Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel <...>

Voordracht voor het DB van stadsdeel Zuid

Portefeuille

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissing op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 1 september 2020 tot het opleggen van een last onder dwangsom op locatie 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 1 september 2020, met kenmerk Z2020-Z007085-001, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat terecht is besloten om een last onder dwangsom op te leggen jegens de eigenaren van de aan- en uitbouw op de locatie 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam.

Bestuurlijke achtergrond

Op 8 juli 2020 heeft een toezichthouder een inspectie verricht op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e Hier is geconstateerd dat een bijbehorend bouwwerk, bestaande uit een aan- en uitbouw, is gerealiseerd aan de achtergevel van het pand. Dit bouwwerk is gebouwd zonder een daarvoor verleende omgevingsvergunning.

Bij besluit van 1 september 2020 is de last onder dwangsom opgelegd, om het gerealiseerde bouwwerk te verwijderen en verwijderd te houden, dan wel het bouwwerk zodanig aan te passen dat er sprake is van een vergunningvrij bouwwerk. Hierbij is medegedeeld dat een dwangsom wordt verbeurd van €10.000,- ineens als geen uitvoering wordt gedaan aan het besluit.

Mevrouw 5.1,2,e heeft namens de 5.1,2,e 5.1,2,e en Lisama Holding B.V. (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit, omdat zij zich niet kunnen verenigen met het genomen besluit.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Verordening op het Lokaal Bestuur in Amsterdam (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren
Bezwaarmakers hebben naar voren gebracht dat het college niet over kan gaan tot handhaving, omdat het vertrouwensbeginsel en de belangen van bezwaarden zich daartegen verzetten. Volgens hen is er door de toezichthouder gezegd dat de gerealiseerde aan- en uitbouw er goed uitziet en hij geen enkel probleem ziet. De bezwaarmakers zijn van mening dat zij om die reden erop mochten vertrouwen dat het gerealiseerde bouwwerk, in overeenstemming met de geldende regelgeving is gebouwd.

Overwegingen
De adviescommissie overweegt hierover als volgt. De belangen van bezwaarmakers wegen niet zwaarder dan van het college. De gerealiseerde aan- en uitbouw is namelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan gebouwd. Het is van belang dat het bestemmingsplan wordt nageleefd, zodat de goede ruimtelijke ordening daarmee wordt gediend. Dit is enkel mogelijk door het verwijderen van de gerealiseerde aan- en uitbouw. Daarnaast zijn er geen afmetingen van het gerealiseerde bouwwerk uitgevoerd tijdens het eerste inspectiebezoek. Deze afmetingen hebben plaatsgevonden bij het tweede inspectiebezoek. Hierbij dient er te worden benadrukt dat de aan- en uitbouw al gerealiseerd was ten tijde van de inspectiebezoeken. Niet in geschil is dat Lisama B.V. door de inspectiebezoeken het realiseren van het bouwwerk moest staken. Met andere woorden, indien de toezichthouder niet op de dag van inspectie was langsgekomen, dan zou het gerealiseerde bouwwerk daar nog steeds staan.

Ook zou de koop nog steeds doorgaan, nu het gerealiseerde bouwwerk de doorslaggevende factor is geweest voor de koop. Daarnaast wist Lisama B.V. ten tijde van de koop dat er een inspecteur was langsgekomen voor de aan- en uitbouw. In een dergelijke situatie is Lisama B.V. verantwoordelijk voor het verschaffen van de juiste informatie en eventuele complicaties. Nergens uit de ingediende stukken blijkt dat Lisama B.V. daadwerkelijk de kopers heeft geïnformeerd over de inspectiebezoeken van de toezichthouder. Het is aannemelijk dat als de kopers de aan- en uitbouw als een doorslaggevende factor zien, dat er ook informatie wordt verstrekt over eventuele problemen. Indien Lisama B.V. wel de juiste informatie heeft verschaft, dan lag het in de rede voor de kopers om te voldoen aan hun onderzoeksplicht. De kopers hadden namelijk onderzoek moet verrichten of er enige geschillen bestaan met de koopwoning. Bij het doen van onderzoek, zouden de kopers weten dat er eventueel problemen zouden ontstaan met de aan- en uitbouw.

Hierbij komt ook nog eens kijken dat het geschil privaatrechtelijk kan worden opgelost. De eventuele schade die bezwaarmakers oplopen, zou dus via het privaatrecht kunnen worden beperkt. Nu het met het afwijken van het bestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening wordt gediend en vanwege het privaatrechtelijke karakter van het geschil, volgt de adviescommissie het oordeel van het college.

De bezwaren zijn wat dit punt betreft ongegrond.

Overige bezwaargronden
Bezwaarmakers hebben nog diverse andere bezwaren aangevoerd tegen het besluit.

De adviescommissie stelt vast dat bezwaarmakers geen belang meer hebben bij het bespreken van de andere gronden van bezwaar als hetgeen zij met hun bezwaarschrift willen bereiken, namelijk het gerealiseerde bouwwerk in stand te laten.

Conclusie
De bezwaarschriftencommissie adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit in heroverweging in stand te laten.

Advies/ afstemming

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee.

Investeringsvoorstel

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringssom	€
Rentepercentage	%
Afschrijvingstermijn (jaar)	
Kapitaallasten	€
Aanvang kapitaallasten	
MIP nummer	

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt Stadsdeel <...>

Voordracht voor het DB van stadsdeel <...>van <datum>

<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel
S=Structureel

Consequenties gedekt?
Niet van toepassing

Overige toelichting:
Niet van toepassing

Conclusie:
Niet van toepassing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<automatisch>	Advies van de bezwaarschriftencommissie
<automatisch>	

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2,e	5.1.2,e	5.1.2,e

Besluit dagelijks bestuur stadsdeel Zuid

< automatisch, na afloop DB vergadering>