Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden
Vindelica B.V.
Overtoom 404 H
1054 JS AMSTERDAM

Datum	31 JAN. 2022
Ons kenmerk	Z2020-C001010
Behandeld door	5.1,2,e afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Keizersgracht 562 in Amsterdam**

Geachte directie,

Een toezichthouder van stadsdeel Centrum controleerde op 10 november 2021 bij het adres Keizersgracht 560-562. Tijdens deze controle stelde onze toezichthouder vast dat er diverse airconditioning installaties en een tweetal dakterrassen op, aan en om dit pand zijn aangebracht. Meer specifiek gaat het om de volgende zaken:
1x airco-unit in de tuin achter Keizersgracht 560
1x op de uitbouw in de tuin achter Keizersgracht 562
2x airco geplaatst op het dak van het tussenlid Keizersgracht 562
1x airco op dakterras vierde verdieping Keizersgracht 560
Dakterras vierde verdieping Keizersgracht 560
Dakterras derde verdieping Keizersgracht 560
Er zijn twee dakuitvoeren op het dak geplaatst (deze geven geluidsoverlast)
1x airco-unit op dakkapel Keizersgracht 560
3x airco-unit op het dak van bel-etage in het lichthof Keizersgracht 560
3x airco op het platte dak 3e verdieping Keizersgracht 562.
3x airco in de goot tussen Keizersgracht 562 / 564
3x airco op het platte dak Keizersgracht 562

Welke regels zijn overtreden
U bent in overtreding omdat u

- hebt gehandeld in strijd met het geldende bestemmingsplan. In een bestemmingsplan staan regels over bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken. In dit geval geldt het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad. In artikel 8.2.8 staat dat dakterrassen niet zijn toegestaan. In artikel 8.2.5 staat dat de bouwhoogte hooguit de in 2012 geldende

bouwhoogte mag zijn (datum ter inzage leggen bestemmingsplan). U moet zich aan de regels van het bestemmingsplan houden. U overtreedt anders de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 sub c.

- hebt gebouwd zonder een omgevingsvergunning. Of omdat u zich niet aan de regels van een omgevingsvergunning hield. Dat is verboden volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 sub a. Daar staat dat u niet mag bouwen zonder een omgevingsvergunning. Of niet mag afwijken van een omgevingsvergunning.
- een bouwwerk zonder een omgevingsvergunning laat staan. Dit is verboden volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.3a lid 1. Daar staat dat u geen bouwwerk mag laten staan dat zonder een omgevingsvergunning is gebouwd. Of met dat bouwwerk af te wijken van een omgevingsvergunning. Dit geldt ook als u het bouwwerk niet zelf bouwde of het liet bouwen.
- een rijksmonument sloopte, verstoorde of wijzigde. Dit is verboden volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 onder f. Daar staat dat u niet geheel of gedeeltelijk zonder omgevingsvergunning een rijksmonument mag:
    - slopen
    - verstoren
    - verplaatsen
    - wijzigen in enig opzicht

  Ook mag u geen rijksmonument zo herstellen of (laten) gebruiken waardoor u het ontsiert of in gevaar brengt.

Opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen.

Wij zien Vindelica B.V. als overtreder omdat u eigenaar van Keizersgracht 562 bent.

De last onder dwangsom betekent dat u de dakterrassen en airco-unit dient te verwijderen en verwijderd dient te houden van het perceel Keizersgracht 562. Dit moet u doen binnen een termijn van 6 weken na dagtekening van het besluit.

Wat gebeurt er als u de last niet uitvoert
U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van € 30.000,- ineens.

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 overtredingen. 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 Wabo 2e helft 2017 - 2018. 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.

U kunt geen vergunning krijgen
Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor de dakterrassen kunt krijgen. U kunt geen vergunning krijgen voor de dakterrassen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met omgevingsvergunning af te wijken van de bepaling dat dakterrassen niet zijn toegestaan. Dit is alleen zo als deze geplaatst zijn ten behoeve van de woonfunctie. In uw pand zijn kantoren gevestigd. Wij zijn niet van plan om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van deze functie. Wij hebben verder bekeken of u een vergunning kunt krijgen voor de airco-units. In artikel 8.4.5 van het bestemmingsplan is bepaald dat bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van koelinstallaties alleen mogelijk is indien aantoonbare redenen uitwijzen dat inpandige plaatsing niet (geheel) kan worden gerealiseerd en onder voorwaarde dat:

- de installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
- de installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
- het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast.

U heeft niet aangetoond dat inpandige plaatsing niet kan worden gerealiseerd en dat u aan deze voorwaarden voldoet.

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.

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.

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 (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 202
  1000 AE AMSTERDAM
- Mail 5.1,2,e
- Bel met 5.1,2,e 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.

Vragen of meer informatie
Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met 5.1,2,e via bovenstaande gegevens.

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

5.1,2,e
Inspecteur Bouwtoezicht

