen over de procedure kunt u contact opnemen met [redacted], medewerker Handhaving Rayon Stadshart op telefoonnummer [redacted].

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,

hoofd Handhaving

Stadsdeel Centrum
Handhaving Rayon Stadshart
kamer [redacted]
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

ons kenmerk	BWT 50-10-0054
pand	Warmoesstraat 10
afdeling	Handhaving Rayon Stadshart
behandeld door	[redacted]
onderwerp	KENNISGEVING UITVOERING WERK

Ondergetekende:.....

[eigenaar/optredende namens de eigenaar *] deelt mede dat met de werkzaamheden

aan bovengenoemd pand, genoemd in uw brief van.....

op.....is begonnen.

datum.....handtekening.....

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]

Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]

Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM