Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 15 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Runstraat 14 III; beslissen op bezwaar tegen de opgelegde last onder dwangsom vanwege het verrichten van een bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 19 juni 2024 onder toevoeging van de constatering dat tevens sprake is van een overtreding op grond van artikel 5.6 van de Omgevingswet in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 19 juni 2024 in stand te laten. Dat betekent dat het besluit op juiste gronden tot stand is gekomen en dat het verzoek om vergoeding van de proceskosten wordt afgewezen.

Bestuurlijke achtergrond

Naar aanleiding van een verzoek om handhaving is op 25 april 2024 door een toezichthouder geconstateerd dat een deel van het gemeenschappelijke trappenhuis op de derde verdieping van de locatie is afgesloten door een toegangsdeur, waardoor de derde en vierde verdieping zijn samengevoegd en de brandcompartimenten zijn gewijzigd. Dit is vergunningplichtig. Er is echter geen omgevingsvergunning verleend, waardoor er sprake is van een overtreding.

Op 22 mei 2024 is aan de eigenaar van de locatie een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom (hierna: LOD) gestuurd. Hierop is door de gemachtigde van de huurder van het pand Runstraat 14 III gereageerd.

Op 19 juni 2024 is aan de eigenaar een LOD opgelegd voor het bouwen zonder omgevingsvergunning, namelijk het plaatsen van een deur in het trappenhuis naar de bovenste woning, waardoor de brandcompartimenten zijn veranderd. Aan de last dient binnen 6 weken te worden voldaan. De dwangsom voor het niet ongedaan maken van de overtreding bedraagt 1000.

Tegen dit besluit is door de gemachtigde van de eigenaar (hierna: bezwaarmaker) op 23 juli 2024 een bezwaarschrift ingediend. Gemachtigde heeft aangegeven een hoorzitting niet noodzakelijk te achten. De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) heeft op 13 november 2024 schriftelijk vragen gesteld aan de vertegenwoordiger van het College van burgemeester en wethouders (hierna: het College). Het antwoord van het College d.d. 10 december 2024 is aan de gemachtigde gestuurd, die op 10 januari 2025 heeft gereageerd. Vervolgens heeft een toezichthouder de locatie op 11 maart 2025 opnieuw bezocht. De gemachtigde heeft op 9 april 2025 naar aanleiding van de bevindingen van de toezichthouder gereageerd. Het rapport van bevindingen van 25 april 2024 is op 24 februari 2026 aangevuld, waarmee de situatie van de locatie is verduidelijkt. Naar aanleiding van deze aanvulling heeft de gemachtigde een reactie gestuurd op 13 april 2026.

Op 30 juli 2024 is de begunstigingstermijn verlengd tot 6 weken na de beslissing op het bezwaar.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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

Onderbouwing besluit

Ingediende bezwaren:

- Bezwaarmaker is eigenaar van het pand sinds 2022. De deur is 30 jaar geleden geplaatst door de huurder. Het plaatsen van een deur was destijds niet vergunningplichtig. Wat ooit legaal gebouwd is, mag blijven staan (het rechtens verkregen niveau uit het Bouwbesluit).
- Ook op basis van de huidige regels is er geen vergunning nodig, omdat het een zuiver interne niet constructieve bouw betreft, die de brandcompartimentering niet wijzigt.
- Er is niet gemotiveerd, waarom (alleen) bezwaarmaker (eigenaar) is aangeschreven. Het ligt in de rede dat de huurder, die de deur heeft geplaatst, was aangeschreven. De advocaat van de huurder heeft bezwaarmaker bericht dat hij haar aansprakelijk houdt voor het huurrechtelijk gemis van de door hem zonder toestemming geplaatste deur.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie:

<u>De overtreding</u>

Het plaatsen van een deur is vergunningplichtig als daardoor de indeling van de (sub)brandcompartimenteringen wordt gewijzigd. De gemachtigde is van oordeel dat er geen sprake was van een vergunningplicht ten tijde van het plaatsen van de deur. Bovendien is de aanvraag ook nu niet vergunningplichtig, omdat het een zuiver interne niet-constructieve bouw betreft, die de brandcompartimentering niet wijzigt.

Uit de rapporten van bevindingen van 25 april 2024 en 11 maart 2025 blijkt, dat een deel van het gezamenlijke trappenhuis op de derde verdieping bij het appartement is gevoegd en dat de derde en vierde verdieping daarmee zijn samengevoegd. Aan de toezichthouder is onder meer door de huurder van de derde verdieping verklaard, dat deze situatie sinds 1999 bestaat. Daarvoor bestond de vierde verdieping uit bergingen. Het college heeft op 10 december 2024 toegelicht dat door het verplaatsen van de entreedeur een deel van het trappenhuis bij de woning is gevoegd, waardoor de grens van het brandcompartiment verschuift. Daardoor is ook de vluchtweg langer geworden. De geplaatste deur is een met sleutels afsluitbare woningtoegangsdeur, die een brandcompartiment afsluit.

De commissie heeft overwogen dat de vierde verdieping oorspronkelijk werd gebruikt als zolderruimte/bergingen en dus niet bedoeld was als verblijfsruimte. De woonruimte op de derde en vierde verdieping kan alleen worden bereikt door de geplaatste deur met een slot, waarvan alleen de bewoner van de derde verdieping de sleutels heeft en is daardoor te beschouwen als een nieuwe toegangsdeur voor de derde en vierde verdieping. Door het plaatsen van de deur heeft de bewoner

van de derde verdieping de vierde verdieping nu als verblijfsruimte bij zijn woning gevoegd, hetgeen ook niet is weersproken. Hierdoor is een nieuwe situatie ontstaan, waarbij de brandcompartimentering is gewijzigd. Dit betekent dat het plaatsen van de deur niet vergunningvrij is en dat er sprake is van een overtreding. De last is dan ook terecht opgelegd.

De overtreder

Bezwaarmaker is aangeschreven op basis van het Kadaster.

De commissie heeft overwogen dat het college zowel de eigenaar als de huurder had kunnen aanschrijven. Op grond van artikel 5.6 van de Omgevingswet is het verboden een bouwwerk of een deel daarvan dat is gebouwd zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in stand te laten. Daarbij staat in artikel 3.3. van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), dat de eigenaar van het bouwwerk of degenen die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan het bouwwerk moet voldoen aan de regels van hoofdstuk 3 van het Bbl. De eigenaar dient zorg te dragen voor de naleving van deze regels. De eigenaar heeft het ook in zijn macht om de overtreding te herstellen. Het college heeft op juiste gronden de eigenaar aan kunnen schrijven.

Van rechtens verkregen niveau?

Het voegen van een zolderverdieping bij een ondergelegen verdieping is altijd vergunningplichtig geweest, ook in 1999. Voor deze samenvoeging is echter geen vergunning verleend.

De commissie heeft overwogen dat er geen sprake is van een legaal gecreëerde situatie en dat het rechtens verkregen niveau hier niet van toepassing is.

Legalisatie?

De commissie heeft overwogen dat in geval van een legaliserende aanvraag getoetst zal moeten worden of de deur voldoet aan de eisen van brandwerendheid. Uit de rapporten van bevindingen blijkt dat de geplaatste deur niet aan deze eisen voldoet.

De commissie heeft tevens ten aanzien van de opmerking in het bestreden besluit over de benodigde toestemming van de VvE overwogen, dat volgens vaste rechtspraak de civielrechtelijke toestemming van de VvE niet van belang is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Slechts wanneer definitief vast staat dat er geen (vervangende) toestemming van de VvE kan worden verkregen in bijvoorbeeld een civiele procedure en dat deze noodzakelijk was gezien de splitsingsakte, is sprake van een niet-ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning en kan er geen omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie bezwaarschriftencommissie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geoordeeld dat bezwaarschrift ontvankelijk, maar ongegrond is en dat het besluit van 19 juni 2024 onder toevoeging van de constatering dat tevens sprake is van een overtreding op grond van artikel 5.6 van de Omgevingswet in stand kan worden gelaten. Het verzoek om vergoeding van de proceskosten dient te worden afgewezen.

Advies en afstemming

n.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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
AD2026-046614	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-046622	VERTROUWELIJK - Advies LOD Runstraat 14 augustus 2026.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord