Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
[redacted]

11 JULI 2019

Datum	
Ons kenmerk	BWT 60-18-0117
Adres	[redacted]
Kadastrale aanduiding	ASD03 E 10144 A 0001
Behandeld door	[redacted] Bouwtoezicht, bouwtoezicht@centrum.amsterdam.nl
Onderwerp	Voldoen aan de voorschriften op last van een dwangsom

Geachte [redacted],

Op/aan het pand aan [redacted] te Amsterdam zijn bouwwerkzaamheden uitgevoerd zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning.

Het gaat hier om: het plaatsen van een afvoerpijp en installatiekast op het platte dak en langs de achtergevel van het pand aan [redacted] Op deze afvoerpijp waren de afvoerpijpen van twee horecagelegenheden aangesloten, zowel [redacted] als [redacted] De horecagelegenheid gevestigd op het adres [redacted] heeft de verbinding met de afvoerinstallatie verwijderd, naar aanleiding van de brief van 11 april 2019 waarin wij ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen aan u beiden bekend maakten. In de brief hebben wij u beiden 8 weken de gelegenheid geboden om alsnog uit eigen beweging te overtreding op te heffen.
U heeft echter geen gebruik gemaakt van deze gelegenheid. Wij gaan er daarom toe over u met een last onder dwangsom of bestuursdwang te laten voldoen aan de voorschriften. In deze brief leest u de details van dit besluit.

Ons besluit (lastgeving)
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum heeft besloten dat u binnen **6 weken** na dagtekening van dit besluit:

- de afvoerpijp inclusief installatiekast op het dak en langs de achtergevel van het pand aan [redacted] te verwijderen en verwijderd te houden.

Onderdeel besluit: dwangsom
Als u niet aan deze lastgeving voldoet, moet u een dwangsom van maximaal € 2500,- betalen (op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij leggen u deze dwangsom op, omdat u ondanks ons verzoek in de brief van 11 april 2019 de genoemde overtreding nog niet ongedaan heeft gemaakt. In deze brief hebben wij u ook verteld dat wij in een dergelijk geval kunnen besluiten om u een dwangsom op te leggen.

Voldoet u niet aan de lastgeving, dan ontvangt u een invorderingsbesluit. Vervolgens moet u binnen 6 weken na dagtekening van dat besluit de dwangsom betalen. Betaalt u niet op tijd, dan ontvangt u een aanmaning. De kosten hiervan brengen wij bij u in rekening (op grond van artikel 4:113 van de Awb). Als u niet binnen twee weken na de aanmaning hebt betaald, schakelen wij een deurwaarder in. De deurwaarder vordert het verschuldigde bedrag met een dwangbevel in. Ook de deurwaarderskosten brengen wij bij u in rekening (op grond van de artikelen 4:119 tot en met 4:121 van de Awb).

Ook als u de dwangsom betaalt, moet u voldoen aan de lastgeving (uw werkzaamheden ongedaan maken/aanpassen). Doet u dit niet, dan kunnen wij u opnieuw een dwangsom opleggen of bestuursdwang toepassen.

Opheffen last onder dwangsom
U kunt ons vragen om de last op te heffen, als deze beschikking een jaar oud is en wij u nog geen invorderingsbesluit hebben gestuurd. Als u de maatregelen niet binnen de genoemde termijn kunt uitvoeren, kunt u verzoeken de begunstigingstermijn op te schorten voor een bepaalde termijn. Hiervoor moet u tijdig een verzoek en motivatie versturen.

Toepasselijke wetgeving
Op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.3a, lid 1 van de Wabo is het verboden om een bouwwerk dat gebouwd is zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Dit is slechts anders als op grond van artikel 2.1 lid 3 geen omgevingsvergunning noodzakelijk was.

Op grond van artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c van de Wabo is het verboden om panden of gronden te gebruiken in strijd met hun bestemming volgens een bestemmingplan. Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ook verstaan het bouwen van bouwwerken in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het gebouw waarop de afvoerinstallatie en de afvoerpijp is gerealiseerd, heeft volgens het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' de bestemming 'Centrum – 3' en draagt de specifieke bouwaanduiding 'Orde 2'. Volgens artikel 5.2.5 lid b bedraagt de hoogte van een gebouw dat de bouwaanduiding 'Orde 2' heeft ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

Zienswijze / legalisatie
In onze brief van 11 april 2019 hebben wij u erop gewezen dat u werkzaamheden hebt uitgevoerd zonder omgevingsvergunning. Legalisatie van de huidige situatie is niet mogelijk om de volgende reden.

Advies welstand:
Gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 04-02-2019
Vanuit de CRK is een afvoerkanaal dat buitenlangs loopt hier niet mogelijk. Het kanaal voldoet niet aan hoofdstuk 6 (installaties), maar bovendien is kanaal zichtbaar vanuit de Lijnbaansstraat door de open ruimte direct achter het bouwblok. Geadviseerd wordt te kijken naar een andere ontgeuringsinstallatie waarbij een afvoerkanaal niet noodzakelijk is.

Let wel: als er gekozen wordt om een ontgeuringsinstallatie te plaatsen, dan heeft u hier een omgevingsvergunning voor nodig. Deze installatie mag niet eerder aangebracht worden tot er een omgevingsvergunning is verleend.

Wij hebben u in onze brief van 11 april 2019 uitgenodigd om uw mening (zienswijze) over deze zaak te geven. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

Belangenafweging:
Wij begrijpen dat u graag de huidige toestand wilt handhaven. Het kost immers tijd en geld om de situatie terug te brengen naar de vorige toestand of te laten overeenstemmen met de geldende voorschriften. Uw (economische) belangen wegen echter niet op tegen de algemene belangen zoals weergegeven in de Woningwet en het bestemmingsplan. Wij kunnen hier alleen van afwijken als er bijzondere en zwaarwegende omstandigheden zijn. In uw geval is hier geen sprake van.

Wij hebben u al verteld op het moment dat wij de overtreding constateerden, dat wij uw situatie niet zouden gedogen. Er is dus geen sprake van een gedoogsituatie of gedoogbeleid: dit kan alleen, als de gemeente op de hoogte is van de illegale situatie en vervolgens besluit om de voorschriften niet te handhaven (na een afweging van alle in aanmerking komende belangen). Bovendien heeft stadsdeel Centrum in de periode voor de overtreding ook geen mededelingen of toezeggingen gedaan, die u het idee zouden kunnen geven dat wij de situatie zouden toestaan of gedogen. Uw belangen worden dus niet in onevenredige mate geschaad met het opleggen van een dwangsom of toepassen van bestuursdwang.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers
Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 van de Wabo). Als iemand anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren en als hij dat niet doet wordt bij hem een dwangsom geïnd.

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.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage.

Hebt u nog vragen?
Heeft u hierover nog vragen? Belt u dan voor bouwkundige vragen met [redacted], telefoonnummer 06-[redacted]. Voor vragen over deze procedure kunt u contact opnemen met [redacted], telefoonnummer 06-[redacted].

Kopie aan huurder [redacted]

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

[redacted]

Teammanager Bouwtoezicht

[Bijlage]

Rechtsbescherming

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.
Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.
Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het college van Burgemeester en wethouders
Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- Uw naam, adres en telefoonnummer;
- De datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- De datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- Waarom u bezwaar maakt.
- Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.
Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de gebruiker
[redacted]