



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

**Aangetekend en per gewone post verzonden**

Three Ace B.V.

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

Overtoom 404-H

1054 JS Amsterdam

Datum **16 oktober 2023**  
Ons kenmerk Z2023-Coo8867  
Uw kenmerk Den Texstraat 35-2 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  
Onderwerp **Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen voor Den Texstraat 35-2 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 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 5.1, 2, e.

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 is voornemens om het college te adviseren het bezwaar gegrond te verklaren ten aanzien van de dakkapel en is voornemens te adviseren, 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 dit voornemen van het college om handhavend op te treden.

### 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.

### Opleggen last onder dwangsom

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtreding. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen.

Wij zien Three Ace B.V. als overtreder omdat Three Ace B.V. eigenaar van <sup>5.1, 2, e</sup> [REDACTED] 5.1, 2, e [REDACTED] e.v. is.

De last onder dwangsom betekent dat Three Ace B.V. de hiervoor genoemde overtreding ongedaan moet maken op <sup>5.1, 2, e</sup> [REDACTED] 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. Dit moet u doen binnen een termijn van **12 weken** na dagtekening van het besluit.

U kunt eventueel conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) de dakkapel verlagen tot de vergunde hoogte en daar een opnieuw een omgevingsvergunning voor aanvragen. Onder het kopje 'U kunt geen vergunning krijgen' treft u het advies van de CRK. Op die manier kunt u ook een einde maken aan de overtreding van artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo.

**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<sup>e</sup> 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.*

**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.

**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.

**Niet eens met ons voornemen**

Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op 2 manieren:

- Stuur een brief naar:  
College van burgemeester en wethouders  
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM
- Mail naar [5.1, 2, e@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

**Bezwaar maken of in beroep gaan**

U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

**Vragen of meer informatie**

Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met dhr. [5.1, 2, e@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl) op werkdagen van 09.00 tot 17.00 (vrijdag tot 13.00) via 06 [5.1, 2, e](tel:06-51120511) of [5.1, 2, e@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

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

**5.1, 2, e**

Teammanager Procesuitvoering