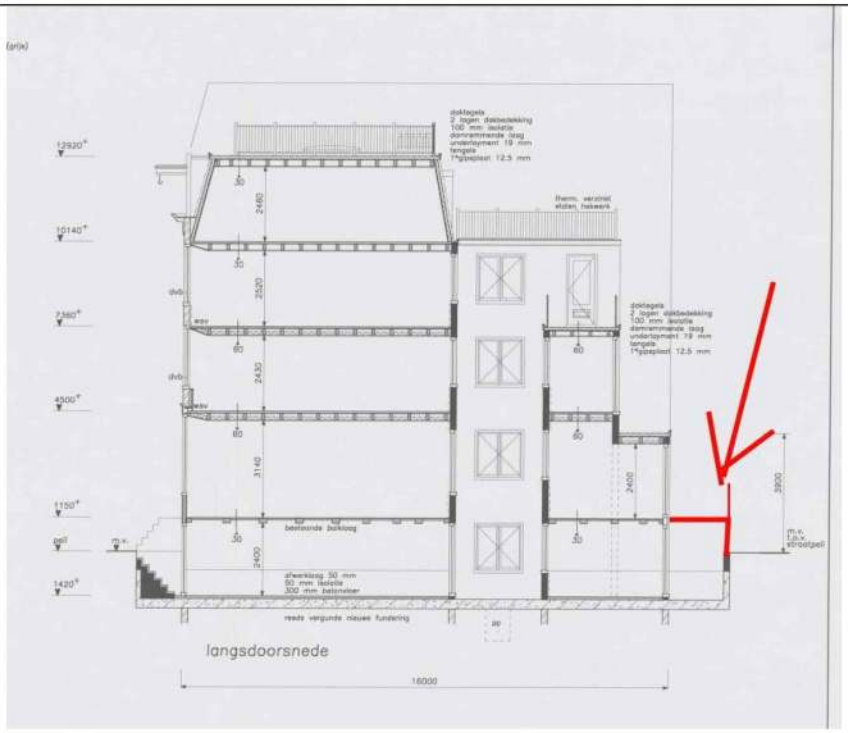
Gemeente Amsterdam

Rapport van bevindingen na melding

1. Wat is feitelijk geconstateerd?	//
Op welk adres is de controle uitgevoerd?	Westerstraat [redacted]
Wanneer is de controle uitgevoerd?	Vrijdag 23 augustus 2024
Wat is er geconstateerd tijdens de controle?	Ik kwam bij het adres Westerstraat [redacted] bg en souterrain. Eigenaresse en aannemer waren aanwezig. Eigenaresse is [redacted] van de heer [redacted] Tel [redacted] @gmail.com. Aannemer: [redacted] D&A timmerwerken, Tel [redacted] Daar constateerde ik dat er een afdak is geplaatst aan de achtergevel van het achterhuis ter hoogte van de plafond van het souterrain niveau. Dit is geplaatst tussen de bouwmuren van de buren. Aan de achterkant van dit afdak is een houtconstructie gemaakt die rust op de al aanwezige betonconstructie. Het is dus niet op de grond gebouwd. In het afdak zitten twee dakramen en een tijdelijke balustrade. Het plan is dat er een dakterras komt op het afdak. In feite is er een overdekte ruimte ontstaan aan de achtergevel van het achterhuis met daar bovenop een dakterras (wat het nu nog niet geheel is maar dat is de bedoeling). De breedte is ongeveer 5 meter en de diepte is rond de twee meter. Daar achter ligt tuin. Het betreft orde 2 pand. Volgens het bestemmingsplan/omgevingsplan ligt het afdak/dakterras nu deels in bestemming tuin. Het bouwvolume wordt vergroot. Ik heb [redacted] om advies gevraagd en die stelt het volgende: - Bouwtechnisch. Niet vergunningsplichtig. (constructie rust in de bouwmuren van de buren waardoor de constructie niet wijzigt van het pand Westerstraat [redacted]) - OPA. De vergunningscheck zegt ook vergunningsplichtig. En dit komt omdat 22.27 geldt, maar onverminderd het omgevingsplan van toepassing is. Dus wanneer het omgevingsplan het niet toestaat, dan helaas. Op Centrum-3 is een maximum bouwhoogte van 4m toegestaan, maar hij ligt 1m op Tuin-1. Dus vergunningsplichtig (en zeer waarschijnlijk niet legaliseerbaar). Ook kun je je afvragen of de ruimte waar de aanbouw tegenaan is gebouwd nog voldoet aan de daglicht en ventilatie-eisen.

Welk(e) wetsartikel(en) is (zijn) (mogelijk) overtreden?	▪ een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder omgevingsvergunning, artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam en artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet. ▪ een bouwactiviteit te verrichtten dan wel het te bouwen bouwwerk in stand houdt en gebruikt, artikel 22.26 van de Bruidsschat.
Wat is het bewijs van de overtreding(en)?	 situatie

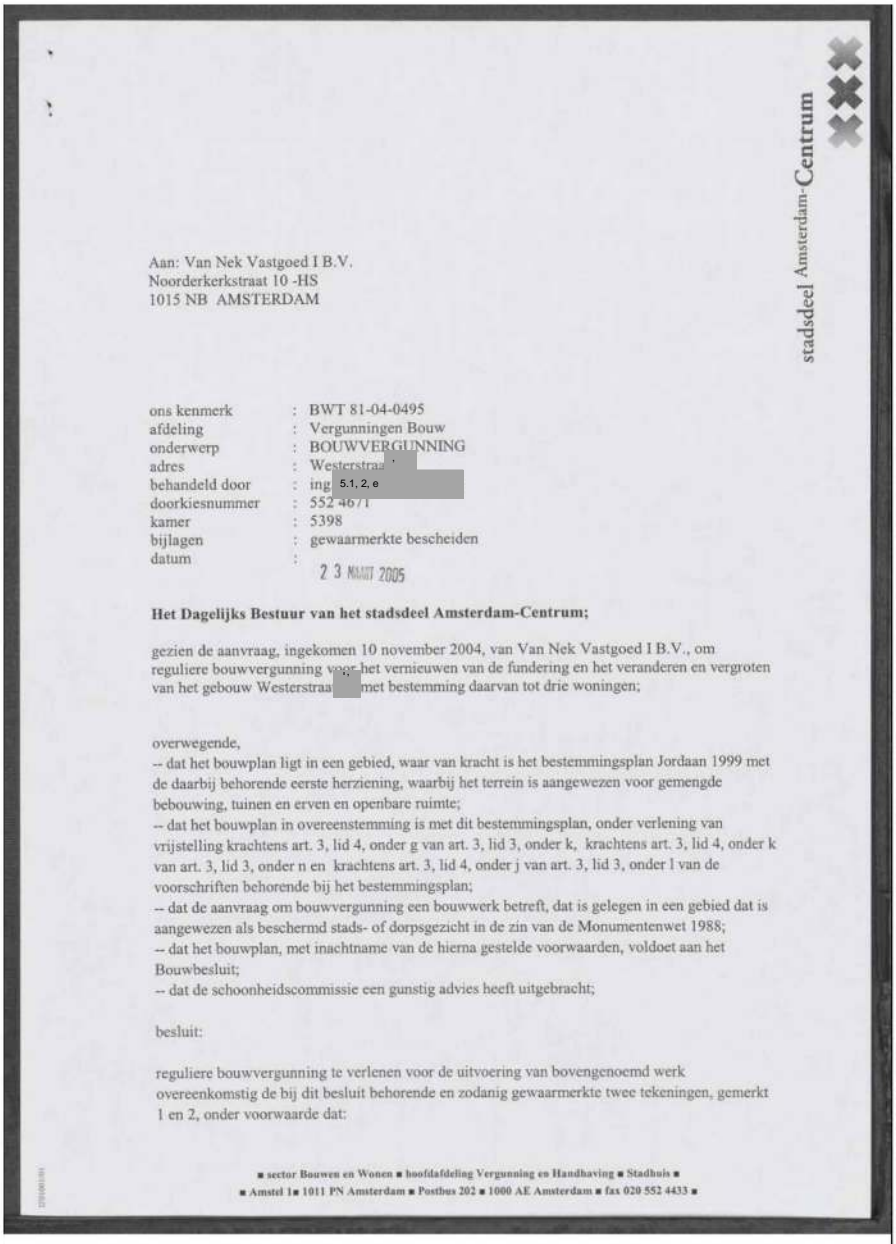
	





	 
Wie is (zijn) de (waarschijnlijke) overtreder(s)?	Eigenaar de heer [redacted] Te [redacted]@gmail.com. Aannemer: [redacted] D&A timmerwerken, Tel [redacted]
Met wie is er gesproken?	Eigenaar de heer [redacted] Tel [redacted]@gmail.com.

	Aannemer: [redacted] D&A timmerwerken, Tel [redacted]
Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Ik heb aangegeven dat het vergunningsplichtig is. Eigenaresse en aannemer waren overtuigd dat het vergunningsvrij was. Ik heb gezegd dat ik een senior vergunningverlener om advies zou vragen (zie advies [redacted])
Wat zijn de contactgegevens van degene(n) met wie is gesproken?	Eigenaar de heer [redacted] Tel [redacted] @gmail.com. Aannemer: [redacted] D&A timmerwerken, Tel [redacted]
Bij bouw: wat is de BOM-categorie?	A1
Vergunning verleend?	In 2005 is een vergunning verleend voor funderingsherstel. Toen is ook de betonnenbak die doorloopt achter de achtergevel achterhuis gemaakt.



stadsdeel Amsterdam-Centrum

Aan: Van Nek Vastgoed I B.V.
Noorderkerkstraat 10 -HS
1015 NB AMSTERDAM

ons kenmerk	:	BWT 81-04-0495
afdeling	:	Vergunningen Bouw
onderwerp	:	BOUWVERGUNNING
adres	:	Westerstraa[redacted]
behandeld door	:	ing[redacted] 5.1, 2, e
doorkiesnummer	:	552 4671
kamer	:	5398
bijlagen	:	gewaarmerkte bescheiden
datum	:	23 MAART 2005

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum;

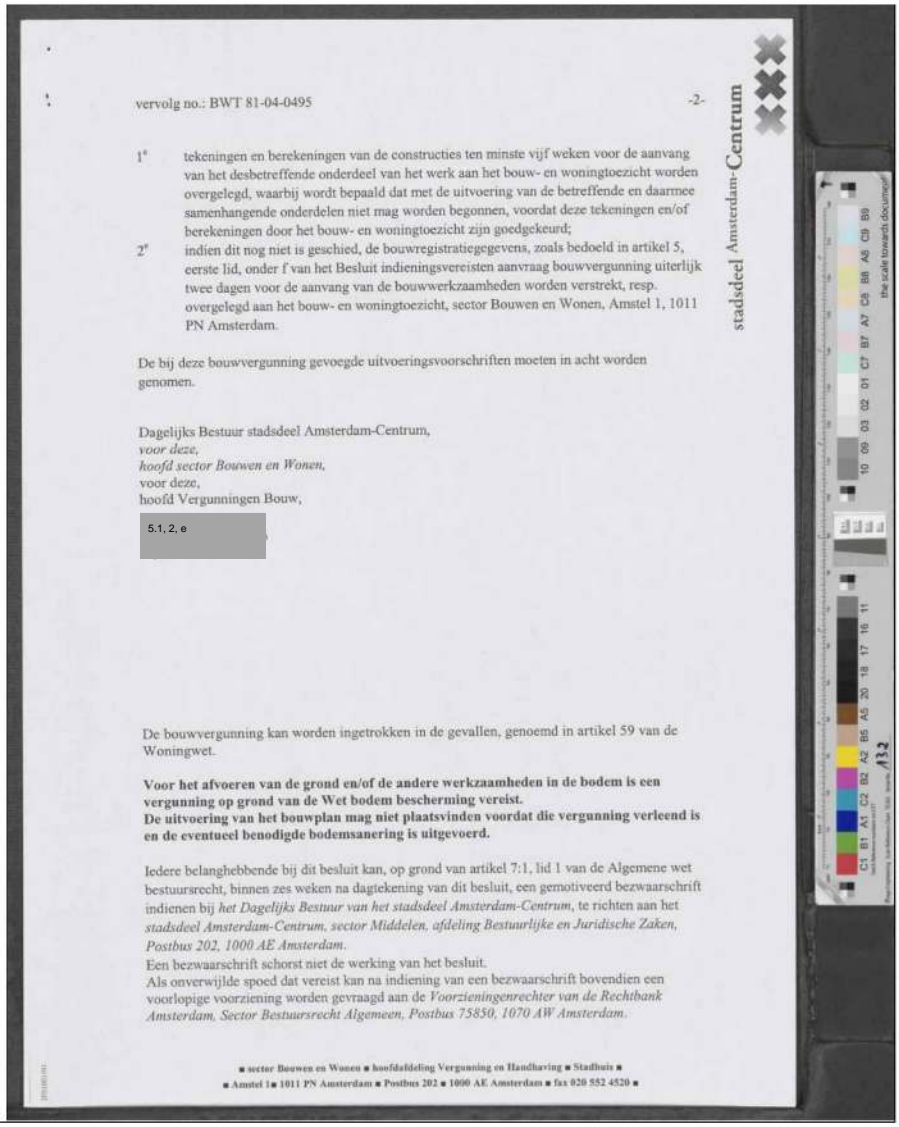
gezien de aanvraag, ingekomen 10 november 2004, van Van Nek Vastgoed I B.V., om reguliere bouwvergunning voor het vernieuwen van de fundering en het veranderen en vergroten van het gebouw Westerstraa[redacted] met bestemming daarvan tot drie woningen;

overwegende,
-- dat het bouwplan ligt in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan Jordaan 1999 met de daarbij behorende eerste herziening, waarbij het terrein is aangewezen voor gemengde bebouwing, tuinen en erven en openbare ruimte;
-- dat het bouwplan in overeenstemming is met dit bestemmingsplan, onder verlening van vrijstelling krachtens art. 3, lid 4, onder g van art. 3, lid 3, onder k, krachtens art. 3, lid 4, onder k van art. 3, lid 3, onder n en krachtens art. 3, lid 4, onder j van art. 3, lid 3, onder l van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan;
-- dat de aanvraag om bouwvergunning een bouwwerk betreft, dat is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988;
-- dat het bouwplan, met inachtname van de hierna gestelde voorwaarden, voldoet aan het Bouwbesluit;
-- dat de schoonheidscommissie een gunstig advies heeft uitgebracht;

besluit:

reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van bovengenoemd werk overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte twee tekeningen, gemerkt 1 en 2, onder voorwaarde dat:

■ sector Bouwen en Wonen ■ hoofdafdeling Vergunning en Handhaving ■ Stadhuis ■
■ Amstel 1 ■ 1011 PN Amsterdam ■ Postbus 202 ■ 1000 AE Amsterdam ■ fax 020 552 4433 ■



vervolg no.: BWT 81-04-0495 -2-

stadsdeel Amsterdam-Centrum

1° tekeningen en berekeningen van de constructies ten minste vijf weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk aan het bouw- en woningtoezicht worden overgelegd, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen, voordat deze tekeningen en/of berekeningen door het bouw- en woningtoezicht zijn goedgekeurd;

2° indien dit nog niet is geschied, de bouwregistratiegegevens, zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder f van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden worden verstrekt, resp. overgelegd aan het bouw- en woningtoezicht, sector Bouwen en Wonen, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam.

De bij deze bouwvergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften moeten in acht worden genomen.

Dagelijks Bestuur stadsdeel Amsterdam-Centrum,
voor deze,
hoofd sector Bouwen en Wonen,
voor deze,
hoofd Vergunningen Bouw,

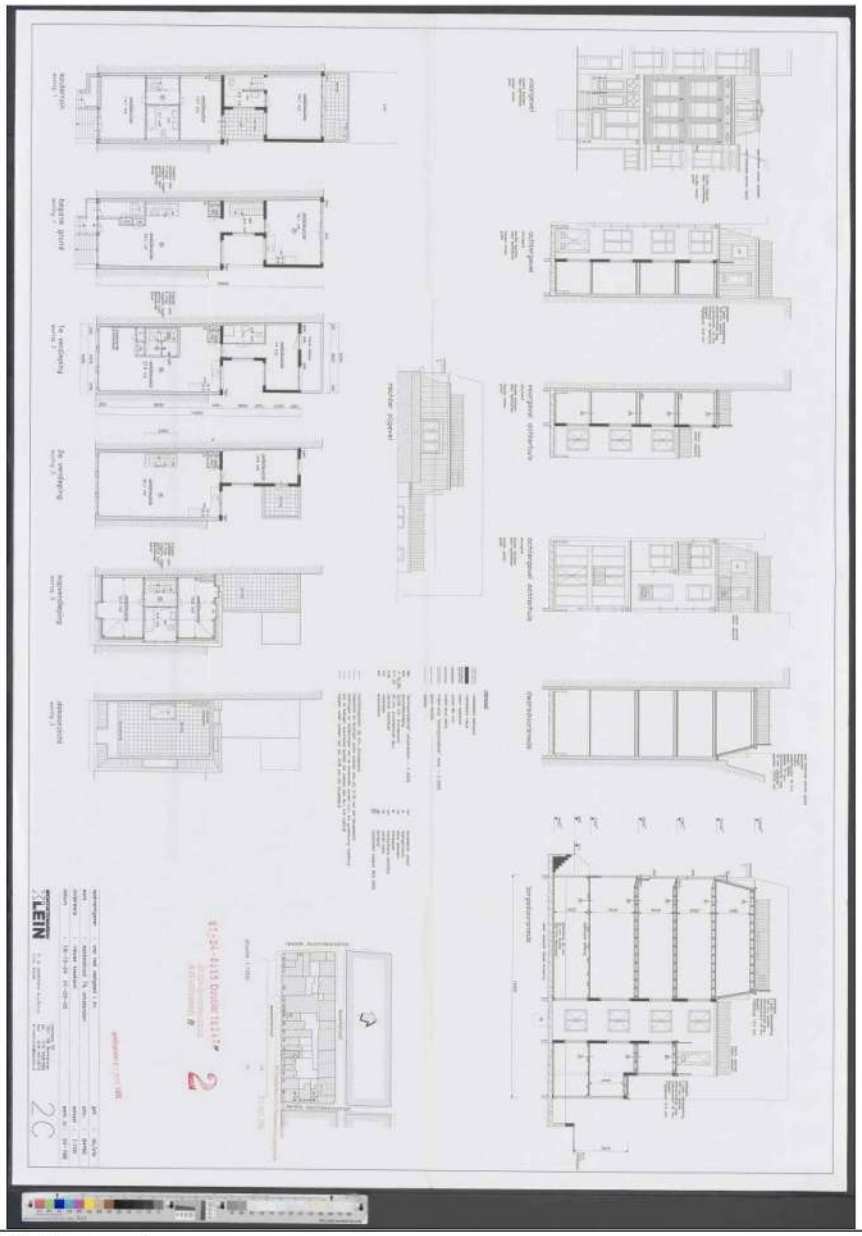
5.1, 2, e

De bouwvergunning kan worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 59 van de Woningwet.

Voor het afvoeren van de grond en/of de andere werkzaamheden in de bodem is een vergunning op grond van de Wet bodem bescherming vereist.
De uitvoering van het bouwplan mag niet plaatsvinden voordat die vergunning verleend is en de eventueel benodigde bodemsanering is uitgevoerd.

Iedere belanghebbende bij dit besluit kan, op grond van artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na dagtekening van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij *het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum*, te richten aan het *stadsdeel Amsterdam-Centrum, sector Middelen, afdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam.*
Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.
Als onverwijlde spoed dat vereist kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de *Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.*

■ sector Bouwen en Wonen ■ hoofdafdeling Vergunning en Handhaving ■ Stadhuis ■
■ Amstel 1■ 1011 PN Amsterdam ■ Postbus 202 ■ 1000 AE Amsterdam ■ fax 020 552 4520 ■

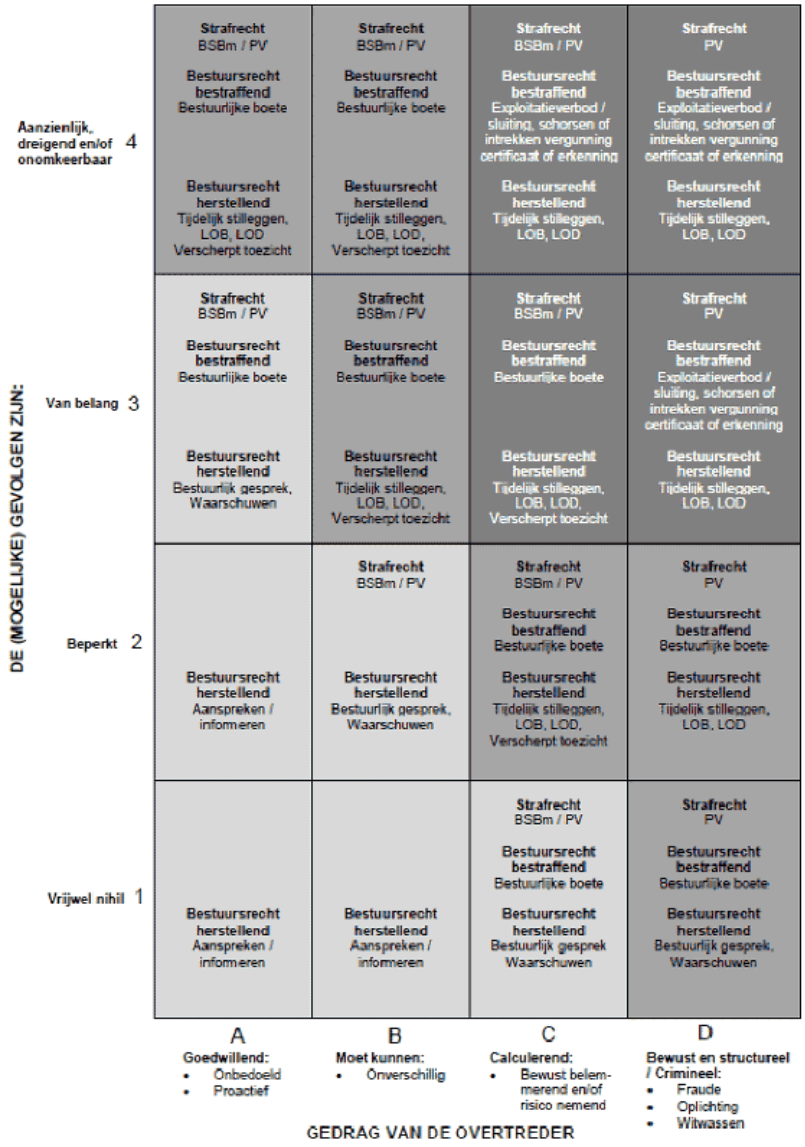
	
Beschermd pand	Orde 2 pand
2. Waarom is de overtreding begaan?	////////////

b. Onverschillig	
c. Bewust belemmerend en/of risiconemend	
d. Fraude / oplichting	
Hoe zwaar is (zijn) het (de) mogelijke gevolg(en) van de overtreding(en) (keuzes conform LHS)?	//
1. Vrijwel nihil	
2. Beperkt	
3. Van belang	x
4. Aanzienlijk	
Zijn er verzachtende of verzwarende omstandigheden? En zo ja, waaruit bestaan die dan?	-
Welke conceptpositie in de LHS-matrix volgt uit het bovenstaande?	A3
3. Ondertekening	//
Datum Naam Functie	29-08-2024 5.1, 2, e Bouwinspecteur
Handtekening	5.1, 2, e

Bijlage: Checklist LHS

Checklist LHS

1. Bepaal concept-positie van de bevinding in de Interventiematrix[1]



2. Verzachtende omstandigheden[2]: één vlakje naar links + één vlakje omlaag in de matrix
   Verzwarende omstandigheden[3]: één vlakje naar rechts + één vlakje omhoog in de matrix
3. Overleg met Politie/ Om noodzakelijk ja/ nee[4]

---

[1] Toelichting: zie pag 2

[2] Gevoel van overmacht, noodtoestand, vanuit 'goede bedoelingen' handelend, etc.

[3] Recidive, verkregen financieel voordeel, status overtreder/ voorbeeldfunctie, geen effect financiële sanctie, combinatie met andere relevante delicten, medewerking van deskundige derden, normbevestiging, waarheidsvinding, etc.

[4] Overleg o.a. bij midden- of zware segmenten (licht- en donkergrijze vlakken) of bij meerdere verzwarende omstandigheden

4. Bepaal definitieve positie van de bevinding in de interventiematrix en bepaal de in het betreffende vlak opgenomen interventie[5]
5. Zet de gekozen interventie in. Indien naleving uitblijft: zet een zwaardere interventie in

Toelichting categorieën Interventiematrix

De (mogelijke) gevolgen

- **1 Vrijwel nihil**: de overtreding is in strijd met geldende wet- en regelgeving, maar levert geen risico's, klachten, hinder of overlast op.
- **2 Beperkt**: de overtreding leidt direct of indirect tot beperkte aantasting van milieu-, cultuur- of natuurhistorische waarden, of levert klachten, hinder of overlast op.
- **3 Van belang**: er is sprake van aanmerkelijk risico dat de bevinding maatschappelijke onrust geeft en/of milieuschade, natuurschade, waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.
- **4 Aanzienlijk, dreigend en/ of onomkeerbaar**: onder andere het geval als de overtreding maatschappelijke onrust en/of ernstige milieuschade, ernstige natuurschade, ernstige waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.

Gedrag van de overtreder

- **A Goedwillend**: goedwillend, proactief en geneigd om de regels te volgen, de bevinding is het gevolg van onbedoeld handelen.
- **B Moet kunnen**: onverschillig/reactief, neemt het niet zo nauw met het algemeen belang, heeft een onverschillige houding, de bevinding en de gevolgen van zijn handelen laten hem koud.
- **C Calculerend**: is opportunistisch en calculerend, er is sprake van het bewust belemmeren van controlerenden, er is sprake van mogelijkheidsbewustzijn, maar de gevolgen van het handelen worden op de koop toe genomen, bewust risico nemend.
- **D Bewust en structureel/ crimineel**: bewust en structureel de regels overtredend en/of crimineel of deel uitmakend van een criminele organisatie, houdt zich bezig met fraude, oplichting of witwassen

Voornaamste rol toezichthouder

De toezichthouder is ter plaatse aanwezig bij de overtreding en heeft eerstelijns contact met de overtreder. Een voorname rol van de toezichthouder is dus het constateren van de overtreding, vragen naar beweegredenen en het vastleggen daarvan. Dit is essentieel voor toepassing van de LHS. Aan de hand van deze bevindingen kan de eerste stap in de checklist worden genomen: het bepalen van de concept-positie van de bevinding in de interventiematrix. Concreet houdt dit het volgende in.

---

[5] Uitgangspunt is minst zware van de in het vlak opgenomen interventie, tenzij gemotiveerd wordt dat andere interventie passender is in de betreffende situatie.

- Toezichthouder constateert de overtreding en schat de mogelijke gevolgen ervan in;
- Toezichthouder vraagt de overtreder naar zijn beweegredenen om de overtreding te plegen en beoordeelt het gedrag van de overtreder;
- Aan de hand van de combinatie gevolgen overtreding- beweegredenen bepaalt de toezichthouder de concept-positie in de Interventiematrix;
- Al deze bevindingen worden door de toezichthouder opgenomen in het constateringsrapport.

Hierna kan worden overgegaan tot het nemen van stap 2 t/m 5 van de checklist. Dit zal dikwijls in samenspraak met andere collega's (zoals een handhavingsjurist) plaatsvinden. Voor toepassing van de LHS is essentieel dat de eerste stap zorgvuldig is neergelegd in het constateringsrapport. Toepassing van de stappen 2 t/m 5 moet ook worden aangetoond. Dit kan door een korte passage daarover op te nemen in de uiteindelijke handhavingsbrieven/ -besluiten.

Voorbeelden toepassing LHS

Voorbeeld 1: aanbouw gebouwd zonder vergunning

Bevinding toezichthouder:

Na een klacht van de buurman wordt geconstateerd dat een aanbouw is gebouwd in de achtertuin bij een woning. De aanbouw voldoet aan het Bouwbesluit, maar is zonder omgevingsvergunning gebouwd. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder er van uit te zijn gegaan dat een aanbouw vergunningsvrij kon worden gerealiseerd.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "A Goedwillend". Dus positie is A2.*
2. *Er zijn geen verzachtende of verzwarende omstandigheden bekend, dus positie wijzigt niet.*
3. *Geen overleg met OM/ Politie nodig, want positie is niet in midden- of zware segment en geen verzwarende omstandigheden.*
4. *Definitieve positie is dus A2. In vlak A2 wordt de interventie 'aanspreken/ informeren' genoemd.*
5. *Overtreder wordt aangesproken op de overtreding en termijn gesteld om te legaliseren of af te breken. Als naleving binnen de termijn uitblijft wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak B3.*

Voorbeeld 2:slopen dragende muur

Bevinding toezichthouder:

Door een toezichthouder wordt geconstateerd dat er stevig wordt verbouwd in een benedenwoning. Bij inspectie blijkt dat de eigenaar bezig is met het wegslopen van een dragende muur. De toezichthouder constateert dat het plafond reeds aan het verzakken is. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder dat hij er van uit gaat dat het allemaal zo'n vaart niet zal lopen.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 3 van belang" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B3.*
2. *Er zijn geen verzachtende of verzwarende omstandigheden bekend, dus positie wijzigt niet.*
3. *Overleg met OM/ Politie nodig, want positie is in midden- of zware segment. Dit kan in een dergelijke situatie door de wijkagent op de hoogte te stellen.*
4. *Definitieve positie is dus B3. In vlak B3 worden de interventies 'Tijdelijk stilleggen' en 'Last onder bestuursdwang' genoemd.*
5. *Er wordt een last onder bestuursdwang opgelegd om de verdere sloopwerkzaamheden stil te leggen en de verzakking tegen te gaan.*

Voorbeeld 3: detailhandel vanuit garage

Bevinding toezichthouder:

Door een toezichthouder wordt geconstateerd dat de garage bij een woning door de huurder wordt gebruikt t.b.v. detailhandel. De 'garagewinkel' is dagelijks geopend en handelt in autoonderdelen die de man inkoop bij een autosloper en met winst verkoopt. Op de grond zijn diverse

olievlekken waarneembaar. Bij navraag naar zijn beweegredenen blijkt dat de overtreder geen probleem ziet in zijn handelen. Verder verklaart hij dat hij reeds jarenwerkloos is vanwege zijn leeftijd/ beperkte opleiding/ onvoldoende aanbod in de autobranche en dat hij de inkomsten echt nodig heeft omdat hij de zorg voor zijn zieke moeder op zich heeft genomen. Dit is verifieerbaar. De overtreding levert geen klachten op.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B2.*
2. *Er zijn verzachtende omstandigheden, dus positie wijzigt een vlakje naar links en een vlakje omlaag naar A1.*
3. *Geen overleg met OM/ Politie nodig, want positie is niet in midden- of zware segment en geen verzwarende omstandigheden.*
4. *Definitieve positie is dus A1. In vlak A1 wordt de interventie 'aanspreken/ informeren' genoemd.*
5. *Overtreder wordt aangesproken op de overtreding en gemaand de detailhandel te staken of te legaliseren. Als naleving binnen de termijn uitblijft wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak B2.*

<u>Voorbeeld 4: geluidsoverlast door koelinstallatie</u>

Bevinding toezichthouder:

Na een klacht van de bovenbuurvrouw wordt geconstateerd dat de koelinstallatie van de slagerij op de begane grond geluidsoverlast oplevert. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder dat zijn vlees altijd koel moet zijn en hij niet voornemens is te investeren in een stillere koelinstallatie. Dat hiermee het Activiteitenbesluit wordt overtreden neemt hij voor lief: de verstandhouding met zijn bovenbuurvrouw is toch al slecht. De overtreder is hier al eerder op aangesproken en begrijpt het probleem, maar is niet van zins zijn gedrag te veranderen.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B2.*
2. *Er zijn verzwarende omstandigheden, want er is sprake van recidive en de overtreder verklaart zijn gedrag niet te zullen wijzigen. De positie wijzigt een vlakje naar rechts en een vlakje omhoog naar C3.*
3. *Overleg met OM/ Politie nodig, want positie valt in midden- of zware segment.*
4. *Definitieve positie is dus C3. In vlak A2 worden de interventies 'Last onder dwangsom' en 'Verscherpt toezicht' genoemd. In beginsel is 'verscherpt toezicht' de minst zware interventie en zou deze dus gekozen moeten worden, maar deze interventie is zinloos omdat de overtreder reeds heeft aangegeven dat hij zijn gedrag niet zal wijzigen.*
5. *Er wordt een last onder dwangsom opgelegd om de overtreding van het Activiteitenbesluit te beëindigen. Als naleving uitblijft en het maximale dwangsombedrag is verbeurd, wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak D4 (last onder hogere dwangsom of last onder bestuursdwang).*