



Gemeente Amsterdam Oost

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020
www.oost.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

22 JUNI 2017

Datum 22 juni 2017
Ons kenmerk Z-17-33900 / UIT-17-30351
Uw kenmerk
Behandeld door 5.1.2,e
020 253 5191
5.1.2,e @amsterdam.nl
Kopie aan
Bijlage Schets huidige situatie
Onderwerp 5.1.2,e ; constatering bouwen zonder vergunning

Geachte 5.1.2,e

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. Ter verduidelijking is een schetsmatige weergave van de huidige situatie bijgevoegd. Het betreft hier het vlak dat is aangeduid met nummer 2 op de tekening. De tekening is ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Naar aanleiding hiervan berichten wij u als volgt.

Overtreding

Geconstateerd is dat er door u zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunning een aanbouw op het adres 5.1.2,e heeft gerealiseerd.

Het plaatsen van de aanbouw zonder vergunning is in strijd met artikel 2.1 lid 1 aanhef sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dat luidt:

"Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het (ver)bouwen van een bouwwerk."

Wanneer er sprake is van overtreding van het onderhavige voorschrift dan zijn wij bevoegd hiertegen op te treden.



* Z 0 0 3 8 2 5 8 A 0 1 *

Legalisatie-onderzoek

Voordat wij tot handhavend optreden overgaan dienen wij te onderzoeken of de gerealiseerde situatie kan worden gelegaliseerd. Hieromtrent merken wij het volgende op.

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."

De aanbouw is daarom in zijn huidige vorm niet legaliseerbaar. Voor de volledigheid merken wij op dat het mogelijk is om vergunning aan te vragen voor de realisatie van een aanbouw die binnen het bouwvlak valt. De huidige aanbouw zou dan moeten worden aangepast, in die zin dat er geen overschrijding van het bouwvlak meer plaats mag vinden.

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.

Preadvies Ruimtelijke Ordening 2014

Naar aanleiding van de beslissing op bezwaar van de omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de aanbouw aan de *achterzijde* (nummer 3 op de tekening) van de bedrijfsruimte als hierboven beschreven, is er op 10 december 2014 een gewijzigd pre-advies opgesteld door de afdeling Ruimtelijke Ordening. Reeds in dit advies wordt al vermeld dat er slechts een vergunning mogelijk is voor het gedeelte van de aanbouw (nummer 2) dat recht achter het hoofdgebouw is gesitueerd en binnen het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak valt. Deze vergunning is nimmer aangevraagd noch verleend.

Termijn om de overtreding op te heffen

Doordat er geen zicht is op legalisatie zijn wij genoodzaakt handhavend op te treden. Wij stellen u in de gelegenheid om binnen een **termijn van 3 weken na dagtekening van deze brief** de illegaal gerealiseerde aanbouw (nummer 2 op de tekening) op het adres ^{5.1.2.e} te verwijderen.

Indien na het verstrijken van deze waarschuwingstermijn wordt geconstateerd dat het bouwwerk niet is verwijderd, zal het handhavingstraject worden opgestart. Dit betekent dat wij **een last onder dwangsom of bestuursdwang** zullen opleggen tot verwijdering van het illegale bouwwerk. Wij gaan er van uit dat u het niet zo ver laat komen.

Omgevingsvergunning voor aangepaste situatie

Indien u naar aanleiding van deze brief wilt onderzoeken of het gerealiseerde bouwwerk in aangepaste vorm legaal kan worden gerealiseerd, kunt u eventueel binnen de hierboven genoemde termijn een concept-aanvraag indienen bij de afdeling Vergunningen. Wij wijzen u er (nogmaals) op dat legalisatie uitsluitend mogelijk is voor een aanbouw die binnen het bouwvlak valt zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. U kunt hiervoor het "Formulier conceptaanvraag omgevingsvergunning Oost" gebruiken. Dit formulier treft u aan op onze website www.oost.amsterdam.nl. Het formulier kunt u mailen naar ^{5.1.2,e} [redacted] [\[redacted\]@oost.amsterdam.nl](mailto:[redacted]@oost.amsterdam.nl) of per post in drievoud naar het stadsdeel sturen op het in het briefhoofd genoemde correspondentieadres. De kosten van een conceptaanvraag bedragen € 250,-.

Opschorten handhavingstraject

Indien u binnen 3 weken een aanvraag indient, dan zullen wij het handhavingstraject niet opstarten tot er op de aanvraag is beslist. U dient het bouwwerk aan te passen conform verleende vergunning.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
namens hen,
het hoofd van de afdeling Toezicht en Handhaving Bouw & Gebruik,

5.1.2,e

5.1.2,e

