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
Dhr. [redacted] en mw. [redacted]
[redacted]
[redacted] AMSTERDAM

Datum 17-11-2020
Ons kenmerk Z2020-C011781
Uw kenmerk
Kadastrale gegevens ASD03 E 09661 A 0005
Behandeld door [redacted] VTH, 06-[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage
Kopie aan

Onderwerp **Besluit opleggen last onder dwangsom [redacted] in Amsterdam**

Geachte heer [redacted] en mevrouw [redacted]

Een toezichthouder van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum heeft op 15 juli 2020 een controle uitgevoerd in het gebouw op het adres [redacted] Tijdens deze controle is geconstateerd dat u bezig bent met de uitvoering van een dakterras boven op een dakkapel in het zijdakvlak. Tevens is geconstateerd dat er op het bouwwerk een airco unit is geplaatst. Er is voor deze werkzaamheden geen omgevingsvergunning verleend.

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, sub 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 bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend in stand laat. Dit is in strijd met artikel 2.3a, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit artikel staat dat het verboden is een bouwwerk dat is gebouwd zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in stand te laten. Dit geldt ook als u het bouwwerk niet zelf heeft gebouwd of laten bouwen.

- 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 besluit
Wij hebben besloten om handhavend op te treden tegen de hierboven genoemde overtredingen. Dit doen wij op basis van de artikelen die genoemd zijn in dit besluit. Wij leggen u, dhr. [redacted] en mw. [redacted] de last op om het dakterras op het adres [redacted] in Amsterdam te verwijderen en deze terug te brengen naar de laatst vergunde situatie binnen een termijn van vier maanden na dagtekening van dit besluit. De laatst vergunde situatie is de situatie die vergund is middels de bouwvergunning voor het veranderen en vergroten van het gebouw [redacted] met bestemming daarvan tot 5 woningen met bijbehorende bergruimten van 26 mei 1987 (BWT1/6955, 1986 DOSSIER 20665).
Tevens dient u de airco unit die aan het dakterras is geplaatst te verwijderen en verwijderd te houden.

Wij zien u als overtreder omdat u eigenaar van het pand bent.

Wat gebeurt er als u het besluit (de last) niet uitvoert
Als u geen uitvoering geeft aan de last, dus als u niet, niet tijdig dan wel niet volledig aan deze lastgeving voldoet moet u een dwangsom betalen van € 30.000,- ineens voor het dakterras en € 2.500,- ineens voor de airco.

Het betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven voortbestaan. Wij zijn bevoegd u opnieuw een last onder dwangsom op te leggen waarbij wij een hogere dwangsom kunnen opleggen. Ook kunnen wij besluiten tot het toepassen van bestuursdwang waarbij wij een einde aan de overtreding(en) zullen maken. De kosten daarvan komen voor uw rekening.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd
De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op ons Handhavingsbeleid Wabo 2e helft 2017 - 2018. Wij menen dat de hoogte van de dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van het opleggen van een dwangsom.

Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt
Als u de dwangsom niet betaalt, gaan wij over tot het invorderen van de dwangsom. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Wij zullen daarbij indien nodig een incassobureau inschakelen. Alle bijkomende kosten brengen wij ook bij u in rekening.

U kunt geen vergunning krijgen
Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor het bouwplan kunt krijgen U kunt geen vergunning krijgen voor het dakterras en de geplaatste airco unit.

Het bouwwerk is gesitueerd op gronden waarop het bestemmingsplan Westelijke binnenstad geldt en hebben de bestemming Gemengd-1 en orde 1. Zowel het dakterras als de airco zijn in strijd met het bepaalde in artikel 6.2.5 .

Artikel 6.2.5 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2 luidt:

- 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.
- 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.
- 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;
- Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd

Daarnaast zijn op grond van artikel 6.2.8. dakbeëindiging, dakterrassen niet toegestaan.

Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een airco mits er voldaan wordt aan artikel 6.4.5 . Artikel 6.4.5 bepaalt dat bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties alleen mogelijk is indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:
- deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
- het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast

Onderhavige airco voldoet hier niet aan. Er is niet aangetoond is dat de airco niet naar binnen kan, dat deze zo klein als mogelijk is uitgevoerd en dat deze zoveel mogelijk uit zicht is geplaatst. Daarbij wordt het daklandschap verstoord.

Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een dakterras mits er voldaan wordt aan artikel 6.4.7. Artikel 6.4.7 bepaalt dat het dakterras op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag 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.

Onderhavig dakterras voldoet hier niet aan daar de kapvorm niet wordt gerespecteerd en daar het dakterras in de zijgevel is aangebracht.

Welstand
Op 27 juli 2020 heeft de Commissie Ruimtelijke kwaliteit een advies met betrekking tot dit bouwplan uitgebracht. Het advies luidt;

Niet akkoord.
De balkonconstructie boven de dakkapellen en het plaatsen van installaties op deze constructie is een aantasting van het monument en historisch dakenlandschap en het rijksmonument.
Het dak en het historische dakenlandschap zijn zeer belangrijke onderdelen van het monument en het historische stadsbeeld. Dakopbouwen en andere voorzieningen in en op het dak verstoren het dakenlandschap en het silhouet van het pand. Het is daarom van belang de oorspronkelijke kapvorm te handhaven en nieuwe voorzieningen in de kap zoveel mogelijk te beperken. Ook een voorziening die vanaf openbaar gebied niet zichtbaar is, is wegens verstoring van de dakvorm toch onwenselijk. Daarnaast moeten installaties in beginsel inpandig worden opgelost.

Gelet hierop is legalisatie van het bouwwerk niet mogelijk.

Uw zienswijze (reactie)
In onze brief van 28 juli 2020 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven op ons voornemen een last onder dwangsom op te leggen. De heer [redacted] van Hammerstein Advocaten heeft namens u op 11 augustus 2020 een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt door u kort samengevat onder andere aangevoerd dat er slecht sprake is van regulier onderhoud aan het dakterras, daar het bestaande dakterras verrot was en de bestaande veiligheidsconstructie een schijnconstructie was die niet veilig was. Op het tweede dakkapel heeft altijd een plantenbak en airco gestaan. Ook toen u het pand in 2006 kocht. De airco is nu alleen een stukje verplaatst en nu aan het boeibord van de dakkapel bevestigd. U heeft foto's bijgeleverd van het dakterras in 2010 en van heden. U stelt dan ook dat de wijzigingen minimaal zijn en dat het niet rechtvaardigt om de last op te leggen. U weet niets van een controle door een toezichthouder. Er is niemand bij u langs geweest om de situatie te beoordelen en u betwist dat het onderzoek op deugdelijke wijze heeft kunnen plaatsvinden. U geeft aan dat de gemeente hierbij geholpen is door de [redacted] woonachtig op [redacted] U geeft voorts kort gesteld aan dat u gechanteerd wordt door de [redacted] Ook geeft u aan dat het voor u onmogelijk is om aan de last te voldoen wegens de gezondheidsproblemen van [redacted] Haar behandelingen alsmede Covid-19 zorgen ervoor dat er geen mensen in uw woning worden gelaten. Daar u momenteel niet aan de last kan voldoen, kan deze last ook niet worden opgelegd. U moet zich op het dakterras kunnen begeven en uw rust daar vinden. U meent dat uw belang groter is dan het belang van uw buren te weten hun verlies van licht. Daarbij hebben zij zonder vergunning een dakkapel en raam geplaatst waardoor zij nu in uw woning kunnen kijken. Uw buren hadden ook zicht op het oude dakterras zodat er thans geen sprake is van verlies van licht.

Onze conclusie over uw zienswijze
Wij hebben een controle naar uw pand uitgevoerd naar aanleiding van een handhavingsverzoek. Op het moment van de eerste controle zagen de toezichthouders dat er sprake was van een bouwwerk dat werd opgericht maar waren er geen werkzaamheden gaande. Daar de inspecteurs niemand thuis aantroffen heeft er een controle bij de indieners van het handhaving verzoek plaatsgevonden daar zij goed zicht hadden op het bouwwerk.

Uit onderzoek in ons archief is gebleken dat er geen vergunning is afgegeven voor een dakterras van een dergelijk omvang. De enige vergunning die wij in ons bezit hebben is de bouwvergunning van 26 mei 1987 voor het veranderen en vergroten van het gebouw [redacted] in 5 woningen met bergruimten 26 mei 1987 (BWT1/6955, 1986 DOSSIER 20665). Volgens de bij deze vergunning behorende bouwtekeningen mocht er in het zijdak bovenop een dakkapel een opbouw met dakterras worden gerealiseerd. Hetgeen thans echter is geplaatst is vele malen groter dan in 1987 vergund. Het aanwezige dakterras is veel breder uitgevoerd dan destijds vergund en is ook boven een tweede kleinere dakkapel gebouwd. En bovendien zijn er een drietal palen geplaatst ter ondersteuning van het thans aanwezige dakterras. Wij volgen uw mening dan ook niet dat dit slechts een minimale wijziging is van het bestaande dakterras. Zelfs als dit slechts onderhoudswerkzaamheden betreffen van de reeds sinds 2010 aanwezige dakterras. Daarbij is voor elke wijzing aan een bestaand bouwwerk aan een Rijksmonument een vergunning vereist. Indien u stelt dat het slechts onderhoudswerkzaamheden betreffen, houdt dit in dat het dakterras dat sinds 2010 aanwezig is geweest ook zonder vergunning is aangebracht. Wij hebben u nog om de omgevingsvergunning gevraagd daar u in uw zienswijze aangaf dat u over een vergunning beschikt. Op 18 augustus 2020 heeft de heer [redacted] aangegeven dat u hiermee de vergunning van 26 mei 1987 (BWT1/6955, 1986 DOSSIER 20665) bedoelt.

Uw opmerkingen met betrekking tot het gegeven dat u gechanteerd wordt door de [redacted] leggen wij naast ons neer. De gemeente is hierin geen partij en indien u meent dat u onheus wordt bejegend kunt u aangifte doen bij de politie. Wij zien tevens niet in dat uw belang groter moet worden aangemerkt dan het belang van uw buren. Daarnaast merken wij op dat het belang van het wijzigen van een Rijksmonument zonder vergunning door ons van groter belang wordt geacht dan uw belang voor meer rust. Vooral daar u al beschikte over een buitenruimte. Uw zienswijze geeft ons dan ook geen aanleiding om geen last onder dwangsom op te leggen.

Gelet op het gestelde over de gezondheidsproblemen van [redacted] hebben wij de behandeling van dit dossier voor enige tijd gestaakt. En hebben wij de beslistermijn van het handhavingsverzoek verdaagd. Op 6 november jl. heeft de advocaat van de verzoeker om handhaving gevraagd naar de stand van zaken en heeft aangegeven dat er in de tussentijd schilderwerkzaamheden aan uw pand hebben plaatsgevonden. Dit bevreemdt ons daar u in uw zienswijze heeft aangegeven dat u geen werklui over de vloer wilt hebben in verband met de gezondheid van [redacted] en de angst voor besmetting met het COVID-19 virus. Wij hebben dan ook contact opgenomen met uw gemachtigde. Uw gemachtigde heeft aangegeven dat [redacted] nog altijd behandelingen ondergaat en dat de werklui door het hele huis zullen moeten gaan om het dakterras te wijzigen. De schilders hebben voornamelijk aan de buitengevel de werkzaamheden uitgevoerd. Tevens heeft uw gemachtigde aangegeven dat u begrijpt dat wij gebonden zijn aan termijnen. Wij hebben afgesproken dat wij wel dit besluit zullen versturen doch dat wij een langere begunstigingstermijn zullen geven dan wij gebruikelijk in dergelijke gevallen doen.

Waarom wij optreden tegen overtredingen

Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:

- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning kunt krijgen. Wij gaven eerder al aan dat dit in uw geval niet kan.

of

- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nog nagegaan of we bij u om deze reden zouden moeten afzien van handhaven. In uw geval is dat niet aan de orde omdat er geen sprake is van onevenredigheid optreden daar u zonder in het bezit te zijn van een vergunning aanzienbare bouwwerkzaamheden aan een Rijkmonument heeft verricht.

Voor wie geldt dit besluit nog meer
Volgens artikel 5.18 van de Wabo geldt dit besluit ook voor rechtsopvolgers. Dat betekent dat als u het bouwwerk verkoopt of als iemand anders het gaat gebruiken, dat die persoon verplicht is dit besluit uit te voeren.

Informatie besluit in gemeentelijke beperkingenregister en -registratie
Dit besluit komt in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Zo kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit. Of van de gegevens die hierover in de beperkingenregistratie staan.

Wij melden het in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie als u aan het besluit hebt voldaan. Daarom moet u het melden als u hebt voldaan aan het besluit. Via die melding kunnen wij komen controleren of u aan dit besluit hebt voldaan. Als u aan het besluit hebt voldaan, schrijven wij binnen vier dagen een zogenoemde vervallenverklaring in het beperkingenregister in. Die vervallenverklaring wordt in de beperkingenregistratie verwerkt.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat een besluit kan inhouden dat het bouwen, gebruiken, of slopen van een (deel van een) bouwwerk wordt gestaakt. Of dat we voorzieningen voorschrijven met inbegrip van het slopen van een (deel van een) het bouwwerk.

Vragen of meer informatie
Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met de heer [redacted], op werkdagen, 06-[redacted] of mevrouw [redacted] via telefoonnummer 06-[redacted] en [redacted]@amsterdam.nl.

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

[redacted]
Teammanager Bouwtoezicht

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/ onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:
- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

Stadsdeel Centrum is bereikbaar met metrolijn 51, 53 en 54 of met tramlijn 14, halte Waterlooplein.
Een routebeschrijving vindt u op www.centrum.amsterdam.nl