



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

**Aangetekend en per gewone post verzonden**

Three Ace B.V.

5.1, 2, e

Overtoom 404-H

1054 JS Amsterdam

**22 MEI 2023**

Datum

Ons kenmerk Z2023-C003545

Uw kenmerk 5.1, 2, e v./JB.22.020420.001

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

Kopie aan

Bijlage

Onderwerp **Besluit opleggen last onder dwangsom voor 5.1, 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 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 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;
- een dakraam in de westzijde van het dakvlak (op de zolderverdieping) van het pand is gerealiseerd welke niet is vergund;
- de bestaande stahoogte (1.95 meter) bij de opstelplaats van het kooktoestel gelegen op de zolderverdieping niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 (minimaal 2.10 meter); en
- er een trapeuning ontbreekt op de trap ter hoogte van de zolderverdieping.

**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.
- een bouwwerk bouwt op het adres <sup>5.1.2.0</sup> e.1, 2, e e.v. in Amsterdam dat niet voldoet aan artikel 2.22, eerste lid; artikel 2.41; en artikel 4.7, eerste lid van Bouwbesluit 2012. Daardoor handelt u in strijd met artikel 1b lid 1 Woningwet. Volgens dit artikel is het verboden een bouwwerk te bouwen voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat. Dat laatste is hier niet het geval.

#### **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 <sup>5.1.2.0</sup> e.1, 2, e e.v. is.

Three Ace B.V. krijgt daarom de last opgelegd om de hiervoor genoemde overtredingen ongedaan te maken op <sup>5.1.2.0</sup> e.1, 2, e e.v. in Amsterdam. Dit doet u door de dakkapel uit te voeren overeenkomstig de vergunningstekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van 6 januari 2022; het dakraam te verwijderen en verwijderd te houden; de stahoogte bij het kooktoestel aan te passen door bijvoorbeeld de indeling van de zolderverdieping te wijzigen waardoor de minimale hoogte van 2,10 meter kan worden gerealiseerd of middels een andere gelijkwaardige oplossing; en het aanbrengen van een deugdelijke trapleuning. 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 €16.400,- ineens.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- €10.000,- voor het in afwijking van de omgevingsvergunning bouwen en in stand houden van de dakkapel;
- €5.000,- voor het bouwen en in stand houden zonder omgevingsvergunning van het illegale dakraam;
- €1.000,- voor het niet voldoen aan de minimale stahoogte van 2,10 meter ter plaatse van het kooktoestel op de zolderverdieping; en
- €400,- voor het ontbreken van de trapleuning ter hoogte van de zolderverdieping.

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 uitgezocht of u toch nog een vergunning voor de bestaande dakkapel en dakraam kunt krijgen. U kunt voor beide onderdelen geen vergunning krijgen, omdat deze onderdelen lopende de vergunningenprocedure vanwege een negatief welstandsadvies moesten worden aangepast alvorens de vergunning verleend kon worden.

#### **Uw zienswijze (reactie)**

In onze brief van 2 mei 2023 kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen over een last onder dwangsom. U gaf geen zienswijze.

#### **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 in uw geval 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 is het in het belang van toekomstige bewoners dat het pand voldoet aan eisen van het Bouwbesluit 2012. Die strekken immers tot bescherming van deze bewoners.

#### **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. [REDACTED]

[REDACTED] op werkdagen van 09.00 tot 17.00 (vrijdag tot 13.00) via [REDACTED] of  
[REDACTED] [REDACTED]@amsterdam.nl

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

[REDACTED]  
5.1, 2, e

[REDACTED]  
5.1, 2, e

Teammanager Vergunningen

## BEZWAARCLAUSULE

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: [www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

**Gemeente Amsterdam**  
**T.a.v. 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
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')