Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Centrum,
Amsterdam

Postbus

Amsterdam
Telefoon 14020

Onderwerp Rapport van Bevindingen

Geachte [redacted]

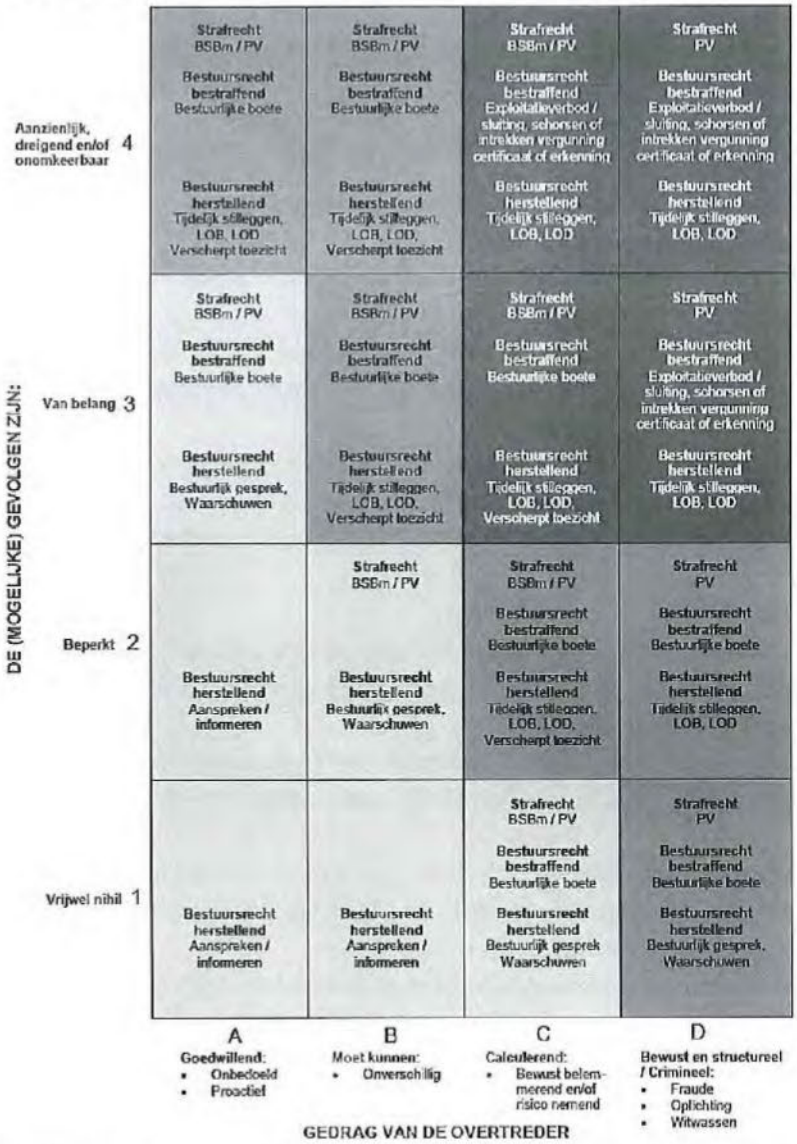
Wat is feitelijk geconstateerd?	
Op welk adres is een inspectie uitgevoerd overtredingsadres	[redacted]
Wanneer is de inspectie uitgevoerd datum - tijdstip	13 april 2021 15.30 uur
Wat is de constatering omschrijving van constatering inclusief het wetsartikel dat wordt overtreden	Er is gebouwd overeenkomstig de brief geen bezwaar dd. 8 augustus 1983 afgegeven door de dienst openbare werken ondertekend door [redacted] hoofd van het bureau Monumentenzorg
Wie is de overtreder ge- bruiker, eigenaar, beheerder	nvt
Met wie is er gesproken aannemer/bewoner/ontwikkelaar	[redacted] en de heer [redacted] (ombudsman) in aanwezigheid van [redacted]
Wat is het bewijs foto's, schetsen, tekeningen	Zie bijlage: brief geen bezwaar dd. 8 augustus 1983 afgegeven door de dienst openbare werken ondertekend door [redacted] hoofd van het bureau Monumentenzorg
Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Dat er is gebouwd overeenkomstig de brief: geen bezwaar dd. 8 augustus 1983 afgegeven door de dienst openbare werken ondertekend door [redacted] hoofd van het bureau Monumentenzorg. Vervolgens is afgesproken dat het gedoogbesluit zal worden ingetrokken en eigenaar(s) hierover worden geïnformeerd. Het concept intrekken besluit zal worden toegestuurd aan de ombudsman.
Bij bouw: welke BOM-categorie?	nvt
Waarom is de overtreding begaan?	nvt
Hoe kwam de overtreder op de handhaver over?	nvt
a. Goedwillend / onbedoeld	

b. onverschillig	
c. Bewust belemmerend en/of risiconemend	
d. fraude / oplichting	
Hoe zwaar is het mogelijke gevolg van de overtreding?	nvt
1. Vrijwel nihil	
2. Beperkt	
3. Van belang	
4. Aanzienlijk	
Zijn er verzachtende of verzwarende omstandigheden? En welke zijn deze dan?	nvt
Welke concept-positie in de LHS-matrix volgt uit het bovenstaande Voorbeeld A1 of C3	nvt
Ondertekening	
Op **Door** **Functie** **Handtekening**	**Rapport van bevindingen opgemaakt:** **14 april 2021** [redacted] **Teammanager VTH afdeling Bouwtoezicht** [redacted] 14/04/21

Bijlage: Checklist LHS

Checklist LHS

1. Bepaal concept-positie van de bevinding in de Interventiematrix[1]



2. Verzachtende omstandigheden[2]: één vlakje naar links + één vlakje omlaag in de matrix
   Verzwarende omstandigheden[3]: één vlakje naar rechts + één vlakje omhoog in de matrix
3. Overleg met Politie/ Om noodzakelijk ja/ nee[4]

---

[1] Toelichting: zie pag 2

[2] Gevoel van overmacht, noodtoestand, vanuit 'goede bedoelingen' handelend, etc.

[3] Recidive, verkregen financieel voordeel, status overtreder/ voorbeeldfunctie, geen effect financiële sanctie, combinatie met andere relevante delicten, medewerking van deskundige derden, normbevestiging, waarheidsvinding, etc.

[4] Overleg o.a. bij midden- of zware segmenten (licht- en donkergrijze vlakken) of bij meerdere verzwarende omstandigheden

4. Bepaal definitieve positie van de bevinding in de interventiematrix en bepaal de in het betreffende vlak opgenomen interventie[5]
5. Zet de gekozen interventie in. Indien naleving uitblijft: zet een zwaardere interventie in

Toelichting categorieën Interventiematrix

De (mogelijke) gevolgen

- 1 **Vrijwel nihil**: de overtreding is in strijd met geldende wet- en regelgeving, maar levert geen risico's, klachten, hinder of overlast op.
- 2 **Beperkt**: de overtreding leidt direct of indirect tot beperkte aantasting van milieu-, cultuur- of natuurhistorische waarden, of levert klachten, hinder of overlast op.
- 3 **Van belang**: er is sprake van aanmerkelijk risico dat de bevinding maatschappelijke onrust geeft en/of milieuschade, natuurschade, waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.
- 4 **Aanzienlijk, dreigend en/ of onomkeerbaar**: onder andere het geval als de overtreding maatschappelijke onrust en/of ernstige milieuschade, ernstige natuurschade, ernstige waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.

Gedrag van de overtreder

- **A Goedwillend**: goedwillend, proactief en geneigd om de regels te volgen, de bevinding is het gevolg van onbedoeld handelen.
- **B Moet kunnen**: onverschillig/reactief, neemt het niet zo nauw met het algemeen belang, heeft een onverschillige houding, de bevinding en de gevolgen van zijn handelen laten hem koud.
- **C Calculerend**: is opportunistisch en calculerend, er is sprake van het bewust belemmeren van controlerenden, er is sprake van mogelijkheidsbewustzijn, maar de gevolgen van het handelen worden op de koop toe genomen, bewust risico nemend.
- **D Bewust en structureel/ crimineel**: bewust en structureel de regels overtredend en/of crimineel of deel uitmakend van een criminele organisatie, houdt zich bezig met fraude, oplichting of witwassen

Voornaamste rol toezichthouder

De toezichthouder is ter plaatse aanwezig bij de overtreding en heeft eerstelijns contact met de overtreder. Een voorname rol van de toezichthouder is dus het constateren van de overtreding, vragen naar beweegredenen en het vastleggen daarvan. Dit is essentieel voor toepassing van de LHS. Aan de hand van deze bevindingen kan de eerste stap in de checklist worden genomen: het bepalen van de conceptpositie van de bevinding in de interventiematrix. Concreet houdt dit het volgende in.

- Toezichthouder constateert de overtreding en schat de mogelijke gevolgen ervan in;

[5] Uitgangspunt is minst zware van de in het vlak opgenomen interventie, tenzij gemotiveerd wordt dat andere interventie passender is in de betreffende situatie.

- Toezichthouder vraagt de overtreder naar zijn beweegredenen om de overtreding te plegen en beoordeelt het gedrag van de overtreder;
- Aan de hand van de combinatie gevolgen overtreding- beweegredenen bepaalt de toezichthouder de concept-positie in de Interventiematrix;
- Al deze bevindingen worden door de toezichthouder opgenomen in het constateringsrapport.

Hierna kan worden overgegaan tot het nemen van stap 2 t/m 5 van de checklist. Dit zal dikwijls in samenspraak met andere collega's (zoals een handhavingsjurist) plaatsvinden. Voor toepassing van de LHS is essentieel dat de eerste stap zorgvuldig is neergelegd in het constateringsrapport. Toepassing van de stappen 2 t/m 5 moet ook worden aangetoond. Dit kan door een korte passage daarover op te nemen in de uiteindelijke handhavingsbrieven/ -besluiten.

Voorbeelden toepassing LHS

Voorbeeld 1: aanbouw gebouwd zonder vergunning

Bevinding toezichthouder:

Na een klacht van de buurman wordt geconstateerd dat een aanbouw is gebouwd in de achtertuin bij een woning. De aanbouw voldoet aan het Bouwbesluit, maar is zonder omgevingsvergunning gebouwd. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder er van uit te zijn gegaan dat een aanbouw vergunningsvrij kon worden gerealiseerd.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "A Goedwillend". Dus positie is A2.*
2. *Er zijn geen verzachtende of verzwarende omstandigheden bekend, dus positie wijzigt niet.*
3. *Geen overleg met OM/ Politie nodig, want positie is niet in midden- of zware segment en geen verzwarende omstandigheden.*
4. *Definitieve positie is dus A2. In vlak A2 wordt de interventie 'aanspreken/ informeren' genoemd.*
5. *Overtreder wordt aangesproken op de overtreding en termijn gesteld om te legaliseren of af te breken. Als naleving binnen de termijn uitblijft wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak B3.*

Voorbeeld 2:slopen dragende muur

Bevinding toezichthouder:

Door een toezichthouder wordt geconstateerd dat er stevig wordt verbouwd in een benedenwoning. Bij inspectie blijkt dat de eigenaar bezig is met het wegslopen van een dragende muur. De toezichthouder constateert dat het plafond reeds aan het verzakken is. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder dat hij er van uit gaat dat het allemaal zo'n vaart niet zal lopen.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 3 van belang" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B3.*
2. *Er zijn geen verzachtende of verzwarende omstandigheden bekend, dus positie wijzigt niet.*
3. *Overleg met OM/ Politie nodig, want positie is in midden- of zware segment. Dit kan in een dergelijke situatie door de wijkagent op de hoogte te stellen.*
4. *Definitieve positie is dus B3. In vlak B3 worden de interventies 'Tijdelijk stilleggen' en 'Last onder bestuursdwang' genoemd.*
5. *Er wordt een last onder bestuursdwang opgelegd om de verdere sloopwerkzaamheden stil te leggen en de verzakking tegen te gaan.*

Voorbeeld 3: detailhandel vanuit garage

Bevinding toezichthouder:

Door een toezichthouder wordt geconstateerd dat de garage bij een woning door de huurder wordt gebruikt t.b.v. detailhandel. De 'garagewinkel' is dagelijks geopend en handelt in auto-onderdelen die de man inkoop bij een autosloper en met winst verkoopt. Op de grond zijn diverse olievlekken waarneembaar. Bij navraag naar zijn beweegredenen blijkt dat de overtreder geen probleem ziet in zijn handelen.

Verder verklaart hij dat hij reeds jarenwerkloos is vanwege zijn leeftijd/ beperkte opleiding/ onvoldoende aanbod in de autobranche en dat hij de inkomsten echt nodig heeft omdat hij de zorg voor zijn zieke moeder op zich heeft genomen. Dit is verifieerbaar. De overtreding levert geen klachten op.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B2.*
2. *Er zijn verzachtende omstandigheden, dus positie wijzigt een vlakje naar links en een vlakje omlaag naar A1.*
3. *Geen overleg met OM/ Politie nodig, want positie is niet in midden- of zware segment en geen verzwarende omstandigheden.*
4. *Definitieve positie is dus A1. In vlak A1 wordt de interventie 'aanspreken/ informeren' genoemd.*
5. *Overtreder wordt aangesproken op de overtreding en gemaand de detailhandel te staken of te legaliseren. Als naleving binnen de termijn uitblijft wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak B2.*

<u>Voorbeeld 4: geluidsoverlast door koelinstallatie</u>

Bevinding toezichthouder:

Na een klacht van de bovenbuurvrouw wordt geconstateerd dat de koelinstallatie van de slagerij op de begane grond geluidsoverlast oplevert. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder dat zijn vlees altijd koel moet zijn en hij niet voornemens is te investeren in een stillere koelinstallatie. Dat hiermee het Activiteitenbesluit wordt overtreden neemt hij voor lief: de verstandhouding met zijn bovenbuurvrouw is toch al slecht. De overtreder is hier al eerder op aangesproken en begrijpt het probleem, maar is niet van zins zijn gedrag te veranderen.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B2.*
2. *Er zijn verzwarende omstandigheden, want er is sprake van recidive en de overtreder verklaart zijn gedrag niet te zullen wijzigen. De positie wijzigt een vlakje naar rechts en een vlakje omhoog naar C3.*
3. *Overleg met OM/ Politie nodig, want positie valt in midden- of zware segment.*
4. *Definitieve positie is dus C3. In vlak A2 worden de interventies 'Last onder dwangsom' en 'Verscherpt toezicht' genoemd. In beginsel is 'verscherpt toezicht' de minst zware interventie en zou deze dus gekozen moeten worden, maar deze interventie is zinloos omdat de overtreder reeds heeft aangegeven dat hij zijn gedrag niet zal wijzigen.*
5. *Er wordt een last onder dwangsom opgelegd om de overtreding van het Activiteitenbesluit te beeindigen. Als naleving uitblijft en het maximale dwangsombedrag is verbeurd, wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak D4 (last onder hogere dwangsom of last onder bestuursdwang).*

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
[redacted]
1015 CE AMSTERDAM

Datum 17 OKT. 2019
Ons kenmerk BWT 61-19-0002
Plaatsaanduiding Keizersgracht 71
Behandeld door [redacted]
Rechtstreekse nummer [redacted]

Onderwerp gedoogoverwegingen [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Er is geconstateerd dat in uw appartement aan de [redacted]een inbouw is aangebracht en daarbij een keuken en badkamer zijn gerealiseerd. Deze verbouwing heeft rond 1980 plaatsgevonden en is door een voormalige eigenaar uitgevoerd. Hiervoor is echter geen vergunning aangevraagd of verleend. De oorspronkelijke situatie betreft echter een tweetal stijlkamers met het gebruik als kantoorruimte. U heeft dit appartement in 2016 gekocht en gebruikt dit als woning waarbij een keuken is geplaatst en een slaap-en badruimte is gecreëerd. Het gebruik als woning is officieel nooit aangevraagd. Nu wij van deze situatie op de hoogte zijn hebben wij een afweging moeten maken. Wij hebben hiervoor ook advies gevraagd aan Monumenten en Archeologie (M&A) alsmede aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). M&A heeft hierbij het volgende aangegeven;

Het bezwaar van M & A tegen de bestaande inbouw is enerzijds de aantasting van de hoog gewaardeerde intrinsieke monumentale waarden van de kamer/zaal doordat de entresol fysiek tegen de wanden, de schouw en de kozijnen van de achtergevel) is aangebracht. Anderzijds heeft de ingreep negatieve gevolgen voor de hoog gewaardeerde ruimtelijkheid en ook voor de beeldwaarde van de kamer / zaal waarbij ook het feit dat de inbouw tegen de gevel staat en daarbij de achtergevel met de vensters en andere interieuronderdelen aan het zicht onttrekt, meetelt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het volgende aangegeven:
Niet akkoord
Aanleiding
In de achterkamer van het voorhuis op de bel-etage van het grachtenpand is een L-vormige insteekverdieping gemaakt, waarschijnlijk in de jaren '80 van de 20e-eeuw.
De centrale vraag is of met deze insteekverdieping de aanwezige monumentale waarden worden gerespecteerd.

Kader
Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument

Conclusie
De bestaande insteekverdieping met de voorzieningen tast zowel de verschillende monumentale onderdelen als de ruimtelijkheid van de kamer aan.

Onderbouwing
Voor monumenten geldt een restauratieve aanpak en het pand heeft een hoge waardering onder andere vanwege de voorgevel en de interieurafwerking van de bel-etage van het voorhuis.
De hoog gewaardeerde intrinsieke monumentale waarden van de kamer/zaal zijn door de bestaande insteekverdieping aangetast. De insteek is letterlijk tegen de wanden, de schouw en de kozijnen van de achtergevel aangebracht waarbij ook ornamenten zijn beschadigd. Daarnaast heeft de verdieping negatieve gevolgen voor de hoog gewaardeerde ruimtelijkheid en beeldwaarde van de kamer/zaal.
Bijkomend nadeel is dat insteekverdieping de achtergevel met de vensters en andere interieuronderdelen aan het zicht onttrekt.

Aandachtspunten
Eventueel zou een compact volume, visueel losstaand van de wanden denkbaar zijn. Hierin en omheen zouden de verschillende natte ruimtes gerealiseerd kunnen worden. Op het volume zou wellicht plaats zijn voor een bed. Als uitganspunt geldt dat de nieuwe unit de wanden en het plafond vrijhoudt. Een historiserende oplossing ligt hier niet voor de hand. Wel zal gelden dat het geheel een zeer hoge kwaliteit moet hebben wat betreft positie, volume, aanzicht en uitwerking.

Legalisatie van de huidige situatie achten wij dan ook niet wenselijk. Dit is aan u kenbaar gemaakt.

Omdat de koop voor 2017 heeft plaatsgevonden kunnen wij u niet aansprakelijk stellen voor deze verbouwing maar alleen degene die de verbouwing/overtreding heeft uitgevoerd. Als gemeente rest ons dan de optie om bestuursdwang toe te passen en zelf de verbouwing ongedaan te maken en de stijlkamers in (zoveel mogelijk) de oude staat te restaureren. Dit is echter een kostbare exercitie met het risico dat gemeenschapsgeld niet kan worden verhaald. Daarnaast zou u dan erg worden benadeeld door het feit dat u de ruimte niet meer als woning kunt gebruiken.

Wij hebben dan ook tijdens een gesprek op 9 juli 2019 aangegeven de huidige situatie te gedogen gedurende de periode dat u het pand in gebruik heeft. De nieuwe eigenaren dienen de situatie in

overleg en met goedkeuring van gemeente Amsterdam terug te brengen in de oorspronkelijke toestand. De oorspronkelijke toestand is een kantoorruimte met daarbij een tweetal stijlkamers. U heeft aangegeven dat de oorspronkelijke wandaankleding nog aanwezig is achter de nu geplaatste voorzetwanden Bij verkoop geldt bovenstaande voor de kopers. Als zij gaan verbouwen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd waarbij rekening wordt gehouden met adviezen van o.a. M & A en CRM en het geldend bestemmingsplan. Tevens is de op dat moment geldende regelgeving van toepassing. Wij wijzen u tevens op uw informatieplicht bij verkoop.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders,
Namens hen

[redacted]

Teammanager Bouwtoezicht

Nr. .....2464/ BM 1983

dienst openbare werken
amsterdam

hoofdafdeling
bouwkunde

bureau monumentenzorg
dirk van hasselteeg 49-53
1012 NE amsterdam

telefoon (020) 26 39 47

toestelnr. 12

Aan Makelaarskantoor [redacted],
Prinsengracht 795,
1017 KA AMSTERDAM

Amsterdam, 8 AUG. 1983

Geachte [redacted],

Hierbij deel ik u mede dat ik geen bezwaar heb tegen de aan te brengen inbouwen in het beschermde monument [redacted] parterre, onder de volgende voorwaarden:

1. Het gaat om een "losse" inbouw met voorzetwanden die door middel van keilbouten aan de bestaande muren wordt bevestigd;
2. Hoogte vloer begane grond - plafond inbouw niet meer dan 2.10 m.
3. Rookafvoer via binnenplaats door middel van pijpen tot bovendaks.

In het vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest,

hoogachtend,

[redacted]

Hoofd van het
Bureau Monumentenzorg.

GW 40