



Gemeente Amsterdam Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Three Ace B.V.

t.a.v. dhr. 5.1, 2, e

Overtoom 404-H

1054 JS Amsterdam

Datum 12 december 2023

Ons kenmerk Z2023-Coo8867

Uw kenmerk 5.1, 2, e e.v.

Behandeld door dhr. mr. 5.1, 2, e afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, o65.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Kopie aan

Bijlage

Onderwerp **Besluit opleggen last onder dwangsom voor 5.1, 2, e e.v. in
Amsterdam**

Geachte heer 5.1, 2, e,

Een toezichthouder van stadsdeel Centrum controleerde op 15 februari 2023 bij het adres 5.1, 2, e e.v. in Amsterdam. Deze controle is uitgevoerd naar aanleiding van een op 1 februari 2023 nieuw ingediend handhavingsverzoek van de bewoner(s) van Den Texstraat 35-H.

Tevens is deze controle uitgevoerd op verzoek van de bezwaarschriftencommissie tijdens de hoorzitting van 9 februari 2023 inzake een eerder afgewezen handhavingsverzoek door dezelfde indiener(s).

Ten tijde van deze controle stelde onze toezichthouder onder andere vast dat de dakkapel aan de achterzijde van het pand niet is uitgevoerd conform de verleende vergunning van 6 januari 2022 en de daarbij behorende vergunningstekeningen.

Naar aanleiding van de controle op 15 februari 2023 is het nieuwe handhavingsverzoek bij besluit van 22 mei 2023 deels toegewezen (kenmerk Z2023-Coo1081). Daarom is er op 22 mei 2023 aan Three Ace B.V. als eigenaar van het pand een handhavingsbesluit (kenmerk Z2023-Coo3545) opgelegd voor het ongedaan maken van de overtreding van artikel. 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.3a, eerste lid Wabo middels het uitvoeren van de dakkapel overeenkomstig de vergunningstekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van 6 januari 2022.

U heeft de dakkapel naar aanleiding van de aanschrijving van 22 mei 2023 aangepast en in volume verkleind. Dit is op 22 juni 2023 vastgesteld door de behandelende bouwinspecteur. Daarvan is een rapportage gemaakt.

Tegen het (deels) toewijzingsbesluit van 22 mei 2023 en het daaropvolgende handhavingsbesluit is de verzoeker om handhaving in bezwaar gegaan omdat de dakkapel volgens de verzoeker nog steeds niet conform de vergunningstekeningen van 1 januari 2022 is uitgevoerd.

Lopende deze bezwaarprocedure heeft de bezwarencommissie vastgesteld dat de dakkapel op de zolderverdieping wel in volume is verkleind, maar toch niet conform de verleende omgevingsvergunning van 1 januari 2022 en de bijbehorende tekeningen is uitgevoerd.

De bezwarencommissie adviseerde het college om het bezwaar gegrond te verklaren ten aanzien van de dakkapel en adviseerde gelet op de beginselplicht tot handhaving, om opnieuw tot handhaving over te gaan nu er nog steeds sprake is van een overtreding van artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo.

Daarom ontvangt u bijgaand besluit.

Welke regels zijn overtreden

U bent in overtreding omdat u

- zich niet aan de regels van een omgevingsvergunning hield. Dat is verboden volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 sub a. Daar staat dat u niet mag afwijken van een omgevingsvergunning. Met het plaatsen (dan wel geplaatst houden) van de dakkapel aan de achterzijde in afwijking van de op 1 januari 2022 verleende omgevingsvergunning, overtreedt u deze bepaling. Dit geldt ook voor het dakraam in de westzijde van het dakvlak.
- een bouwwerk zonder een omgevingsvergunning laat staan. Dit is verboden volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.3a lid 1. Daar staat dat u geen bouwwerk mag laten staan dat zonder een omgevingsvergunning is gebouwd. Of met dat bouwwerk af te wijken van een omgevingsvergunning. Dit geldt ook als u het bouwwerk niet zelf bouwde of het liet bouwen. Met het geplaatst houden van de dakkapel en het dakraam overtreedt u deze bepaling.

Wat is ons besluit

Wij hebben besloten om op te treden tegen de hierboven genoemde overtredingen. Dit doen wij op basis van de genoemde artikelen in dit besluit.

Wij zien Three Ace B.V. als overtreder omdat Three Ace B.V. eigenaar van 5.1, 2, e e.v. is.

Three Ace B.V. krijgt daarom opnieuw de last opgelegd om de hiervoor genoemde overtreding ongedaan te maken op 5.1, 2, e e.v. in Amsterdam. Dit kunt u doen door de dakkapel uit te voeren overeenkomstig de vergunningstekeningen en maatvoering behorende bij de omgevingsvergunning van 6 januari 2022. Ook kunt u de overtreding ongedaan maken door de dakkapel uit te voeren overeenkomstig de vergunningstekeningen en maatvoering behorende bij de omgevingsvergunning van 14 november 2023 voor een aangepast dakkapel. Dit moet u doen binnen een termijn van **12 weken** na dagtekening van het besluit.

Wat gebeurt er als u het besluit (de last) niet uitvoert

U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van €5.000,- ineens voor het in afwijking van de omgevingsvergunning bouwen en in stand houden van de dakkapel.

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 overtredingen. 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 2^e 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.

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 opnieuw uitgezocht of u toch nog een vergunning voor de huidige dakkapel, zoals deze na de controle op 22 juni 2023 is uitgevoerd, kunt krijgen. U kunt geen vergunning krijgen. Dit komt omdat de situatie door de CRK is beoordeeld.

Zo adviseerde de commissie het volgende:

Niet akkoord.

De afstand van de kapel tot de hoekkepers is veel te minimaal. Door de aanpassing is de hoogte van de kapel niet meer in verhouding tot de breedte. De breedte is mogelijk, maar dan moet de kapel in hoogte worden uitgevoerd als vergund.

Uw zienswijze (reactie)

In onze brief van 16 oktober 2023 kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen over een last onder dwangsom. U gaf het volgende aan:

- door de bouwinspecteur is op 22 juni 2023 vastgesteld dat het bouwwerk voldoet aan de omgevingsvergunning en heeft daarmee een toezegging gedaan waarop u mocht vertrouwen dat het college niet meer over gaat tot handhaving;
- Door het verlagen van de dakkapel ontstaat negatief woongenot;
- Geen belang bij welstandsaspect omdat de dakkapel niet is gekeerd naar de openbare ruimte;
- de verzoeker om handhaving heeft geen zicht op of belang bij de wijze waarop de dakkapel wordt geplaatst; en
- de dakkapel is jaren- of decennia lang aanwezig geweest zonder enige vorm van klachten of problemen ten aanzien van de aanwezigheid daarvan.

Onze conclusie over uw zienswijze

- Ad 1. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is het volgens vaste jurisprudentie noodzakelijk dat de uitspraak van de inspecteur wordt beschouwd als een expliciete toezegging en dat deze toezegging kan worden toegerekend aan het college. Vervolgens dient beoordeeld te worden of het opgewekte vertrouwen moet worden gehonoreerd, en of daarom afgezien moet worden van handhavend optreden. Het college erkent dat de genoemde uitspraak (ook te vinden in het constateringsrapport van de bouwinspecteur van 22 juni 2023) als een toezegging moet worden beschouwd en dat deze toezegging kan worden toegerekend aan het college.

Echter is het college op basis van het advies van de bezwarencommissie teruggekomen op deze toezegging. Daarom moet er een belangenafweging worden gemaakt tussen het wel en niet handhavend optreden naar aanleiding van dit gewekte vertrouwen. In dit specifieke geval weegt het algemeen belang dat is gediend met handhavend optreden zwaarder dan het individueel belang de dakkapel niet opnieuw aan te passen, waarmee de overtreding wordt voortgezet.

In deze belangenafweging heeft het college ook gekeken naar het feit of u als eigenaar op basis van het opgewekte vertrouwen handelingen heeft verricht of nagelaten, waardoor u schade hebt geleden of nadeel hebt ondervonden. Op basis van de beschikbare informatie lijkt dit niet het geval te zijn. Indien de inspecteur op 22 juni 2023 al had aangegeven dat de dakkapel niet in overeenstemming met de omgevingsvergunning was gebouwd vanwege de hoogte, zou u als eigenaar verplicht zijn geweest de dakkapel alsnog volgens de vergunning te herstellen. De kosten die u destijds zou hebben gemaakt maken, zou u naar aanleiding van dit besluit ook moeten maken.

Derhalve deelt het college niet de mening dat het gewekte vertrouwen zou moeten worden gehonoreerd en daarmee leiden tot het afzien van handhavend optreden.

- Ad 2. Negatief woongenot staat niet in de weg aan handhavend optreden. Tevens is op 14 november 2023 een vergunning verleend waarbij de dakkapel in hoogte een kleiner is dan hetgeen is uitgevoerd. Deze vergunning is aangevraagd naar aanleiding van het voornemen tot handhavend optreden van 16 oktober 2023.
- Ad 3. Het welstandsaspect is van belang in beschermd stadsgezicht van Amsterdam waar Den Texstraat 35 onderdeel van is.
- Ad 4. De verzoeker om handhaving is belanghebbende in die zin dat zij zich binnen een straal van 100 meter bevinden van waar de overtreding zich voordoet, waarmee er wordt voldaan aan het afstandscriterium voor het zijn van een belanghebbende in het omgevingsrecht.

- Ad 5. Het gegeven dat een dakkapel al jaren op een locatie aanwezig is zonder enige vorm van klachten of problemen kan niet leiden tot de conclusie dat van handhavend optreden moet worden afgezien. Het is immers geen bijzondere omstandigheid.

Uw reactie maakt niet dat wij afzien van handhavend optreden.

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 voor de huidige situatie 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 de overtreding niet van geringe aard of ernst is. Bovendien is het van belang is dat de feitelijke situatie overeenstemt met de vergunde toegestane situatie en dat de bezwarencommissie het college heeft geadviseerd alsnog handhavend op te treden.

Voor wie geldt dit besluit nog meer

Volgens artikel 5.18 van de Wabo geldt dit besluit ook voor rechtsopvolgers. Dat betekent dat als u het bouwwerk verkoopt of als iemand anders het gaat gebruiken, dat die persoon verplicht is dit besluit uit te voeren.

Informatie besluit in gemeentelijke beperkingenregister en -registratie

Dit besluit komt in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Zo 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 in de beperkingenregistratie staan.

Wij melden het in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie als u aan het besluit hebt voldaan. Daarom moet u het melden als u hebt voldaan aan het besluit. Via die melding kunnen wij komen controleren of u aan dit besluit hebt voldaan. Als u aan het besluit hebt voldaan, schrijven wij binnen vier dagen een zogenoemde vervallenverklaring in het beperkingenregister in. Die vervallenverklaring wordt in de beperkingenregistratie verwerkt.

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.

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met dhr. ^{5.1, 2, e} op werkdagen van 09.00 tot 17.00 (vrijdag tot 13.00) via 06 ^{5.1, 2, e} of abderrahim.zemmouri@amsterdam.nl

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college.

5.1, 2, e

Teammanager Procesuitvoering

BEROEP INSTELLEN BIJ DE RECHTBANK

Omdat naar aanleiding van een bezwaarschrift tegen een deels toe- en afwijzingsbesluit van een verzoek om handhaving alsnog is overgegaan tot een lastgeving, maakt deze lastgeving onderdeel uit van de heroverweging in bezwaar.

Tegen dit handhavingsbesluit kunt u beroep indienen bij de rechtbank. U moet het beroep binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar indienen. Dat betekent dat de rechtbank binnen die zes weken uw beroep heeft ontvangen. Het maakt daarbij niet uit of u zelf het beroepschrift bij de rechtbank aflevert of met de post verstuurt. U mag zich ook laten bijstaan door een advocaat of een persoon die u machtigt, maar dat hoeft niet.

Stuur uw beroepschrift naar het volgende adres:

De rechtbank Amsterdam
Sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Digitaal beroep indienen

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank Amsterdam via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U hebt dan wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

Kosten voor beroep

Voor het indienen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. Dit is een bedrag dat u moet betalen aan de rechtbank bij de start van de beroepsprocedure. De griffier van de rechtbank zal u wijzen op uw plicht om griffierechten te betalen. Hij geeft ook uitleg over hoe u kunt betalen.

Mogelijke vergoeding kosten beroep

Als de rechtbank uw beroep gegrond verklaart, dan vergoedt het bestuursorgaan de griffierechten die u betaalde. In andere gevallen staat soms in de uitspraak dat u toch het griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voorlopige voorziening vragen

Een beroepschrift indienen stopt niet het besluit waar u tegen in beroep gaat. Wel kunt u de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Ook dat verzoek kunt u digitaal indienen.

Kosten voor voorlopige voorziening

Voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Dit griffierecht is net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. Bij de uitspraak kan de voorzieningenrechter bepalen dat u het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kijkt u op www.rechtspraak.nl