Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam

Oviesa Realisatie V.o.f./Oviesa Projecta B.V.
en Rizzani de Eccher S.p.A.
t.a.v. 5.1.2.e / 5.1.2.e
office@invester.at, 5.1.2.e @rde.it
Bercylaan 305, 1031 KP AMSTERDAM

| | |
|---|---|
| Datum | 26 juni 2020 |
| Kenmerk | Z2020-N004361/ 5.1.2.e / 5.1.2.e |
| OLO kenmerk | 1991031/1628656 |
| Behandeld door | 5.1.2.e afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, |
| | 06 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl |
| Kopie aan | 5.1.2.e @aecom.com; 5.1.2.e @aecom.com |
| Onderwerp | **Last onder dwangsom wegens het werken buiten de wettelijk toegestane werktijden Badhuiskade 15-17, Bercylaan 305-781 te Amsterdam** |

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

**Wat is er geconstateerd?**
Uit diverse klachten van omwonenden is ons gebleken dat u op zondagen en 's-avonds na 19:00 uur bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren op het perceel Badhuiskade 15-17, Bercylaan 305-781 te Amsterdam. Dit perceel staat kadastraal bekend als Amsterdam, sectie K, nummer 10218 en u bent erfpachter van dit perceel. Aan u zijn geen ontheffingen verleend voor het werken op deze tijden.

**Welke regel(s) is/zijn overtreden?**
U heeft voor deze locatie aan de Badhuiskade 15-17 en de Bercylaan 305-781 een tweetal omgevingsvergunningen verkregen. De eerste betreft het oprichten van een ondergronds gelegen parkeergarage en het oprichten van een gebouw met bestemming er van tot congrescentrum, hotel en woningen. Deze vergunningen zijn op respectievelijk 25 februari 2016 en 21 maart 2016 onder kenmerk Z15/71880/ 70528/OLO 1991031 en Z15/71882/70745/OLO 1628656 verleend.

De constatering betekent dat u in strijd handelt met artikel 1b lid 1 van de Woningwet en artikel 8.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. In deze artikelen staat het volgende:

Artikel 1b lid a Woningwet: 'Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, tweede lid, aanhef en onderdeel d, derde en vierde lid.'

Artikel 8.3 lid 1 van het Bouwbesluit: 'Geluidhinder. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.'

Deze artikelen komen er kort samengevat op neer dat het verboden is bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden uit te voeren '-avonds na 19:00 uur tot 07:00 uur 's-ochtends en op zondag de gehele dag.

**Wat is ons besluit?**
Wij hebben besloten om op te treden tegen de hierboven genoemde overtredingen. Dit doen wij op basis van de artikelen die genoemd zijn in dit besluit. Wij dragen Oviesa Realisatie en Oviesa Projecta en Rizzani de Eccher als overtreders, op om **de bouwwerkzaamheden op het perceel Badhuiskade 15-17, Bercylaan 305-781 te Amsterdam, kadastraal bekend als Amsterdam, sectie K, nummer 10218 tussen 19:00 uur -avonds en 07:00 uur 's-ochtends en op zondag de gehele dag te staken en gestaakt te houden**. Dit moet u doen binnen 24 uur, na de datumstempel op dit besluit.

**Wat gebeurt er, indien u het besluit niet uitvoert?**
Als u geen uitvoering geeft aan dit besluit, moet u een dwangsom betalen van **€ 50.000,-- (**lees: **vijftigduizend euro) ineens.**

**Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd?**
De hoogte van de dwangsom is mede gebaseerd op ons Handhavingsbeleid Wabo.

**Wat gebeurt er indien u de dwangsom niet betaalt?**
Als u de dwangsom niet betaalt, gaan wij over tot het invorderen van de dwangsom. Wij zullen daarbij een incassobureau inschakelen. Alle bijkomende kosten brengen wij ook bij u in rekening.

**Wie is de overtreder?**
U bent de overtreder, omdat u respectievelijk vergunninghouder en erfpachter van het perceel bent waarbij Oviesa Projecta en tevens mede eigenaar is van de Oviesa Realisatie v.o.f., welke de vergunninghouder is . Rizzani de Eccher is tevens overtreder omdat deze de aannemer van het werk is.

**Waarom kunt u geen vergunning krijgen?**
U kunt nog geen ontheffing krijgen voor het bouwen buiten de werktijden op het perceel Badhuiskade 15-17, Bercylaan 305-781 omdat u ondanks herhaalde verzoeken hiertoe geen ontheffing heeft aangevraagd. Mochten wij alsnog een aanvraag ontvangen dan zullen wij in overleg met u en andere belanghebbenden naleefbare en controleerbare voorwaarden verbinden aan een dergelijke ontheffing. Het een en ander conform onze Richtlijn Bouwlawaai 2017.

**Wat zijn onze bevoegdheden om te optreden?**
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Noord heeft de bevoegdheid om op te treden tegen overtredingen. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 Gemeentewet en in artikel 9 van de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam. De bevoegdheid om een besluit, zoals (een last onder) bestuursdwang of dwangsom op te leggen, staan in artikel 5:31 en 5:32 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) gebouw wordt gestaakt of dat voorzieningen met inbegrip van het slopen van een (deel van een) gebouw worden voorgeschreven.

**Wat is uw mening (zienswijze)?**
Om te beoordelen of er sprake is van een bijzondere omstandigheid die rechtvaardigt dat van optreden tegen de overtreding moet worden afgezien, hebben wij u in onze brief van 25 jun 2020 in de gelegenheid gesteld om uw mening (zienswijze) te geven.

U heeft op vrijdagochtend 26 juni 2020 mondeling gereageerd in een bijeenkomst op het stadsdeelhuis. Daarbij waren namens de eigenaar 5.1.2,e en 5.1.2,e namens de aannemer 5.1.2,e 5.1.2,e en 5.1.2,e en namends de gemeente 5.1.2,e en 5.1.2,e aanwezig. Uw reactie houdt, kort samengevat, het volgende in:

- Hoe verhoudt de opgelegde dwangsom zich tot de overtredingen;
- Om welke overtredingen gaat het?
- U gaat er alles aan doen om z.s.m. de noodzakelijke ontheffingen aan te vragen en de relatie met de omwonenden te verbeteren teneinde begrip te krijgen voor het mogelijke gebruikmaken van een nog te verkrijgen ontheffing.

**Wat is onze reactie op uw mening/zienswijze?**
Hieronder gaan wij in op uw argumenten.

- Hoogte dwangsom?

De hoogte van de dwangsom is gerelateerd aan de grootte van uw project en aan uw belangen om de werktijden te overschrijden en dient als een stimulans om project zodanig te plannen en uit te voeren dat een overtreding niet nodig is. De hoogte van het bedrag is dus niet direct gerelateerd aan de impact die een overtreding op derden kan hebben.

- Inhoud overtredingen?

Van omwonenden hebben signalen ontvangen dat u in ieder geval op 29 april en in de nacht van 17 op 18 juni 2020 werkzaamheden heeft verricht waarvan zij hinder ondervinden. U ontkent niet maar bevestigt dat u op die tijdstippen heeft gewerkt. De werkzaamheden in juni betroffen het vlinderen van recent gestort beton, een werk dat niet kon wachten.

- Ontheffing

In het gesprek heeft u aangegeven dat u had moeten weten dat u voor deze werkzaamheden een ontheffing had moeten aanvragen. U heeft aangegeven deze z.s.m. alsnog aan te vragen en dat u hoopt op een spoedige behandeling van deze aanvragen. Wij hebben geen toezeggingen gedaan over de behandelperiode maar we hebben aangegeven dat we een inspanningsverplichting hebben om deze aanvraag zo grondig en zo snel mogelijk te behandelen.

**Wat is onze conclusie naar aanleiding van uw mening (zienswijze)**
Uw zienswijze is voor ons geen reden om af te zien van optreden.

**Waarom treden wij op tegen overtredingen?**
De gemeente Amsterdam voert haar taken uit in het algemeen belang. Deze belangen zijn vervat in de geldende wet- en regelgeving. Bij overtredingen hebben wij de (beginsel)plicht om tegen overtredingen op te treden. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij daarvan afzien.

Een bijzondere omstandigheid kan zich voordoen als er sprake is van onevenredige schending van de belangen van de overtreder. Dat is in dit geval niet aan de orde. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen. Bij de afweging van alle betrokken belangen hebben wij meer belang toegekend aan het algemeen belang dan aan uw belangen. Wij achtten het belang van de nacht- en zondagrust voor de omwonenden vooralsnog hoger dan uw belangen om buiten de gebruikelijke werktijden bouwwerkzaamheden te verrichten.

**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.

**Informatie omtrent dit besluit**
Nadere informatie over dit besluit kan worden verkregen bij de behandelend medewerker, 5.1,2,e bereikbaar onder telefoonnummer 020 5.1,2,e / 06 5.1,2,e

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Juridisch Medewerker VTH van Stadsdeel Noord,
5.1,2,e

## 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 het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken 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.