Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

VERZONDEN 5.1, 2, e
28 OKT. 2025

Retouradres Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden
De heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
p/a 5.1, 2, e
5.1, 2, e AMSTERDAM

Datum	28 oktober 2025
Ons kenmerk	Z2025-004949
Behandeld door	5.1, 5.1, 2, e tel. 14 020, 5.1, 2, e
Bijlage	Rapportage van bevindingen 4 juli 2025
Onderwerp	Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake warmtepomp, De Wittenkade 98

Geachte heren 5.1, 2, e, 5.1, 2, e en 5.1, 2, e,

Wij hebben een handhaving verzoek ontvangen wegens mogelijk illegale bouwwerkzaamheden bij de pand De Wittenkade 98 H. Eén van onze toezichthouders heeft naar aanleiding van dit verzoek, op 4 juli 2025 een inspectie uitgevoerd bij de woning.

Door onze toezichthouder is geconstateerd dat op het platte dak van de uitbouw, aan de achterzijde van het pand aan De Wittenkade 98, een warmtepomp of airconditioning eenheid is geplaatst. Deze installatie heeft een omvang van meer dan 0,5 meter, haaks gemeten op de gevel. Gezien de omvang van de installatie (> 0,5 meter) is hiervoor een vergunning vereist voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

De bevindingen van onze toezichthouder zijn vastgelegd in een op 4 juli 2025 vastgestelde rapportage. Deze treft u bijgaand aan.

Wij hebben geconstateerd dat voor deze installatie geen vergunning verleend, dan wel aangevraagd is.

Welke regels zijn overtreden
Een warmtepomp of airco geplaatst op de grond is vergunningvrij wanneer deze niet hoger dan 1 meter is en de oppervlakte niet meer dan 2 m2 bedraagt (artikel 2.29, onder r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving). De eis van 1 meter moet vanaf de grond worden gemeten (artikel 2.23 van het Bbl). Voor een warmtepomp of airco die niet op de grond staat, moet worden gekeken in het omgevingsplan.

<u>Omgevingswet</u>
Op grond van artikel 5.1, lid 1 sub a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder dat hiervoor omgevingsvergunning is verleend. Een omgevingsplanactiviteit is een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan of waarvoor het omgevingsplan een vergunningplicht stelt.

Omgevingsplan Amsterdam
Op grond van artikel 4.7 van het Omgevingsplan van de gemeente Amsterdam is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten. Het gaat hier om het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van een bouwwerk.

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ziet toe op het ruimtelijke aspect van bouwen, zoals de hoogte, bebouwingspercentage, welstand en functietoedeling, dat getoetst wordt aan de regels in het omgevingsplan.

Voornemen opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtreding (de plaatsing van een warmtepomp zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning). Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen.

Wij merken u, de heer 5.1, 2, e de heer 5.1, 2, e en 5.1, 2, e als overtreders aan omdat u gezamenlijk eigenaar bent van het pand op het adres De Wittenkade 98 H., kadastraal bekend als ASD21 Y 04019 A 0014.

De last onder dwangsom betekent dat u de last krijgt opgelegd om de overtreding op grond van artikel 5.1 Omgevingswet jo. artikel 4.7 Omgevingsplan Amsterdam binnen een **termijn van 6 weken** te beëindigen.

Dit kunt u doen door, de zonder omgevingsvergunning geplaatste warmtepomp, , binnen deze termijn van 6 weken van de uitbouw te verwijderen.

Wat gebeurt er als u het besluit (de last) niet uitvoert
Als u de last niet op tijd en/of niet volledig heeft uitgevoerd, moet u een dwangsom betalen. Hieronder staat welke bedrag u moet betalen als de genoemde gebreken niet tijdig hersteld is.

- Voor de zonder omgevingsvergunning op de uitbouw geplaatste warmtepomp een dwangsom van 5.1, 2, e -- ineens

U verbeurt het dwangsombedrag in één keer als de overtreding na afloop van de begunstigingstermijn van 6 weken niet ongedaan is gemaakt. Na afloop van de begunstigingstermijn gaat de toezichthouder controleren of alle maatregelen zijn getroffen

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtreding. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd
De hoogte van de dwangsom baseren we op ons handhavingsbeleid, VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024. Volgens ons is de dwangsom in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtreding. En van wat we willen bereiken met het opleggen van de dwangsom.

Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt
U moet een dwangsom betalen, anders vorderen wij de dwangsom in. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Daar schakelen we een incassobureau voor in als dat nodig is. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

Legalisatie
U komt mogelijkerwijs in aanmerking voor een legaliserende omgevingsvergunning om een omgevingsplan-activiteit bouwwerken (plaatsing warmtepomp) te verrichten. Wegens het ontbreken van een aanvraag hiertoe en gegevens m.b.t. nadere specificatie over bijvoorbeeld het geluidsniveau van de warmtepomp is er geen zicht op legalisatie van de overtreding.

Bij overtredingen moeten wij handhaven. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij van handhaving afzien. Een bijzondere omstandigheid kan zich voordoen als er een alsnog een vergunning kan worden afgegeven. Gelet op het vorenstaande is hiervan geen sprake.
Verder kan handhavend optreden zodanig niet in verhouding staan met belangen die de wettelijke regeling wil beschermen, dat wij niet gaan handhaven in deze situatie. 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 geen sprake is van een overtredingen van geringe aard en ernst.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (hierna: het college) mag met een last onder bestuurdwang optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 Gemeentewet. Het college mag 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 18.1 sub c van de Omgevingswet (hierna: Ow) bepaalt dat de bestuursrechtelijke handhaving onder andere omvat het opleggen en ten uitvoer leggen van een bestuursrechtelijke sanctie vanwege enig handelen of nalaten in strijd met het bepaalde of krachtens deze wet.

De nadere grondslag van het voorgenomen besluit is de volgende:

- Artikel 5.1, lid 1 sub a van de Omgevingswet jo. artikel 4.7 van het Omgevingsplan van de gemeente Amsterdam is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten. Het gaat hier om het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van een bouwwerk.

Niet eens met ons voornemen
Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen, kunt u hierop een zienswijze indienen (een reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op 3 manieren:
▪ Stuur een brief naar:
College van burgemeester en wethouders
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 75239
1040 BC AMSTERDAM

▪ Mail naar de heer 5.1, 5.1, 2, e behandelaar van dit dossier, via e-mailadres 5.1, 2, e

▪ Bel met de heer 5.1, 5.1, 2, e op 5.1, 2, e van 9:00 uur tot 17:00 uur via 5.1, 2, e .

Bezwaar maken of in beroep gaan
U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

Wilt u meer informatie?
Neem dan contact op met de heer 5.1, 5.1, 2, e. Hij is bereikbaar op 5.1, 2, e van 09.00-17.00 uur via telefoonnummer 5.1, 2, e.

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

5.1, 2, e
Teammanager Procesuitvoering
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Stadsdeel West