Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

VERZONDEN 2 3 JULI 2020

Datum 23 juli 2020
Kenmerk Z2020-Z007085-001
Behandeld door

Onderwerp Aankondiging handhavend optreden op Govert Flinckstraat 126/H

Geachte

Op het adres Govert Flinckstraat 126/H is een overtreding geconstateerd.

Waar gaat deze brief over?
Wij zijn van plan om tegen deze overtreding op te treden. U kunt in het bijgaande (concept)besluit lezen wat wij hebben geconstateerd en hoe wij hiertegen gaan optreden.

Wilt u uw mening (zienswijze) geven op ons concept besluit?
U kunt uw mening (zienswijze) geven over ons concept besluit. De zienswijze kan worden gegeven door **binnen twee weken** na dagtekening van dit schrijven een gemotiveerde brief te sturen naar de behandelend ambtenaar; Eventueel kan dit ook per email via Indien dit niet mogelijk is, kan ook mondeling/telefonisch een zienswijze worden gegeven. Ook in dit geval dient er binnen twee weken na dagtekening van deze brief gereageerd te worden; u kunt contact opnemen met via telefoonnummer

Wilt u meer informatie?
Heeft u vragen? Neem dan contact op met via het bovengenoemde telefoonnummer of

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Mevrouw J.H. Coelman
Teammanager Toezicht & Handhaving Bouw en Gebruik stadsdeel Zuid

Gemeente
Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Datum
Kenmerk Z2020-Z007085-001
Behandeld door

Onderwerp Last onder dwangsom
Bijlage Bouwtekening

Geachte

Wat is er geconstateerd?
Op 8 juli jl. heeft een toezichthouder van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid een controle uitgevoerd op het adres Govert Flinckstraat 126/H. Tijdens deze controle is geconstateerd dat recentelijk een bijbehorend bouwwerk, bestaande uit een uit- en een aanbouw is gerealiseerd op het onderhavige perceel. De uit- en de aanbouw zijn d.m.v. een gang met elkaar verbonden. De totale oppervlakte van het bouwwerk bedraagt 36,82m², zoals ook volgt uit de bijgevoegde tekening. De ontwikkelaar heeft aangegeven het bouwwerk recentelijk gerealiseerd te hebben.

Welke regel(s) is/zijn overtreden?
U heeft voor dit bouwwerk geen omgevingsvergunning. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikel 2.3a lid 1 Wabo.

Artikel 2.1. lid 1 aanhef en onder a Wabo
In artikel 2.1. lid 1 aanhef en onder a Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.1. lid 1 aanhef en onder c Wabo
In artikel 2.1. lid 1 aanhef en onder c Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...).

Artikel 2.3a lid 1 Wabo
In artikel 2.3a lid 1 Wabo staat dat het verboden is een bouwwerk of een deel daarvan dat gebouwd is zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Hierbij zij nog het volgende opgemerkt. Uit artikel 2 lid 3 aanhef en onder a van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) volgt dat er in beginsel vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mag worden, voor zover dit bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt gerealiseerd. Uit artikel 2 lid 3 aanhef en onder f van bijlage II van het Bor volgt daarnaast dat alle aanwezige bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% bebouwing van het achtererfgebied mogen leiden indien het achtererfgebied kleiner is dan 100m^2 (hiervan is thans sprake).

In het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'De Pijp' is het achtererfgebied verkleind met de aanduiding 'Waarde – Landschap'. Het achtererf bij de binnentuinen in de Pijp ligt op 2,5 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw (bouwen op een afstand tot 4 meter is als gevolg hiervan niet meer mogelijk). Zoals uit het voorgaande volgt mag de helft (50%) van het achtererfgebied, derhalve 1,25 meter volgens het Bor vergunningsvrij bebouwd worden.

Uit artikel 3 van bijlage II van Bor volgt dat indien aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan er ook dan vergunningsvrij gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat er gebouwd mag worden tot 2,5 meter, echter dan dient er wel aan een aantal voorwaarden voldaan te worden (zie verder hierna).

Er kan derhalve 1,25 meter volledig vergunningsvrij ,zonder voorwaarden uit het bestemmingsplan, worden bebouwd of 2,5 meter o.g.v. het bestemmingsplan met voorwaarden. Aan beide scenario's wordt thans echter niet voldaan.

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 u, en , als overtreders, op om de overtreding van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a en c Wabo in samenhang met artikel 2.3a lid 1 Wabo te beëindigen. Dit kunt u doen door de gerealiseerde bouwwerken te verwijderen en verwijderd te houden, dan wel deze bouwwerken zodanig aan te passen dat er sprake is van een volledig vergunningsvrij bouwwerk (van 1,25 meter diep), dan wel dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor een bouwwerk dat voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan (2,5 meter diep met voorwaarden) waarbij de benodigde aanpassingen verricht dienen te worden. Dit moet u doen binnen zes weken, na de datumstempel op dit besluit. Gedurende deze termijn kunt u deze last onder dwangsom uitvoeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd.

Wij wijzen u erop dat de betaling van de dwangsom niet inhoudt dat daarmee de overtreding is beëindigd.

Wat gebeurt er, indien u het besluit niet uitvoert?
Als u geen uitvoering geeft aan dit besluit, moet u een dwangsom betalen van € 10.000,00 ineens.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd?
De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op 'Bijlage 5: Richtlijn Dwangsommen' behorende bij het 'Handhavingsbeleid Wabo 2e helft 2017 – 2018' van de gemeente Amsterdam en op de zwaarte van de inbreuk op het in de Wabo neergelegde verbod om:

- zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- een bouwwerk of een deel daarvan dat gebouwd is zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Alsmede hebben wij rekening gehouden met het voordeel dat u heeft bij handhaving van de huidige illegale situatie.

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?
Op grond van artikel 5.1 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder overtreder verstaan degene die de overtreding pleegt of medepleegt. U bent de overtreder, omdat u het onderhavige perceel in eigendom heeft en gebruikt en in die hoedanigheid degene bent die artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a van de Wabo in samenhang met artikel 2.3a lid 1 Wabo overtreedt.

Waarom kunt u geen vergunning krijgen?
U kunt geen vergunning krijgen voor het hetgeen thans gerealiseerd is. Dit houdt verband met het navolgende.

Op het onderhavige perceel is het bestemmingsplan 'De Pijp' van toepassing. Het gedeelte van het perceel waarop het bijbehorende bouwwerk is gerealiseerd heeft de bestemming 'Tuin' zoals beschreven in artikel 13 van het bestemmingsplan. Een gedeelte van het perceel waarop het bijbehorende bouwwerk is gerealiseerd heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' zoals beschreven in artikel 24 van het bestemmingsplan. Het betreft het deel van het perceel dat verder is gelegen dan 2,5 meter vanaf het hoofdgebouw.

In artikel 13 lid 2 onder 1 onder a van het bestemmingsplan is bepaald dat op de gronden met de bestemming 'Tuin' uitsluitend de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Het thans aanwezige bijbehorende bouwwerk dateert echter van na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

In artikel 13 lid 2 onder 2 van het bestemmingsplan is verder bepaald dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw is toegestaan, mits het bijbehorende bouwwerk voldoet aan een viertal eisen:

1. Het bijbehorende bouwwerk mag niet hoger zijn dan:
    - 5 m
    - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    - het hoofdgebouw

2. het bouwen van het bijbehorende bouwwerk op grond van dit artikel mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het perceel binnen deze bestemming;
3. het bijbehorende bouwwerk dient te worden voorzien van een groen dak;
4. het waterbergend vermogen van het bouwwerk bedraagt minstens 60 millimeter per uur;

Het thans aanwezige bijbehorende bouwwerk ligt niet op niet meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw. Het bijbehorende bouwwerk leidt daarnaast tot meer dan 50% bebouwing van het perceel binnen deze bestemming. Het bijbehorende bouwwerk is ook niet voorzien van een groen dak. Het is ten slotte niet bekend of het waterbergend vermogen van het bouwwerk voldoet.

In artikel 24 lid 2 van het bestemmingsplan is bepaald dat op en onder de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' geen gebouwen mogen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond artikel 13.2.1 onder b en artikel 13.3. van het bestemmingsplan zijn toegestaan. De twee genoemde artikelen zijn niet van toepassing op het onderhavige geval. In artikel 24 lid 2 van het bestemmingsplan is verder bepaald dat de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' niet beschouwd dienen te worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Bor. Het huidige bouwwerk ligt deels op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' , hetgeen niet is toegestaan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 1 van de Wabo kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan worden verleend met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan biedt in dit geval echter geen afwijkingsmogelijkheden.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 van de Wabo kan daarnaast een omgevingsvergunning worden verleend in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Dit is geregeld in artikel 4 van bijlage II Bor. Het door u gebouwde bouwwerk valt onder de eisen genoemd in lid 1 van dit artikel; het bouwwerk is niet hoger dan 5m met een oppervlakte van niet meer dan 150m^2. Dit artikel biedt derhalve mogelijkheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Voor de verdere beoordeling dient echter aansluiting gezocht te worden bij de *beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning* van stadsdeel Zuid.

In onderdeel I regel 5 onder A van de beleidsregels is, voor zover thans relevant, bepaald dat voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, geen afwijking wordt verleend.

Tenslotte kan op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit is echter niet door u aangetoond. Gelet op het feit dat er geen afwijking mogelijk is o.g.v. artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 1 en sub 2 van de Wabo, in het bestemmingsplan expliciet bepaald is dat de huidige bebouwing niet is toegestaan en het stadsdeel groot belang hecht aan het behoud van groene binnentuinen kan er niet geoordeeld worden dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening en kan er derhalve ook geen vergunning voor het afwijken worden verleend. Er is gelet hierop geen concreet zicht op legalisatie.

Wat zijn onze bevoegdheden om te optreden?
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid 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 23 juli 2020 in de gelegenheid gesteld om uw mening (zienswijze) te geven.

Wat is onze conclusie naar aanleiding van uw mening (zienswijze)

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.

Wilt u meer informatie?
Heeft u vragen? Neem dan contact op met via telefoonnummer

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,



Mevrouw J.H. Coelman
Teammanager Toezicht & Handhaving Bouw en Gebruik stadsdeel Zuid

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.

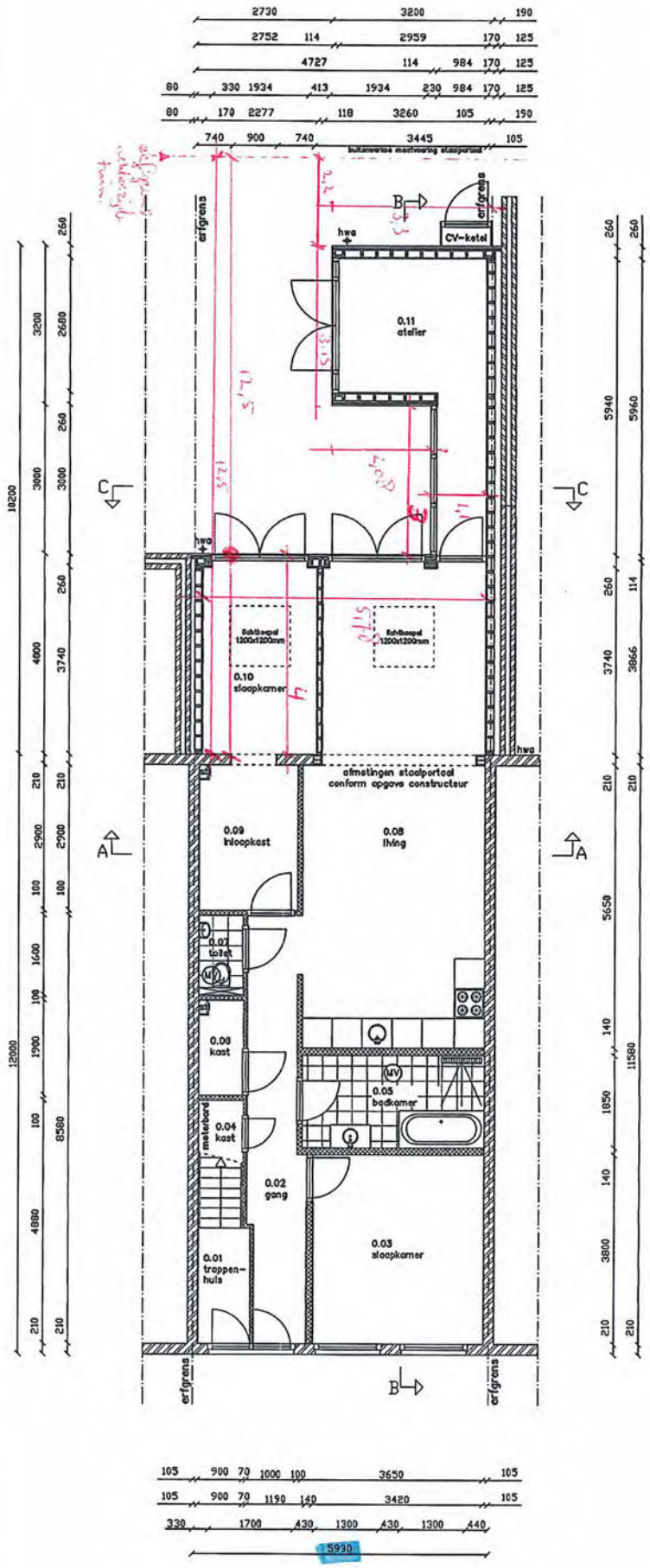
Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

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.



begane grond