



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

02 MEI 2023

Ons kenmerk Z2023-C003545

Uw kenmerk 5.1, 2, e / 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 **Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen 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 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 trapleuning ontbreekt op de trap ter hoogte van de zolderverdieping.

Geen overtreding doorgang op zolderverdieping

In beslissing op bezwaar van 31 maart 2023 met kenmerk JB.22.020420.001 is door de bezwaarencommissie aangegeven dat de doorgang op de zolderverdieping (van de ruimte aan de voorzijde naar de achterzijde van het pand) zou moeten worden verbreed in de bovenhoek om te voldoen aan de kwaliteitseisen voor bestaande bouw. Dit is bij nader inzien niet juist.

In het betreffende geval van ^{5.1.2.0} 5.1, 2, e ^{5.1.2.0} v. gaat het om 'verbouw' conform artikel 4.29 van het Bouwbesluit 2012. Hierbij mag worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau, waarbij afmetingen van bestaande doorgangen in de zolderverdieping mogen worden gehandhaafd. Nu er voor de verbouwing van ^{5.1.2.0} 5.1, 2, e ^{5.1.2.0} v. eerder geen doorgangen aanwezig waren in de zolderverdieping, kan er niet worden uitgegaan van het 'rechtens verkregen niveau' voor de doorgangen. In de regel moet daarom worden aangesloten bij de minimumeisen voor bestaande bouw. Echter bestaan er geen kwaliteitseisen voor bestaande bouw voor wat betreft een 'vrije doorgang' zoals dit wel geregeld is voor 'nieuwbouw' in artikel 4.22, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat er geen eisen gelden voor de doorgangen op de zolderverdieping in het kader van 'bereikbaarheid en toegankelijkheid'.

Wel gelden de artikelen 2.111 en 2.117 van het Bouwbesluit 2012 voor de betreffende doorgangen. In deze artikelen zijn de minimumeisen voor vluchtroutes voor bestaande bouw opgenomen. De betreffende doorgang op de zolderverdieping is een vluchtroute vanuit een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 2.111 van het Bouwbesluit 2012. Gelet op artikel 2.117, vierde lid Bouwbesluit 2012 dient een vluchtroute een vrije doorgang te hebben met een minimale breedte en hoogte van respectievelijk 0,5 en 1,7 meter. Voor de betreffende doorgang in de zolderverdieping wordt hier aan voldaan. Daarom is er geen overtreding van een wettelijke bepaling en zijn wij niet voornemens om hiertegen 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.
- een bouwwerk bouwt op het adres ^{5.1.2.0} 5.1, 2, e ^{5.1.2.0} 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.

Opleggen last onder dwangsom

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. 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 ^{5.1.2.0} 5.1, 2, e ^{5.1.2.0} v. is.

De last onder dwangsom betekent dat u de hiervoor genoemde overtredingen ongedaan moet maken op ^{5.1.2.0} 5.1, 2, e ^{5.1.2.0} 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 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^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 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.

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.

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 3 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 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. [REDACTED]

5.1, 2, e i op werkdagen van 09.00 tot 17.00 (vrijdag tot 13.00) via 06 34 18 47 12 of

5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl

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

5.1, 2, e

Jurist VTH stadsdeel Centrum