Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

[redacted]

Datum 5 januari 2022
Kenmerk Z2021-Z008501-001
OLO kenmerk
Behandeld door [redacted]
Bijlage Rapport van Bevindingen
Omgevingsvergunning d.d. 8 april 2020 met kenmerk OLO 4842367
Kopie aan [redacted]
Onderwerp **Besluit opleggen last onder dwangsom op het adres Frans van Mierisstraat 131-4 te Amsterdam**

Geachte [redacted]

Wat is er geconstateerd?
Een toezichthouder van stadsdeel Zuid controleerde op 29 september 2021 bij het adres Frans van Mierisstraat 131-4 te Amsterdam, kadastraal bekend als ASD22 Z 02113 A 0005. Tijdens deze controle stelde de toezichthouder vast dat het gevelpaneel c.q. de achtergevel in afwijking van de omgevingsvergunning van 8 april 2020 met kenmerk OLO 4842367 is gerealiseerd.

Welke regel(s) is/zijn overtreden?
U heeft het gevelpaneel c.q. de achtergevel in afwijking van de omgevingsvergunning gerealiseerd. Vorenstaande betekent dat er sprake is van een overtreding van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikel 2.3a, eerste lid, van de Wabo.

Artikel 2.1 eerste lid, aanhef onder a Wabo
In artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het (ver)bouwen van een bouwwerk.

CONCEPT

Artikel 2.3a eerste lid Wabo
In artikel 2.3a, eerste lid, van de Wabo staat dat het verboden is een bouwwerk of een deel daarvan dat gebouwd is zonder omgevingsvergunnning in stand te laten.

Op grond van artikel 12 lid 1, aanhef en onder b, van de Woningwet geldt aanvullend dat wijzigingen aan het gevelpaneel c.q. de achtergevel niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met de redelijke eisen van welstand. In geval dit wel zo is, betekent dat, dat er sprake is van een welstandexces.

Wij hebben in dit kader voor de door u uitgevoerde werkzaamheden aan het gevelpaneel c.q. de achtergevel advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Dit advies luidt als volgt:

Conclusie
De uitvoering is van onvoldoende kwaliteit en onvoldoende afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw. De uitbreiding detoneert in het gevelbeeld van het pand en de architectuureenheid als geheel.

Onderbouwing
Het pand is opgebouwd in de traditionele architectuurstijl van eind 19de en begin 20^{e} eeuw. Van belang bij uitbreidingen aan het hoofdgebouw is dat de vormgeving zich voegt in het gevelbeeld en de samenhang van de architectuureenheid niet verstoort. De uitvoering van de gevel van de uitbreiding verhoudt zich niet met het hoofdgebouw. Er is sprake van onevenredig grote ramen in verschillende afmetingen waardoor de gevel een onevenwichtige uitstraling heeft. De kaplaag verliest hierdoor bovendien zijn terughoudende karakter in relatie tot de overige bouwlagen. Een belangrijk kenmerk in de gevelopbouw van deze architectuurstijl.
Het is onvoldoende duidelijk wat de afwerking van de gevel is. Wit stucwerk of hoogwaardig plaatmateriaal in een wit-tint behoort tot de mogelijkheden. Hier lijkt een combinatie van materialen te zijn toegepast, wat een armoedige indruk geeft.
Daarnaast lijkt de hoogte van het boeideel niet afgestemd op de bestaande boeidelen. Maar dit is onvoldoende te beoordelen door het ontbreken van een overzichtsfoto. De wijze van plaatsen van de hemelwaterafvoeren is zeer onzorgvuldig en voert de armoedige uitstraling nog verder op.

De commissie komt tot de conclusie dat de uitvoering ernstig afbreuk doet aan de kwaliteit van het pand. Het balkonhek is wel zorgvuldig afgestemd op de bestaande balkonhekken. Wanneer deze in een dekkende wit-tint wordt geschilderd, voldoet het balkon aan redelijke eisen van welstand.

Aandachtspunt
Mocht het vergroten van de gevelopeningen vallen onder de vergunningsvrije bouwactiviteiten, dan zal de ingreep door de commissie moeten worden getoetst op basis van de excessenregeling uit de welstandsnota. Op voorhand merkt de commissie op dat de ramen door de onregelmatige vorm en de grote afmeting zo detoneren dat er sprake is van een exces. De ingreep is in strijd met redelijke eisen van welstand.

CONCEPT

Dit betekent dat er naast eerder genoemde overtredingen tevens sprake is van een overtreding van artikel 12 lid 1, aanhef en onder b, van de Woningwet.

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

Wij zien u, [redacted], als overtreder omdat u eigenaar bent van het pand op het adres Frans van Mierisstraat 131-4 te Amsterdam.

U krijgt daarom de last opgelegd om de overtreding van de artikelen 2.1 eerste lid, aanhef onder a, 2.3a eerste lid van de Wabo in samenhang met artikel 12 lid 1, aanhef en onder b, van de Woningwet op het adres Frans van Mierisstraat 131-4 te Amsterdam te beëindigen en beëindigd te houden.
Dit kunt u doen door het gerealiseerde gevelpaneel c.q. de achtergevel terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie van vóór de wijziging of in overeenstemming te brengen met de omgevingsvergunning van 8 april 2020 met kenmerk OLO 4842367.

Dit moet u doen binnen een termijn van 10 weken na dagtekening van het besluit.

Handhavend optreden ondanks COVID-19
De coronacrisis maakt niet dat wij geheel van handhaving mogen afzien. Wel geven wij u, vanwege de door coronacrisis (eventueel) beperkte(re) mogelijkheden, meer tijd om de overtreding(en) te beëindigen. De termijn volgens ons handhavingsbeleid is 6 weken. In dit geval vinden wij een termijn van 10 weken een redelijke termijn waarbinnen het mogelijk is de overtreding(en) te beëindigen en zodoende aan de last te voldoen.

Als het niet lukt om binnen deze termijn aan de last te voldoen, dan dient u **zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór het verstrijken van deze termijn** contact op te nemen met de bovenaan deze brief genoemde medewerker. Als blijkt dat u vanwege de coronacrises inderdaad meer tijd nodig heeft om aan de last te voldoen, dan kunnen wij de last opschorten of de begunstigingstermijn verlengen.
Let op: het is niet mogelijk om de termijn nog te verlengen of de last op te schorten als de aanvankelijk vastgestelde begunstigingstermijn al is verstreken.

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
€ 10.000,-- bedrag 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 overtreding(en). 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.

CONCEPT

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 het gerealiseerde gevelpaneel c.q. de achtergevel kunt krijgen. U kunt geen vergunning hiervoor krijgen. Dit komt omdat er sprake is van een welstandsexces waardoor vergunningverlening niet aan de orde is.

Uw zienswijze (reactie)
In onze brief van [datum brief] kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen over een last onder dwangsom.

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 omdat er geen sprake is van onevenredige schending van uw belangen.

Voor wie geldt dit besluit nog meer?
Dit besluit geldt ook voor rechtsopvolgers. Als u uw bezit verkoopt of als iemand anders gebruik gaat maken van het gebouw, dan is deze rechtsopvolger verplicht uitvoering te geven aan dit besluit. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om toekomstige kopers of gebruikers te informeren over dit besluit registreren wij dit besluit in het Kadaster.

Informatie besluit in gemeentelijke beperkingenregister en -registratie
Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Als aan dit besluit is voldaan, melden wij dat in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Daarom is het noodzakelijk dat u het meldt als u hebt voldaan aan het besluit. Naar aanleiding van die melding kan een controle plaatsvinden. Als daarbij wordt geconstateerd dat aan dit besluit is voldaan, wordt binnen vier dagen een zogenoemde vervallenverklaring in het beperkingenregister ingeschreven en wordt die vervallenverklaring in de beperkingenregistratie verwerkt.

CONCEPT

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.

Meer informatie
Heeft u vragen? Neem dan contact op met [redacted] op werkdagen van dinsdag tot en met vrijdag via telefoonnummer [redacted].

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

[redacted]
Teammanager Toezicht & Handhaving Bouw en Gebruik stadsdeel Zuid

CONCEPT

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar maken. Als verzenddatum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee de werking van het genomen besluit tijdelijk kan worden opgeschort en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

CONCEPT