



Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

21 JUNI 2018

Datum 20 juni 2018
Ons kenmerk Z-17-33900 / UIT-18-38622
Uw kenmerk
Behandeld door 5.1.2,e
020 253 5191
5.1.2,e @Amsterdam.nl
Kopie aan
Bijlage
Onderwerp **Last onder dwangsom**

Geachte 5.1.2,e

Voorgeschiedenis

Op 22 juni 2018 hebben wij u een constateringsbrief gestuurd met betrekking tot de aanbouw in de achtertuin van uw woning op het adres 5.1.2,e. Deze aanbouw is zonder vergunning gerealiseerd en dient daarom te worden verwijderd. Omdat het bestemmingsplan wel toestaat dat er bebouwing met woonfunctie wordt gerealiseerd in de achtertuin hebben wij u destijds in de gelegenheid gesteld het bouwwerk alsnog te legaliseren middels een omgevingsvergunning. Een vergunning is inmiddels aangevraagd en verleend. Deze vergunning voorziet in de realisatie van een compleet nieuwe aanbouw. Het huidige bouwwerk maakt hier geen deel van uit. Dit dient daarom alsnog te worden verwijderd.

Wat is er geconstateerd?

Door onze toezichthouders is op 10 mei 2017 geconstateerd dat er zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunning een aanbouw aan de achtergevel van de woning op het adres 5.1.2,e is gerealiseerd. De aanbouw is gerealiseerd ten behoeve van de vergroting van de woning op de begane grondverdieping.

Welke regel(s) is/zijn overtreden?

U heeft voor deze aanbouw geen omgevingsvergunning aangevraagd. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding van artikel 2.1 lid 1 aanhef sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit artikel staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het (ver)bouwen van een bouwwerk.



* Z 0 0 4 9 A 0 F 2 3 A *

Wat is ons besluit?

Wij hebben besloten om op te treden tegen de hierboven genoemde overtredingen. Dit doen wij op basis van de artikelen die genoemd zijn in dit besluit. Wij dragen u, de ^{5.1.2.e} als overtreder, op om de aanbouw aan de achterzijde van het adres ^{5.1.2.e} in Amsterdam te verwijderen en verwijderd te houden. Dit moet u doen **binnen 6 weken**, na de datumstempel op dit besluit.

Wat gebeurt er, indien u het besluit niet uitvoert?

Als u geen uitvoering geeft aan dit besluit, moet u een dwangsom betalen van € 10.000 euro ineens.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd?

De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op het "Handhavingsbeleid WABO 2^e helft 2017-2018, bijlage 5, richtlijn dwangsommen" van Amsterdam. Vanwege de omvang van de aanbouw wordt de overtreding aangemerkt als "matig". De dwangsom behorende bij deze categorie is €10.000,-

Wat gebeurt er indien u de dwangsom niet betaalt?

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

Wie is de overtreder?

U bent de overtreder, omdat u eigenaar bent van het perceel ^{5.1.2.e}

Waarom kunt u geen vergunning krijgen?

Advies Ruimtelijke Ordening

De aanbouw is groter dan het bouwvlak dat op het bestemmingsplan is aangegeven met de bestemming wonen. Om na te gaan of overschrijding van het bouwvlak is toegestaan hebben wij advies opgevraagd bij de afdeling Ruimtelijke Ordening. Het advies hierop is negatief. De motivering luidt samengevat als volgt:

"Met het (verder) bebouwen van binnenterreinen wordt terughoudend omgegaan. Uitgangspunt van het RO advies was en is dat deze bestaande rechten gehandhaafd mogen worden, maar dat uitbreiding (in oppervlakte) niet wenselijk is. Het is niet wenselijk om meer bebouwing toe te staan dan op basis van het overgangsrecht mogelijk is."

Overgangsrecht

In artikel 3.1.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag worden vernieuwd of veranderd, *mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot*.

Op 12 juli 1978 is er een garagevergunning verleend waarbij de contouren van de huidige aanbouw op de bijbehorende tekening zijn aangegeven. Hiermee is aangetoond dat er in 1978 een gebouw stond dat in gebruik was als bedrijfsruimte.

De aanbouw is recentelijk verbouwd ten behoeve van de woonfunctie. Er is nooit een omgevingsvergunning verleend voor een aanbouw met woonfunctie, noch is aangetoond dat de aanbouw voorafgaand aan het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan werd gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Nu de *aard* van het bouwwerk verandert in die zin dat het gebruik ervan wijzigt van bedrijfs- naar woonfunctie valt het bouwwerk niet onder het overgangsrecht.

De aanbouw is daarom in zijn huidige vorm niet legaliseerbaar.

Wat zijn onze bevoegdheden om te optreden?

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Oost heeft de bevoegdheid om op te treden tegen overtredingen. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 Gemeentewet en in artikel 9 van de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam. De bevoegdheid om een besluit, zoals (een last onder) bestuursdwang of dwangsom op te leggen, staan in artikel 5:31 en 5:32 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) gebouw wordt gestaakt of dat voorzieningen met inbegrip van het slopen van een (deel van een) gebouw worden voorgeschreven.

Waarom treden wij op tegen overtredingen?

De gemeente Amsterdam voert haar taken uit in het algemeen belang. Deze belangen zijn vervat in de geldende wet- en regelgeving. Bij overtredingen hebben wij de (begin)pllicht om tegen overtredingen op te treden. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij daarvan afzien.

Een bijzondere omstandigheid kan zich voordoen als er sprake is van onevenredige schending van de belangen van de overtreder. Dat is in dit geval niet aan de orde. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen. Bij de afweging van alle betrokken belangen hebben wij meer belang toegekend aan het algemeen belang dan aan uw belangen.

Voor wie geldt dit besluit nog meer?

Dit besluit geldt ook voor rechtsopvolgers. Als u uw bezit verkoopt of als iemand anders gebruik gaat maken van het gebouw, dan is deze rechtsopvolger verplicht uitvoering te geven aan dit besluit. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om toekomstige kopers of gebruikers te informeren over dit besluit registreren wij dit besluit in het Kadaster.

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.

Wilt u meer informatie?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met de ^{5.1.2.e} op maandag tot en met donderdag van 09.00-17.00 en op vrijdag van 10.00-14.00 via telefoonnummer 020-2535191.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

namens hen,
afdelingsmanager Toezicht en handhaving bouw en gebruik, stadsdeel Oost ,

5.1.2.e

CONCEPT