halsten
advocaten

Retouradres - Kastanjelaan 400, 5616 LZ Eindhoven
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Tevens verstuurd per email: juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl

Datum	Uw kenmerk
18 april 2024	JB.24.004666.001

Onderwerp
Aanvullend bezwaarschrift tegen omgv Prinsengracht 1079A Amsterdam

Geacht College,

Bij brief d.d. 5 april 2024 heeft u mijn cliënte in de gelegenheid gesteld om haar gronden van bezwaar aan te vullen (**bijlage 2**). Bij deze gebeurt dat.

Cliënte kan zich niet verenigen met de aan dhr. 5.1, 2, e verleende omgevingsvergunning d.d. 23 februari 2024 (verder te noemen: het bestreden besluit) vanwege de navolgende argumenten.

Omgevingsvergunning 29 maart 2019
Dhr 5.1, 2, e eigenaar van het pand Prinsengracht 1079A, heeft op of omstreeks 2 februari 2019 (datum aantal bouwtekeningen) een omgevingsvergunning aangevraagd voor: "*het wijzigen van het vernieuwen van het dakterras, het intern verbouwen en het wijzigen van de aanbouw van het gebouw Prinsengracht 1079 ten behoeve van de woning*" (zie omgevingsvergunning in **bijlage 3**). Het oorspronkelijke terras was een houten terras met rondom een open constructie (zie foto 1).

Uit deze foto blijkt uitdrukkelijk dat het oorspronkelijke dakterras minder breed en kolossaal was en niet in de muur en in het dak van cliënte was gebouwd. Ook hing het niet over/boven het platte dak van cliënte.



Foto 1 Oorspronkelijke dakterras

Op 29 maart 2019 is deze omgevingsvergunning verleend. Onderdeel van deze omgevingsvergunning zijn de "*bij besluit gemerkte stukken 02 (002), aanvraag 2019*". Dit zijn de bouwtekeningen (**bijlage** 4). Uit deze tekeningen blijkt dat een vergunning voor het aanleggen van een dakterras is aangevraagd en dus ook is vergund met een breedte van 4455 mm (zie gele highlights en rode cirkel rondom afmetingen op pag. 4, bouwtekeningen).

Uit deze bouwtekeningen blijkt niet dat het dakterras op, in en boven het eigendom van cliënte zou worden gebouwd. Op de bouwtekeningen zijn geen eigendoms- of kadastrale grenzen ingetekend. Cliënte heeft tegen deze omgevingsvergunning destijds geen bezwaar gemaakt.

halsten
advocaten

Daar was ook geen aanleiding voor, want een dakterras van 4455 mm kon indien de afmetingen als opgenomen in de bij de vergunning aanvraag gevoegde tekeningen waren nageleefd perfect op het eigendom en binnen de grenzen van het oorspronkelijke dakterras van dhr [5.1, 2, e] worden gebouwd (zie foto 2 en 3). Een overschrijding van de kadastrale en eigendomsgrenzen hoefde cliënte dan ook niet te verwachten. Het dak van cliënte begint bij het verhoogde zink aan de rechterkant van de foto.



Foto 2 Meetlint door cliënte gelegd in de breedte van het huidige dakterras



Foto 3 De afmeting van de breedte van het oorspronkelijke dakterras was ongeveer 4455 mm en binnen deze afmeting kon het nieuwe dakterras worden aangelegd zonder overschrijding van de vergunning en de kadastrale en eigendomsgrenzen.

Vervolgens is het huidige dakterras gebouwd als getoond op foto 2 en de foto's die later in dit document worden overlegd. Dit is nog steeds de feitelijke situatie.

Bij het begin van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden werd het cliënte direct duidelijk dat dhr. 5.1, 2, e op en in de muur van cliënte en over het platte dak van cliënte ging bouwen. Dit in tegenstelling tot de afmetingen van het oorspronkelijke terras zoals ingetekend op de tekeningen op basis waarvan de vergunning is aangevraagd en door de gemeente Amsterdam is verleend.

Cliënte heeft hierop direct gereclameerd en dhr. 5.1, 2, e aangegeven dat niet op of over haar eigendom gebouwd mocht worden. Dhr. 5.1, 2, e heeft zich echter niet laten beperken door de grenzen van de door de gemeente verleende vergunning noch door de kadastrale- en eigendomsgrenzen en gebouwd wat hij wilde bouwen.

Dhr. 5.1, 2, e heeft de stalen constructie van het dakterras gebouwd op en in de muur en het dak van cliënte (foto 4) waardoor de waterkering van het dak is aangetast hetgeen tot lekkages leidt. Daarbij heeft dhr. 5.1, 2, e plantenbakken aan het dakterras bevestigd die nog buiten de stalen constructie uitsteken boven/over het platte dak van cliënte.



Foto 4 Boorgaten en nieuwe stalen constructie dakterras

Dhr [5.1, 2, e] heeft ook plantenbakken gebouwd - in het verlengde van de plantenbakken aan het terras - op de muur van cliënte tussen het dakterras en de achtergevel (zie foto 5 en foto 6 en foto's in **bijlage 5**). Voor de bouw van deze constructie - die geen eerder bestaande constructie vervangt – is geen vergunning aangevraagd en door de gemeente Amsterdam nimmer een vergunning verleend.



Foto 5 Niet vergunde beugels



Foto 6 Niet vergunde plantenbakken op eigendom cliënte.

Na een check van de verleende omgevingsvergunning d.d. 29 maart 2019 heeft cliënte vast gesteld dat dhr. 5.1, 2, e zich dus niet alleen niets van de kadastrale en eigendomsgrenzen heeft aangetrokken, maar ook niets van de verleende omgevingsvergunning en zodoende in strijd met de vergunning en derhalve illegaal heeft gebouwd.

Dhr. 5.1, 2, e heeft het dakterras breder en langer gebouwd dan door hem aangegeven in de tekeningen bij de vergunningaanvraag. Dhr. 5.1, 2, e heeft plantenbakken toegevoegd die niet waren vergund (plantenbakken aan de stalen constructie c.q. de balustrades van het dakterras, maar ook de plantenbakken op het dak van cliënte tot aan de achtergevel, foto 6) Dhr. 5.1, 2, e heeft ook beugels aan het dakterras toegevoegd waarvoor geen vergunning is verleend (zie foto 5 en zie foto's in bijlage 5).

Omdat cliënte niet wenst dat er een dakterras van een ander op, in en over haar eigendom is gebouwd en er ook waterschade ontstond doordat de stalen constructie van het dakterras in het dak en de muur van cliënte is gemonteerd (foto 4 en 7), heeft cliënte dhr 5.1, 2, e hierop aangesproken. Dhr. 5.1, 2, e was echter niet bereid op zijn schreden terug te keren en alsnog de eigendoms- en vergunningsgrenzen te respecteren.



Foto 7 stalen constructie op en in het dak van cliënte gebouwd

Cliënte heeft vervolgens op 23 maart 2023 een verzoek om handhaving bij de gemeente Amsterdam ingediend, omdat het dakterras door dhr. 5.1, 2, e in strijd met de verleende omgevingsvergunning is gebouwd en er plantenbakken op de muur van cliënte zijn aangelegd waarvoor geen vergunning is aangevraagd noch is verleend.

In reactie hierop heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd en vastgesteld dat de heer 5.1, 2, e et dakterras inderdaad in strijd met de verleende omgevingsvergunning heeft gebouwd (zie controlerapport in **bijlage 6**). De gemeente heeft naar aanleiding hiervan op 10 juli 2023 een (eerste) handhavingsbesluit genomen en dhr. 5.1, 2, e en last onder dwangsom opgelegd om het dakterras in overeenstemming te brengen met de omgevingsvergunning d.d. 29 maart 2019. Toen dhr. 5.1, 2, e niet aan de last voldeed heeft de gemeente een tweede last onder dwangsom opgelegd op 19 september 2023 (zie **bijlage 7**).

<u>Evidente privaatrechtelijke belemmering: Geen toestemming bouwen op en boven dak cliënte</u>

Omdat zowel in de eerste als in de tweede last onder dwangsom niet duidelijk was opgenomen dat dhr. 5.1, 2, e e afmetingen van het dakterras diende terug te brengen naar de vergunde situatie en niet was ingegaan op de – niet vergunde - plantenbakken gebouwd op de muur van cliënte tussen het dakterras en de gevel, heeft cliënte bezwaar ingediend tegen de beide dwangsombesluiten. Die bezwaarschriftprocedures hebben geleid tot de volgende aanscherping van beide dwangsombesluiten:

"U, de heer 5.1, 2, e rijgt daarom de last opgelegd om de overtredingen van artikel 2.1. lid 1 sub a en 2.1. lid 1 sub c Wabo en artikel 2.3a Wabo ongedaan te maken en te houden. Dit doet u door de huidige omheining van het dakterras en daarbij behorende stalen stangen te verwijderen en verwijderd te houden. U dient de afmetingen van het dakterras terug te

brengen naar de laatst vergunde situatie, oftewel conform de (tekening) van de omgevingsvergunning verleend op 29 maart 2019 (kenmerk: 3596182) voor Prinsengracht 1079 A in Amsterdam." (zie beslissing op bezwaar d.d. 1 maart 204 en bijhorend advies van bezwarencommissie in **bijlage 8**).

Cliënte begrijpt dat een illegale situatie gelegaliseerd kan worden met een gewijzigde omgevingsvergunning. Dhr. 5.1, 2, e eeft – om die reden - ook een gewijzigde omgevingsvergunning aangevraagd.

Cliënte begrijpt echter niet dat deze gewijzigde omgevingsvergunning zonder meer op 23 februari 2024 is verleend.

Cliënte heeft in de handhavingsprocedures immers zowel schriftelijk in de bezwaarschriften tegen de handhavingsbesluiten, als mondeling in de hoorzitting van 22 augustus jl. over deze bezwaarschriften tegen de handhavingsbesluiten èn vervolgens ook nog in een email d.d. 9 februari 2024 (zie **bijlage 9**) aangegeven dat zij dhr. 5.1, 2, e een toestemming geeft om te bouwen op, in en over haar eigendom.

Cliënte begrijpt deze wijze van handelen van de gemeente Amsterdam te meer niet, nu uit de verleende gewijzigde omgevingsvergunning blijkt dat de breedte van het dakterras uiteindelijk (of kennelijk, want de gemeente heeft dit zelf nooit vastgesteld) 4900 mm blijkt te zijn (zie **bijlage 10**). Dat is ruim 40 cm breder, dan in eerste instantie in de omgevingsvergunning van 29 maart 2019 is vergund. Duidelijk is aldus dat het niet om enkele cm's gaat, maar om een substantiële verbreding van het in 2019 vergunde dakterras. Over deze verbreding, die in de handhavingsprocedures toch heel uitdrukkelijk aan de orde is geweest, heeft de gemeente niets vermeld.

Cliënte is van mening dat haar weigering om toestemming te verlenen om op, in en over haar eigendom te bouwen een evidente privaatrechtelijke belemmering is die ervoor zorgt dat de 'legaliserende' gewijzigde omgevingsvergunning nooit gerealiseerd kan worden, zodat de omgevingsvergunning d.d. 23 februari 2024 niet verleend kon worden (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2019:198).Zoals uit het bovenstaande blijkt was de gemeente Amsterdam uitdrukkelijk op de hoogte van deze privaatrechtelijke belemmering.

Het feit dat dhr. 5.1, 2, e elf het risico heeft genomen om in strijd met de omgevingsvergunning d.d. 29 maart 2019 te bouwen en daarmee ook het risico heeft genomen dat hetgeen in afwijking is gebouwd weer teruggebracht zou moeten worden naar de voormalige situatie, is geen juridische grondslag om deze evidente privaatrechtelijke belemmering te negeren. Reeds hierom dient de gemeente het bestreden besluit te herroepen en de omgevingsvergunning aan te passen, zodat het dakterras enkel op het eigendom van Dhr. 5.1, 2, e an worden gebouwd.

De gemeente heeft niet gemotiveerd waarom zij van mening is dat de privaatrechtelijke belemmering niet relevant is. De gemeente is op dit punt geheel niet ingegaan. Het besteden besluit is op dat punt onvoldoende gemotiveerd.

De belangen van cliënte dat het dakterras niet op, in haar muur en boven haar platte dak wordt gebouwd zijn groot. Ten eerste lijdt cliënte schade doordat het dakterras van dhr.

halsten
advocaten

5.1, 2, e op haar dak is bevestigd. Cliënte heeft waterschade geleden en lijdt dit nog steeds doordat het platte dak nu een zware staal constructie moet dragen en door de wijze waarop deze staal constructie op haar platte dak is bevestigd. Cliënte ondervindt ook schade doordat zij haar platte dak en de loden bescherming tegen regenwater nu niet (eenvoudig) kan laten renoveren. Er moet immers rekening gehouden worden met een constructie op het platte dak. De kosten voor renovatie worden dus hoger. Cliënte lijdt hierdoor dus ook schade.

Het dakterras van dhr. 5.1, 2, e komt nu dicht bij de brandtrap van cliënte. De planten in de plantenbakken van dhr. 5.1, 2, e groeien erg uit, hetgeen ervoor zorgt dat de ruimte op het platte dak van cliënte verkleind wordt. De toegang tot de brandtrap wordt daarmee ook verkleind (zie foto 8). Langs deze trap moeten bijna alle bewoners van Prinsengracht 1077 vluchten indien aan de orde.



Foto 8, de ruimte tussen de brandtrap, de planten en de plantenbakken is zeer beperkt

Het blad van de plantenbakken zorgt er overigens ook voor dat het platte dak vies en daarmee glad wordt. De functie van het platte dak als vluchtroute wordt hiermee (ook) aangetast.

Daarnaast bevindt zich onder de brandtrap een lichtkoepel die de lichttoevoer vormt voor het ondergelegen appartement. Doordat de plantenbakken en de groeiende heg van dhr. 5.1, 2, e boven het dak van cliënte hangen wordt de lichtinval in de lichtkoepel beperkt (foto 9). Hier wreekt zich dat het nieuwe terras in tegenstelling tot het oude terras een dichte wand kent waardoor de lichtinval in tegenstelling tot de oude situatie sterk beperkt.



Foto 9 Zicht vanuit dakkoepel naar boven

Cliënte is – zoals al geschreven - verantwoordelijk voor de kwaliteit en functie van algemene delen van het vastgoed aan de Prinsengracht 1077 en daarmee dus ook voor de brandtrap, de brandveiligheid en de functie van het platte dak als vluchtroute, als waterbestendig dak en als lichtkoepel om voldoende lichttoetreding te waarborgen voor het onderliggende appartement.

De brutale handelswijze van dhr. [5.1, 2, e] eroorzaakt dat cliënte niet alleen schade lijdt, maar ook haar taak als verantwoordelijke voor de algemene delen van het vastgoed niet goed kan uitoefenen. Met deze belangen van cliënte is totaal geen rekening gehouden bij het verlenen van de omgevingsvergunning op 23 februari 2024. Cliënte is van mening dat dat niet terecht is. Om die reden dient de omgevingsvergunning herroepen te worden.

Strijd met het omgevingsplan

Een dakterras binnen de bestemming "Tuin-3" is op grond van het omgevingsplan (art. 28.3.1. in beginsel niet mogelijk. Enkel met een binnenplanse omgevingsplan vergunning kan een dakterras worden toegestaan. De voorwaarde is dat de hoogte van de bijbehorende afrastering ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak.

De afmeting van de balustrade met de hoge plantenbakken is precies 1,20 meter. Aangezien deze afmeting is gemeten vanaf de bovenzijde van de staalconstructie van het dakterras, is deze afrastering per definitie te hoog. Het dak van dhr, [5.1, 2, e] gt immers nog onder de staal constructie van het dakterras. De staal constructie van het dakterras die boven op het bestaande dak van dhr. [5.1, 2, e] gebouwd, niet is meegerekend bij het

berekenen van de toegestane hoogte van de balustrades (zie **bijlage 11**). Dat is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. En dus zijn de balustrades in strijd met het bestemmingsplan, want te hoog. Ook dit is een reden om het bestreden besluit te herroepen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande komt cliënte tot de conclusie dat de op 23 februari 2024 verleende omgevingsvergunning herroepen moet worden en alsnog moet worden geweigerd aangezien er een evidente privaatrechtelijke belemmering is voor de uitvoering van de omgevingsvergunning, deze in strijd met de (brandveiligheids-) belangen van cliënte is verleend en overigens ook in strijd is met het bestemmingsplan.

Cliënte licht haar bezwaarschrift graag aan u toe. Cliënte verzoekt u ook om het bevoegd gezag te veroordelen in de kosten van deze procedure.

Uitnodiging om de breedte van het gerealiseerde dakterras vast te stellen

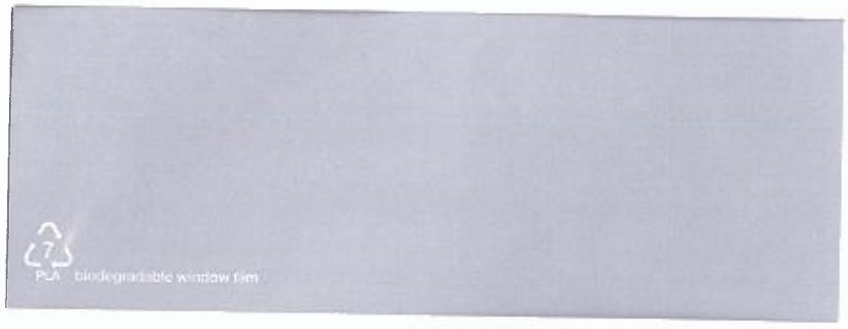
Tenslotte nog het volgende. Cliënte stelt vast dat de breedte van het dakterras in alle bouwtekeningen die dhr. 5.1, 2, e eeft aangeleverd telkens wijzigt en groter wordt: (1) voor omgevingsvergunning van 29 maart 2019, 4455 mm, 2) voor legaliserende omgevingsvergunningaanvraag van 1 september 2023, 4796 mm en 3) voor een gewijzigde legaliserende omgevingsvergunningaanvraag van 20 november 2023, 4900 mm. Cliënte hecht er groot belang aan dat duidelijk wordt wat de juiste maatvoering van het gerealiseerde dakterras is en naar welk punt het moet worden teruggebracht.

Cliënte nodigt daarom de gemeente uit om een technische professional de breedte van het gerealiseerde dakterras te laten komen vaststellen door middel van accurate metingen met professionele meetapparatuur. Deze professional dient dan ook tevens vast te stellen tot waar de breedte van het dakterras moet worden teruggebracht.

5.1, 2, e

Advocaat
T 5.1, 2, e
E 5.1, 2, e @halstenadvocaten.nl

halsten
advocaten



ONTVANGEN
22 APR. 2024

Halsten Advocaten
Kastanjelaan 400 5616LZ EINDHOVEN The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Amsterdam
Juridisch Bureau
Postbus 483
1000AL AMSTERDAM

3SNRPW8213209

Recommandé

NL

P2202

