



Retouradres: Postbus 202,1000 AE Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden

5.1, 2, e

5.1, 2, e

1012 WG AMSTERDAM

Datum **21 APR. 2020**
Ons kenmerk BWT 62-19-0030
Uw kenmerk -
Behandeld door 5.1, 2, e Afdeling VTH, 5.1, 2, e; 5.1, 2, e@amsterdam.nl
Kopie aan Mw. mr. I.5.1, 2, e (Van Bavel Advocaten)
Bijlage Bezwaarclausule
Onderwerp Besluit opleggen last onder dwangsom

Geachte heer 5.1, 2, e,

Een toezichthouder van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum, heeft op 24 juli 2019 een controle uitgevoerd op het adres 5.1, 2, e. Tijdens deze controle is geconstateerd dat er zonder vergunning twee airco-units aan de rechterzijde van het platje van het gebouw 5.1, 2, e zijn geplaatst. Voor het dakterras is in 1988 een bouwvergunning (BTW 1/375BWT 1988) verleend. Het dakterras is echter ten opzichte van de laatst daarvoor afgegeven bouwvergunning gewijzigd. Onze toezichthouder heeft aan u medegedeeld dat er een handhavingprocedure zal worden opgestart voor het verwijderen en verwijderd houden van de aangebrachte airco-units en het wijzigen van het dakterras zonder omgevingsvergunning.

Welke regel(s) is/zijn overtreden?

Er is sprake van een overtreding omdat u heeft gebouwd, dan wel heeft laten bouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Hiermee handelt u in strijd met artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

U handelt ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. In een bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot het bouwen en gebruiken van gronden en gebouwen. In dit geval is het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 (hierna: het bestemmingsplan) van toepassing. Volgens het bestemmingsplan is het pand bestemd voor Gemengd-1. In artikel 7.2.8 is bepaald dat op panden met deze bestemming dakterrassen niet zijn toegestaan. Houdt u zich niet aan de regels van het bestemmingsplan dan handelt u in strijd met artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c van de Wabo.

Ook is sprake van een overtreding doordat u het bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend, in stand laat. Dit is in strijd met artikel 2.3a, lid 1, van de Wabo. Dit geldt ook als u het bouwwerk niet zelf heeft gebouwd of laten bouwen.

Wat is ons besluit?

Wij hebben besloten om handhavend op te treden tegen de hierboven genoemde overtreding(en). Dit doen wij op basis van de artikelen die genoemd zijn in dit besluit.

Wij zien u als overtreder omdat u eigenaar bent van het pand. Door of voor u zijn de bouwwerken gerealiseerd. U gebruikt door het dakterras te bouwen en te gebruiken het pand in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Onder het gebruiken van panden in strijd met hun bestemming, wordt mede verstaan bouwen in strijd met de bestemming.

Wij leggen u, de heer **5.1, 2, e**, als overtreder, de last op om het dakterras en de airco-units te verwijderen en verwijderd te houden op het perceel **5.1, 2, e** in Amsterdam. U kunt met betrekking tot het dakterras de overtreding ook beëindigen door deze naar de laatst vergunde situatie terug te brengen en daarin te houden. Dit moet u doen binnen een termijn van 8 weken na dagtekening van dit besluit.

Mede gelet op (de ernst van de overtreding/de overlast voor uw omgeving) hebben wij besloten om u toch een last onder dwangsom op te leggen. Normaliter hanteren wij bij een soortgelijke overtreding een begunstigingstermijn van 6 weken. Gezien de huidige situatie met het Covid-19 virus en het niet duidelijk is wanneer de situatie weer genormaliseerd is, hebben wij de begunstigingstermijn om de overtreding ongedaan te maken iets langer gesteld. Mocht het u niet lukken om de overtreding binnen de gestelde termijn ongedaan te maken kunt u voor het verstrijken van de termijn contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde medewerkster. Gezien de huidige situatie zullen wij dan in overleg de begunstigingstermijn verlengen.

Wat gebeurt er, indien u het besluit (de last) niet uitvoert?

Als u niet, niet tijdig dan wel niet volledig aan deze lastgeving voldoet, moet u een dwangsom betalen van € 10.000,- ineens.

Het betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven voortbestaan. Indien u de illegale situatie na het verbeuren van de dwangsom niet opheft, zijn wij bevoegd opnieuw een last onder dwangsom op te leggen waarbij wij een hogere dwangsom kunnen opleggen. Ook kunnen wij besluiten tot het toepassen van bestuursdwang waarbij wij een einde aan de overtreding zullen maken. De kosten daarvan komen voor uw rekening.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd?

De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op ons Handhavingsbeleid Wabo 2^o helft 2017 - 2018. Wij menen dat de hoogte van de dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van het opleggen van een dwangsom.

Wat gebeurt er indien u de dwangsom niet betaalt?

Als u de dwangsom niet betaalt, gaan wij over tot het invorderen van de dwangsom. Dat betekent dat wij het bedrag gaan innen. Wij zullen daarbij indien nodig een incassobureau inschakelen. Alle bijkomende kosten brengen wij ook bij u in rekening.

Kunt u een omgevingsvergunning krijgen?

U kunt geen vergunning krijgen voor het dakterras en de airco-units op het dak van het pand aan de Singel 285. Hieronder leest u waarom dit niet mogelijk is.

Dakterras

Op grond van artikel 7.4 gelezen in samenhang met artikel 7.4.7 van het vigerend bestemmingsplan, kan een omgevingsvergunning om in afwijking van het bestemmingsplan een dakterras te bouwen, alleen verleend worden indien wordt voldaan aan de daarin opgenomen voorwaarden. Het huidige dakterras voldoet niet aan alle vereisten van het bestemmingsplan. Daarnaast voldoet het dakterras ook niet aan alle vereisten op grond van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'.

Wij zijn daarom niet bereid het dakterras te legaliseren

Airco-units

Ook de airco-units zijn in de huidige uitvoering niet te legaliseren. Op grond van artikel 7.4 gelezen in samenhang met artikel 7.4.5 van het vigerend bestemmingsplan, kan een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwhoogte in het bestemmingsplan ten behoeve van een (airco)installatie alleen verleend worden onder de daarin opgenomen voorwaarden.

Een van deze voorwaarden is dat in ieder geval aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Op grond van de bij ons bekende informatie kan niet beoordeeld worden of de installaties zo veel als mogelijk inpandig zijn gerealiseerd. De overige aspecten worden pas afgewogen als gebleken is dat inpandig realiseren van de airco's technisch onmogelijk is. Het is aan u om dit in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te tonen.

Zolang niet vast staat dat het technisch onmogelijk is de installaties inpandig te realiseren, zijn wij in ieder geval niet bereid een omgevingsvergunning te verlenen

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden?

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam is bevoegd op te treden tegen overtredingen met een last onder bestuursdwang. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 Gemeentewet. De bevoegdheid om een last onder dwangsom in plaats van een last onder bestuursdwang op te leggen, staat in artikel 5:32 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 voorzieningen met inbegrip van het slopen van een (deel van een) het bouwwerk worden voorgeschreven.

Wat is uw zienswijze?

In onze brief van 7 augustus 2019 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om te reageren op ons voornemen om u een last onder dwangsom op te leggen. Mevrouw ^{51.2.e} 1, 2, e (Van Bavel Advocaten) heeft namens u uw zienswijze kenbaar gemaakt.

Hierna geven wij verkort uw zienswijze weer.

1. De wijzigingen van het herstelde dakterras ten opzichte van het vergunde dakterras zijn ondergeschikt van aard en derhalve niet omgevingsvergunningsplichtig. De aard, omvang noch de ruimtelijke uitstraling van het dakterras zijn niet ingrijpend gewijzigd. Daarnaast is de herstelde situatie gunstiger voor derden, nu het minder impact heeft op de privacy en het woongenot van derden dan in de oude vergunde situatie.

Het dakterras is na een brand in 2018 hersteld. Uit de aan de zienswijze toegevoegde tekeningen blijkt welke wijzigingen zijn aangebracht. Er is een kleinere en transparantere opbouw aangebracht die verder van de gevel van de burenlucht ligt dan de vergunde opbouw. De impact op de ruimtelijke uitstraling van de herstelde opbouw is daardoor een stuk geringer. Door de wijzigingen is ook het daadwerkelijke gebruiksgedeelte minder geworden dan tijdens het bestaan van de vergunde situatie.

2. Er zijn door u in het jaar 1995/1996 twee compressoren op het dak geplaatst. Daarover heeft hij destijds contact gehad met de gemeente met betrekking tot de vergunningplicht hieromtrent. Destijds werd aangegeven dat het niet nodig was om hier voor een omgevingsvergunning aan te vragen.

Na de brand in 2018 zijn de twee oude compressoren vervangen door twee nieuwe en zijn op een andere plaats op het dakterras neergezet. In vergelijking tot de oude situatie hebben de twee nieuwe compressoren minder impact op de leefomgeving van derden. Er is daarnaast geen sprake van een nieuw bouwwerk, maar van de wijziging van een bestaand bouwwerk die gedurende 23 jaar door de gemeente is gedoogd.

3. Op 24 juli 2019 heeft uw toezichthouder een controle uitgevoerd gericht op het herstelde dakterras en de na de brand geplaatste nieuwe compressoren. Aan u is aangegeven dat indien hij zou kunnen aantonen dat de compressoren ook op het vergunde dakterras stonden, dus al voor de wijziging van het dakterras, er dan niet handhavend zou worden opgetreden. Deze uitspraak komt overeen met hetgeen eerder door de gemeente in 1995/1996 al is aangegeven. U zal door middel van het doen toekomen van een factuur van regulier onderhoud uit de jaren '90 aantonen dat de twee compressoren inderdaad al aanwezig waren voor de wijzigingen en heeft daarmee voldaan aan de voorwaarde waardoor volgens u niet handhavend zal worden opgetreden.

Tot slot wordt opgemerkt dat u zich ingespannen om de compressoren zo te plaatsen, dat deze de minste impact hebben op de leefomgeving van de burenlucht.

Inhoudelijke reactie op uw zienswijze

In reactie op uw zienswijze, merken wij het volgende op.

- Ad.1 U geeft aan dat voor de wijziging van het dakterras geen omgevingsvergunning nodig zou zijn, omdat de aanpassingen ten opzichte van de vergunde situatie van geringe aard en omvang zijn en omdat de nieuwe situatie minder impact heeft op de woonomgeving.

Er is in 1988 een bouwvergunning (kenmerk: BTW 1/375BWT 1988) verleend ten behoeve van de realisatie van een dakterras. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk en het is daarom ook niet meer mogelijk om dit vergunde bouwplan aan te passen met een wijziging van ondergeschikte aard. Om deze reden zal per aangebrachte wijziging beoordeeld moeten worden of sprake is van een omgevingsvergunningplichtige wijziging ten opzichte van het reeds vergunde bouwplan.

Geconstateerd is dat een aangepast/ander dakterras is gerealiseerd op het dak van de woning aan **5.1, 2, e**. Dit betreft in ieder geval een bouwactiviteit waar op grond van artikel 2.1. lid 1 onder sub a van de Wabo een omgevingsvergunning voor nodig is. Dat de bouwactiviteit een activiteit betreft die mogelijk als resultaat een geringere ruimtelijke uitstraling heeft dan het daarvoor bestaande, vergunde bouwwerk, neemt niet weg dat voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist is.

Vergunningplicht in verband met activiteit in strijd met bestemmingsplan

Conform het vigerend bestemmingsplan zijn op het perceel de bestemmingen gemengd-1, dubbelbestemming waarde- archeologie en waarde-cultuurhistorie van toepassing. Daarnaast bevat het perceel ook een bouwaanduiding, namelijk specifieke bouwaanduiding- orde 1.

In artikel 7.2.5. sub b van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte mogen bedragen. Geconstateerd is dat het na wijziging aangebrachte bouwwerk niet voldoet aan voorgaande voorschrift. Daarnaast staat in artikel 7.2.8. sub c van het bestemmingsplan dat een dakterras niet is toegestaan.

In artikel 2.1. lid 1 onder c van de Wabo is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor is uiteengezet waarom sprake is van een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan. Ook op grond van voorgaande is voor de realisatie van het nieuwe dakterras dus een omgevingsvergunning vereist.

- Ad. 2 U geeft aan dat het aanbrengen van de twee nieuwe compressoren (de airco-units) het wijzigen van een bestaand bouwwerk betreft en dat de nieuwe compressoren minder impact hebben op de leefomgeving van derden. De oude compressoren waren volgens u sinds 1995/1996 aanwezig. Daarvoor is aan u nooit een omgevingsvergunning verleend en er mag volgens u gezien het tijdsverloop en de door u omschreven communicatie hierover destijds dan ook vanuit worden gegaan dat de aanwezigheid van de compressoren door het college gedoogd werd.

Allereerst merken wij op dat het hier niet een wijziging betreft van een bestaand bouwwerk die er slechts op is gericht om het bouwwerk in stand te houden of door vervanging te behouden, welke activiteit mogelijk vergunningsvrij zou mogen worden verricht. Er is dus een omgevingsvergunning vereist.

Daarnaast is bij het college geen gedoogbeschikking hierover bekend en heeft het voor langere duur uitblijven van handhavend optreden niet vanzelfsprekend tot gevolg dat sprake is van het gedogen van een overtreding.

De huidige overtreding waarop dit besluit onder andere ziet betreft de pas in 2018 geplaatste compressoren. De niet vergunde niet identieke compressoren zijn op een alternatieve locatie dan de eerder tevens niet vergunde geplaatste installatie aangebracht.

Als er al een toezegging zou zijn gedaan waardoor gerechtvaardigd vertrouwen zou zijn gewekt, waar vooralsnog niets van is gebleken, dan zou deze dan ook hooguit betrekking hebben gehad op de compressoren die destijds geplaatst zijn en dit zou dan ook niet gericht zijn op de heden aanwezige compressoren waarop dit besluit zich onder andere richt.

- Ad. 3 Onze toezichthouder heeft tijdens de controle op 24 juli 2019 aan u medegedeeld dat er mogelijk niet handhavend zal worden opgetreden, indien door u kan worden aangetoond dat de huidige aanwezige compressoren onderdeel uitmaken van een door ons verleende omgevingsvergunning of van de oude in 1988 verleende bouwvergunning.

U heeft zelf al aangegeven dat de huidige compressoren, waarop dit besluit onder andere ziet, zijn geplaatst in 2018, Deze maken geen onderdeel uit van de in 1988 verleende bouwvergunning ten behoeve van een dakterras en er is ons ook geen omgevingsvergunning bekend ten behoeve hiervan. Bovendien blijkt uit een onderhoudsfactuur slechts dat er compressoren aanwezig waren, niet waar deze stonden en evenmin of het college daar zonder meer mee akkoord was of het vertrouwen heeft gewekt dat te zijn.

Wat is onze conclusie naar aanleiding van de zienswijze?

Uw zienswijze is voor ons geen reden om af te zien van handhavend optreden.

Waarom treden wij op tegen overtredingen?

Bij overtredingen hebben wij de plicht om handhavend op te treden. Dit is in het belang van alle inwoners en ondernemers van Amsterdam. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij afzien van handhaven.

Een bijzondere omstandigheid kan zijn dat de belangen van de overtreder zwaarder wegen dan het algemeen belang. Dat is hier niet het geval.

Bij de afweging van alle betrokken belangen hebben wij meer belang toegekend aan het algemeen belang en het belang van uw burens bij handhavend optreden tegen de illegale situaties dan aan uw belangen bij het in stand laten van de illegale situatie.

Voor wie geldt dit besluit nog meer?

Dit besluit geldt op grond van artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen ook voor rechtsopvolgers. Als het gebouw wordt verkocht of als iemand anders ervan gebruik gaat maken, dan is deze nieuwe eigenaar of gebruiker verplicht uitvoering te geven aan dit besluit.

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 dat is voldaan aan het besluit. Naar aanleiding van die melding kan een controle plaatsvinden. Als daarbij wordt geconstateerd dat inderdaad aan dit besluit is voldaan, wordt binnen vier dagen een zogenoemde vervallenverklaring in het beperkingenregister ingeschreven en wordt die vervallenverklaring in de beperkingenregistratie verwerkt.

Wilt u meer informatie?

Voor vragen over de procedure met betrekking tot het handhavingsbesluit, kunt u telefonisch contact opnemen met mevrouw 5.1, 2, e via het telefoonnummer 5.1, 2, e, of per email aan 5.1, 2, e@amsterdam.nl

Heeft u vragen over de inhoud van deze brief, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de behandelende inspecteur Bouwtoezicht dhr. Bendt, telefoonnummer 020-256 4614.

U kunt uw vragen ook mailen naar bouwtoezicht.SDC@amsterdam.nl onder vermelding van de naam van de betreffende medewerker.

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

5.1, 2, e

Teammanager bouwtoezicht

BEZWAARCLAUSULE

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.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het 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:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten