Gemeente Amsterdam

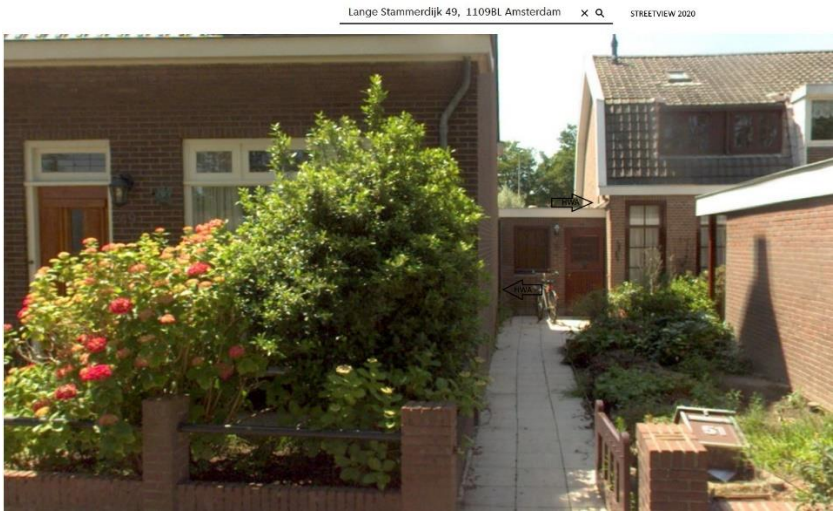
Rapport van bevindingen handhavingsverzoek

1 **Wat is feitelijk geconstateerd?**	
Op welk adres is de controle uitgevoerd?	5.1, 2, e e Driemond
Wanneer is de controle uitgevoerd?	8 oktober 2025 14:20 uur
Wat is er geconstateerd tijdens de controle?	In een eerdere controle op vergunning plichtige werkzaamheden is geconstateerd dat er zoals ambtelijk was toegezegd vergunningsvrij is uitgebreid aan 5.1, 2, e Op dit verzoek om handhaving vanuit DAS namens familie 5.1, 2, e / 5.1, 2, e (huisnumme 5.1, 2, e is door mij nogmaals een controle ter plaatse uitgevoerd. Ik kwam bij 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, ldaar zag ik een regenwaterafvoer die waarbij beide adressen een deel van hun hemelwater op dezelfde hemelwaterafvoer (HWA) met een diameter van 70mm lozen. De situatie is ongewijzigd sinds de behandeling van het eerdere verzoek om handhaving van juli 2025.
Achtergrondinformatie	In oktober 2020 is een vergunning voor het verbouwen (herbouw) van 5.1, 2, e 5.1, 2, e tot aan de erfgrens is verleend (Z2020-ZO001683) Op de vergunningstekening staat keurig aangegeven waar de HWA aan de voorzijde zou worden gerealiseerd., naast de voordeur. In afwijking van de vergunning is de HWA aan de zijgevel geplaatst, dus over de erfgrens op het erf van Lange Stammerdijk 49. In januari 2025 is door 5.1, 2, e en conceptverzoek (Z2025-004180) voor het uitbreiden door middel van een achter aanbouw ingediend. Op de aangeleverde tekening is deze aanbouw tegen de erfgrens aan gesitueerd. De aanvraag is als vergunning vrij beoordeeld.

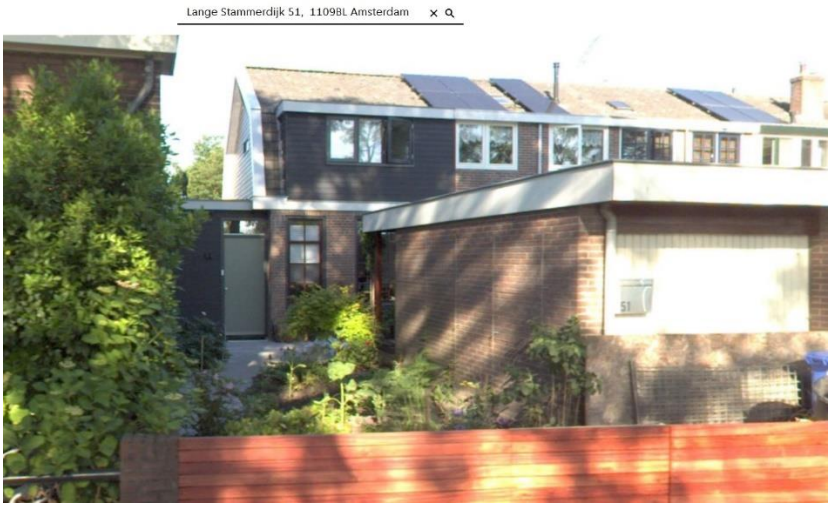
	 Kadasterkaart van betreffende woningen. (uitbouw 49 nog niet in BAG verwerkt)
Welk(e) wetsartikel(en) is (zijn) (mogelijk) overtreden?	▪ Bouwen zonder/in afwijking van een omgevingsvergunning, artikel 2.1 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen. ▪ Hemelwaterverordening
~~Wat is het bewijs van de overtreding(en)?~~ Inleiding	Door corona en de daarbij behorende maatregelen zijn er tijdens en na de bouwwerkzaamheden in 2021 aan 5.1, 2, e geen inspecties op kleine bouwwerken uitgevoerd. Deze herbouw is abusievelijk hieronder gevallen door de term verbouwing in de vergunning. De gewijzigde positionering van de HWA aan de voorzijde naar de zijkant is hierdoor niet geconstateerd. De gehele realisatie en afronding van vergunning Z2020-ZO001683 heeft in 2021 plaatsgevonden.



Voorgevel vergunningstekening, dakgoot voorgevel mansardekap ligt lager dan de platdak aanbouw.



Situatie van voor de verbouwing, op streetview zichtbaar dat het platdak lager ligt dan de goot van de mansardekap en de dakgoot aan de voorzijde het HWA deels loost op het platdak.
Daarnaast is te zien dat het platdak aan de voorzijde van de aanbouw de HWA is aangebracht.



Situatie na de verbouwing, zichtbaar dat de dakgoot van de mansardekap aan de voorzijde niet meer loost op het platdak.

Lange Stammerdijk 49 heeft in afwijking van het vergunning vrij verklaarde conceptverzoek de aanbouw 9 cm vanaf de erfgrens gerealiseerd, dit is te zien aan de sprong tussen het oude en nieuwe metselwerk.



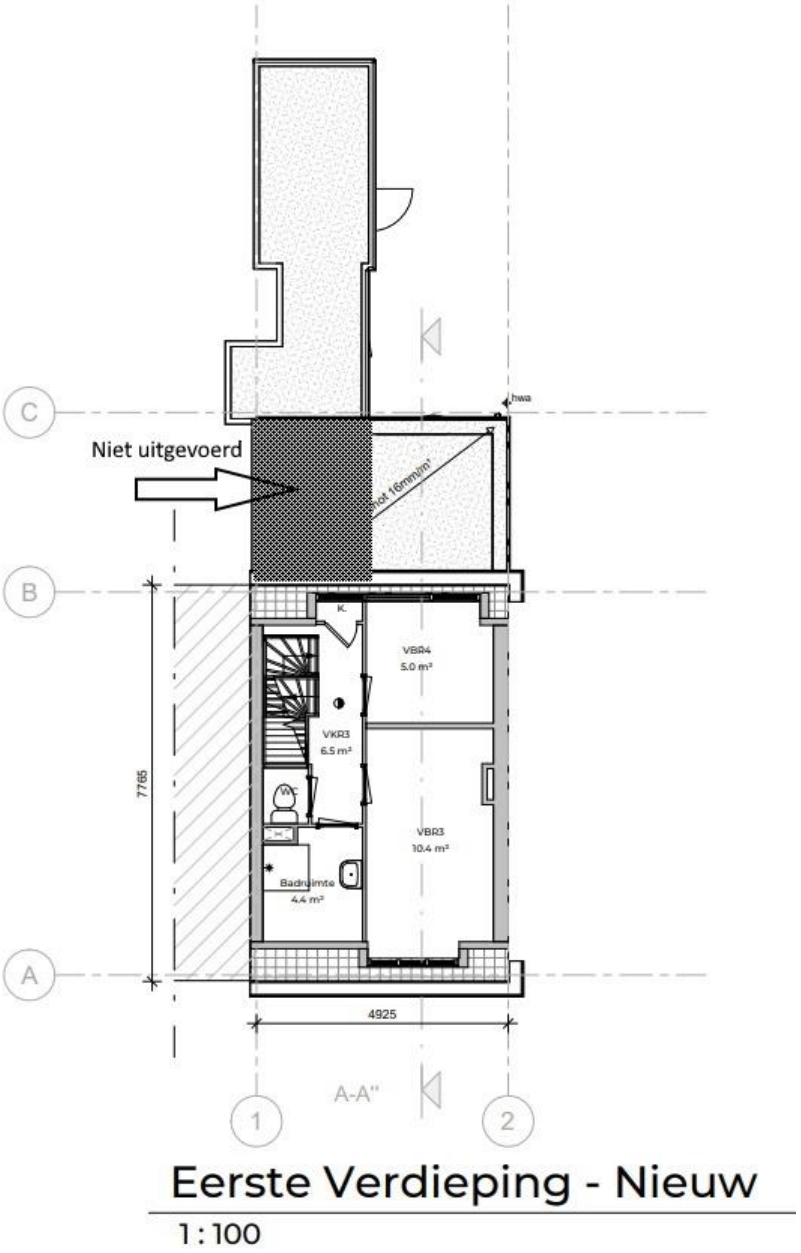
Foto's nieuwe situatie

Door DAS aangeleverde foto, links is te zien dat de aanbouw van 49 geheel op eigen erf is gerealiseerd en 9 cm vanaf de erfgrens is geplaatst (eigen meting).



Foto's oorspronkelijke situatie

Door DAS aangeleverde foto, correctie, situatie na (ver)bou 5.1, 2, e en opmerking HWA toegevoegd.

	 Tekening conceptaanvraag 5.1, 2, e het gearceerde deel is niet uitgevoerd, dit ligt lager dan de uitbouw. Dit is ook op de Nieuwe situatie dak foto van DAS te zien.
~~Wie is (zijn) de (waarschijnlijke) overtreder(s)?~~ Toelichting	Aan Lange Stammerdijk in Driemond is geen gemeentelijk regenwaterrioolstelsel aanwezig. Beide panden staan geregistreerd vanaf 1914 maar met name de oorspronkelijke bouw van 5.1, 2, e waarschijnlijk iets ouder. Rond 1914 was het gebruikelijk dat op locaties aan het water het hemelwater vanaf de woning direct werd afgevoerd naar open water, in dit geval de Gaasp. Hierbij wordt ook voor beide woningen dan direct voldaan aan hemelwaterverordening Amsterdam (art. 3 lid 4.) Het is dan ook zeer waarschijnlijk/aannemelijk dat dit tot op heden nog zo functioneert.

	In het verleden is de oorspronkelijke woning [5.1,] uitgebreid met een uitbouw naast de woning tot aan de erfgrens, hierdoor was het afwateren van de voorzijde over eigen erf langs de zijgevel naar open water niet meer mogelijk (tenzij onder de woning door). Vaak werd in dit soort situaties dan in overleg aangesloten op een naastgelegen rioolbuis die hierdoor een gemeenschappelijke afvoer werd met gelijke rechten en plichten naar de gebruikers. Vermoedelijk is er tussen eerdere eigenaar-bewoners een soortgelijke overeenstemming bereikt. Om hier 100% duidelijkheid in te krijgen zal door de eigenaren zelf (eventueel extern) nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om het huidige tracé en dimensionering van het leidingwerk in kaart te brengen.
Globale capaciteit berekening	Het vraagstuk over capaciteit van de huidige situatie. Voor de verbouw van [5.1, 2, e] was op deze afvoer aangesloten; - het voordakvlak 51, 4,34m x 4,25m = 18,45m2 - het halve platdak 51, 2,64m x 3,73m = 9,85m2 - het achterdakvlak 49, 5,05m x 3,88m = 19,59 m2 Totaal 47,89m2* Na de verbouw va [5.1, 2,] en het plaatsen van de achteruitbouw van [5.1,] s op deze afvoer aangesloten; - het halve platda [5.1, 2, e] 2,64m x 3,87m = 10,22m2 - het achterdakvlag [5.1,] 5,05m x 3,88m = 19,59 m2 - uitbouw [5.1, 2, e] 2,90m x 3,27m = 9.48m2 Totaal 39,29m2* Dit betekend een reductie van ongeveer 8,6m2 dak dat gebruik maakt van dezelfde afvoer. *Alle maten zijn horizontaal gemeten op basis van de recent aangeleverde bouwtekeningen. Een HWA van 70mm heeft een afvoercapaciteit van ongeveer 114ltr/min hierdoor kan gemiddeld tussen 50-65m2 (plat) dakvlak regenwater worden afgevoerd.
Conclusie	Voorzichtige conclusie is dan ook dat als er in het verleden geen problemen met deze combinatie zijn ontstaan en bij regelmatig gezamenlijk onderhoud dit in de toekomst ook zeer onwaarschijnlijk zal zijn.
Wie is de waarschijnlijke overtreder?	Als er een overtreder moet worden aangewezen is dat [5.1, 2, e] voor het realiseren van een hemelwaterafvoer op het erf van de buren in afwijking van de in 2021 verleende vergunning. Detail hierbij is dat daarbij de HWA alsnog op dezelfde leiding naar het oppervlaktewater zou zijn aangesloten.
Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Beide partijen geven aan dat het moeilijk communiceren is met de buren. Er zijn voor zover bij mij bekend geen afspraken gemaakt. Dit wordt mogelijk versterkt door de inbreng van de vader van eigenaresse [5.1, 2, e] die goedbedoeld vanuit Friesland adviseert. Meneer [5.1, 2, e] is bij het eerdere handhavingsverzoek aanspreekpunt geweest, hieruit is naar voren gekomen dat hij zelf niet direct belanghebbend is en daardoor ook niet in dit proces is meegenomen.

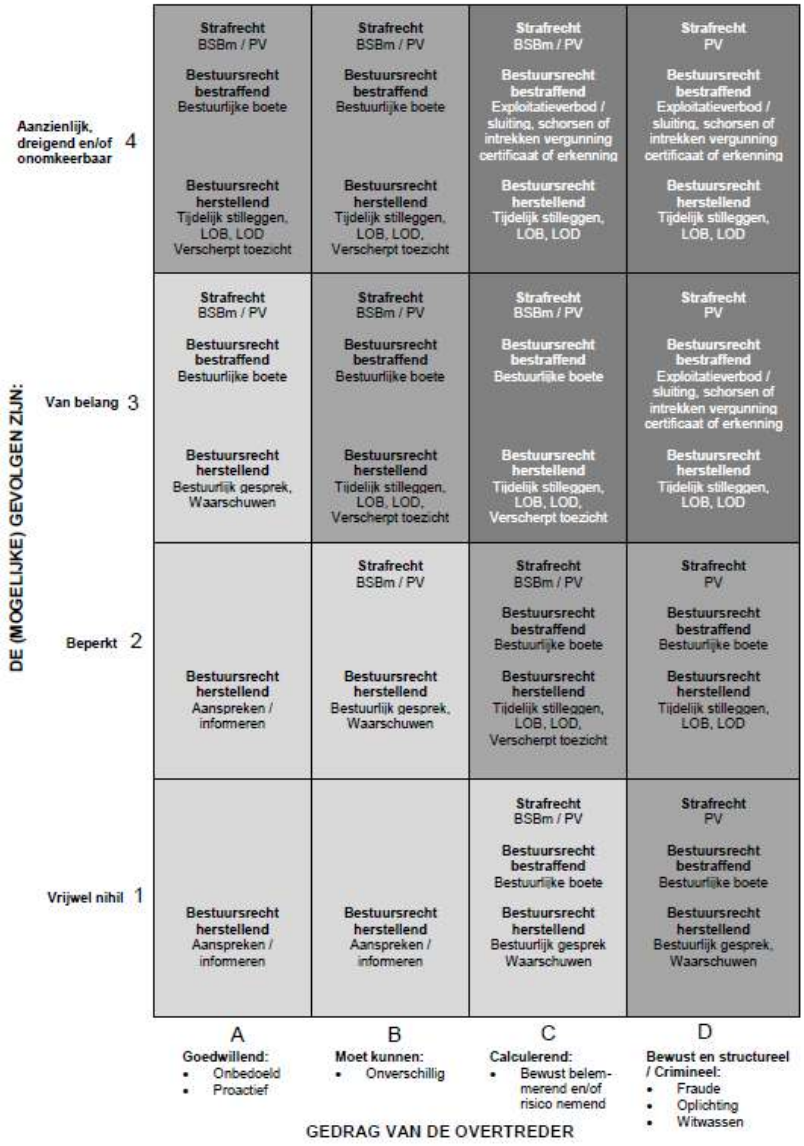
Met wie is gesproken?	Bij de behandeling van HHZ-Z2025-032677 is gesproken met alle eigenaar bewoners. Bij de laatste controle is alleen gesproken met de heer Aussems. Op [redacted] waren er geen bewoners thuis tijdens het bezoek. Eigenaa [redacted] [redacted]@gmail.com Geen contactgegevens bekend. Eigenaar [redacted] [redacted]@gmail.com [redacted]@gmail.com
Bij bouw: wat is de BOM-categorie?	niet van toepassing
Vergunning verleend?	Ja voo [redacted] uitbreiding [redacted] s vergunningsvrij.
Beschermd pand?	Beide geen monument
2 Waarom is de overtreding begaan?	
Hoe kwam(en) de overtreder(s) over (keuzes conform de Landelijke Handhavingsstrategie (LHS))?	A. Goedwillend / onbedoeld
Hoe zwaar is (zijn) het (de) mogelijke gevolg(en) van de overtreding(en) (keuzes conform LHS)?	1. Vrijwel nihil
Zijn er verzachtende of verzwarende omstandigheden? En zo ja, waaruit bestaan die dan?	Ja, geen directe overtreding van de omgevingswet. Hemelwateroverlast is een aanname van de eisende partij en tot op heden niet bewezen. Uit de nieuwe situatie blijkt dat de belasting van de hemelwaterafvoer zal afnemen in plaats van toenemen.
Welke concept-positie in de LHS-matrix volgt uit het bovenstaande?	A. Goedwillend / onbedoeld 1. Vrijwel nihil
3 Ondertekening	
Datum Naam Functie	9 oktober 2025 [redacted] Toezichthouder bouw

Handtekening	

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]
4. Bepaal definitieve positie van de bevinding in de interventiematrix en bepaal de in het betreffende vlak opgenomen interventie[5]

---

[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

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

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 concept-positie van de bevinding in de interventiematrix. Concreet houdt dit het volgende in.

- Toezichthouder constateert de overtreding en schat de mogelijke gevolgen ervan in;
- 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 beëindigen. 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).*