gemeente Steenbergen
De Heen Dinteloord Kruisland Nieuw-Vossemeer Steenbergen Welberg

UM1805850

ARCHIEF

AANTEKENEN. Ook per gewone post verzenden
De Tower Vastgoed
T.a.v. de heer J. Auperlé
Oudelandsedijk 14
3241 LL MIDDELHARNIS

ons kenmerk	:	UM1805850
zaaknummer	:	ZK17003367
uw kenmerk	:	
uw brief van	:	
afdeling	:	Wonen, werken & beleven
contactpersoon	:	Chayenne van de Water
telefoonnr.	:	0167-543 390
bijlage(n)	:	Advies van de Welstandscommissie; Inspectierapport Sweco met gebrekenlijst en maatregelenlijst; Bevestiging afspraken gesprek 29 mei 2018
onderwerp	:	Schriftelijke waarschuwing

Steenbergen, 24 juli 2018

VERZONDEN 24 JULI 2018

Geachte heer Auperlé,

Op 29 mei jl. heeft u een gesprek gehad met de burgemeester over de panden aan de Grote Kerkstraat 14-16 te Steenbergen, die u in eigendom heeft. Tijdens dit gesprek is door de burgemeester aangegeven dat wij de huidige situatie, zowel in het kader van de uitstraling van de binnenstad Steenbergen, als in het kader van veiligheid, uiterst onwenselijk vinden en dat wij verwachten dat er op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan de vergunning die op 19 maart 2018 aan u is verleend (kenmerk UM1801738).
In de zomer van 2017 heeft u reeds eerder een gesprek gehad met de burgemeester, waarbij toen ook al het belang van de gemeente is benadrukt dat de panden snel in een goede en veilige staat worden gebracht.

Tijdens het gesprek op 29 mei 2018 is door u de toezegging gedaan dat u uiterlijk na de bouwvak aan de slag gaat met de uitvoering van de plannen. Door de burgemeester is toen aangegeven dat wij uitgaan van deze planning en dat wij bij uitstel van de planning de inzet van bestuurlijke maatregelen onderzoeken.

Omdat wij ons, zoals gezegd, ernstige zorgen maken over de huidige staat van de panden, hebben wij inmiddels onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een bestuurlijke herstelsanctie op te leggen. Hiertoe hebben wij een bouwkundige controle uit laten voeren door een extern bureau en hebben wij de huidige staat van de panden voorgelegd aan onze welstandscommissie op 11 juli 2018.
Uit de bouwkundige controle is gebleken dat de huidige staat van de panden een groot aantal strijdigheden met het Bouwbesluit 2012 vertoont. Bovendien heeft de

welstandscommissie van Steenbergen geoordeeld dat er sprake is van een welstandsexces.

Op basis van deze geconstateerde gebreken op basis van het Bouwbesluit en op basis van strijdigheid met de redelijke eisen van welstand, zullen wij dan ook een bestuurlijke sanctie opleggen, indien de geconstateerde overtredingen en gebreken niet zijn opgeheven binnen een termijn van zes weken, welke termijn aanvangt op maandag 13 augustus a.s. - zijnde de eerste dag na de bouwvak, welke datum tijdens het gesprek van 29 mei jl. als uiterste aanvangdatum met u is afgesproken.

Hieronder leest u welke wet- en regelgeving van toepassing is en welke overtredingen er zijn geconstateerd.

Wet- en regelgeving

1. Redelijke eisen van welstand

Op grond van artikel 12, eerste lid, Woningwet mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 12a, eerste lid, sub b van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Volgens de welstandsnota deel I van de gemeente Steenbergen, vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2012, geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. In artikel 3.6 van de nota staat hierover het volgende opgenomen:
'Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hoofdstuk 5). Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog niveau is vastgesteld er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een laag niveau.'

Op grond van artikel 13a Woningwet bestaat de bevoegdheid om handhavend op te treden indien sprake is van een welstandsexces. Daarbij verplicht het bevoegd gezag de eigenaar tot het treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 15 Woningwet kan het bevoegd gezag gelijktijdig met een besluit als bedoeld in artikel 12d, 13, 13a of 13b, tweede lid, besluiten tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom, gericht op naleving van het eerstgenoemde besluit. In dat geval worden beide besluiten gelijktijdig bekendgemaakt.

2. Bouwbesluit 2012

Volgens artikel 1b lid 2 van de Woningwet is het 'verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid van de Woningwet'. Deze voorschriften zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Indien er sprake is van een overtreding van het Bouwbesluit 2012, ontstaat op grond van artikel 125 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de bevoegdheid om daartegen met een last onder dwangsom handhavend op te treden.

Wij willen u erop wijzen dat deze brief een waarschuwingsbrief betreft, zijnde de eerste stap in het sanctietraject. Wij zullen niet schromen een bestuurlijke sanctie op te leggen indien er geen gevolg wordt gegeven aan hetgeen opgenomen in deze waarschuwingsbrief.

Geconstateerde overtredingen

1. Advies van de welstandscommissie Steenbergen
De welstandscommissie Steenbergen heeft de huidige staat van de panden op woensdag 11 juli 2018 op grond van de Welstandsnota aan de hierbij behorende welstandscriteria getoetst waarvoor welstandsniveau 1 geldt.
Zij is van mening dat de huidige staat van de panden niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Als motivering heeft zij hierbij opgenomen:
"De commissie heeft de locatie ter plaatse bezocht.
De panden zijn gelegen in het historische deel van de gemeente Steenbergen. Op de locatie is voor de panden aanvraag Omgevingsvergunning ingediend en afgegeven. De huidige staat van de panden is ernstig aangetast. De gevels en het dak zijn deels niet meer aanwezig. Een zichtbare tijdelijke constructie zorgt voor de stabiliteit. Een onevenwichtig en rommelig en onsamenhangend beeld in de straat ontstaat. De panden zijn hiermee in ernstige mate strijdig met redelijke eisen van welstand. De excessenregeling uit de welstandsnota is van toepassing. De commissie verwijst naar het eerder positief beoordeelde plan om tot een aanvaardbare oplossing te komen."

Om de strijdigheid met de redelijke eisen van welstand op te heffen dient u dus uitvoering te geven aan de in maart 2018 verleende vergunning, dan wel op een andere manier er voor zorg te dragen dat de strijdigheid met de redelijke eisen van welstand wordt opgeheven.

2. Gebreken op basis van het Bouwbesluit 2012

Op woensdag 11 juli 2018 heeft een externe constructeur, te weten Sweco, de huidige staat van de panden beoordeeld.
Zie hiervoor in de bijlage de 'Inspectie bouwkundige / constructieve staat Grote Kerkstraat 14-16 te Steenbergen'.

Onder punt '6.1 Vaststellingen' staat te lezen:

Uit de inspectie blijkt dat de aangetroffen situatie al circa tien jaar zo aanwezig is. De blootstelling aan weer en wind en achterstallig onderhoud heeft grote gevolgen op de kwaliteit van de panden, maar ook op de aanliggende panden.
Daarnaast heeft de vervallen aanblik van de panden grote impact op het gehele straatbeeld en beleving van de omgeving.

Daarbij zijn door Sweco een groot aantal gebreken op basis van het Bouwbesluit 2012 geconstateerd.

'Tijdens de visuele inspectie op 11 juli 2018 zijn de volgende gebreken geconstateerd:

- In de voorgevel van nummer 16 zijn de stalen lateien boven de gevelkozijnen ernstig door corrosie aangetast.
- De gevelkozijnen van nummer 16 zijn slechts voorzien van een grondlaag, die bij de glaslatten al helemaal verdwenen is.
- De aansluitingen naar de aanliggende panden (nummer 12 en 18) zijn niet voldoende waterdicht afgewerkt. Hierdoor ontstaat schade aan deze panden in de vorm van schimmel- en scheurvorming en aantasting van houten onderdelen. (Bij nummer 12 is deze schade bekend bij de gemeente. Bij nummer 18 is tijdens de inspectie gemeld dat in de winkel op de begane grond nog steeds vochtplekken zichtbaar zijn en blijven (zie foto hieronder) (zie Bouwbesluit afdeling 3.5, artikel 3.2.1).
- De stalen hoofddraagconstructie van nummer 14 is ernstig gecorrodeerd. De mogelijke aanwezige conserveringslaag is volledig verdwenen.
- De houten balklagen van nummer 14 staan volledig bloot aan de buitenlucht en zijn grotendeels al door houtrot aangetast.
- De stalen lateien boven de gevelkozijnen in de achtergevel van nummer 16 hebben slechts aan één zijde een oplegging. Hierdoor rust het bovenliggende metselwerk geheel op het gevelkozijn (zie Bouwbesluit, afdeling 2.1).
- Het dak van nummer 16 (een plat dak achter de metselwerktopgevel) heeft geen hemelwaterafvoeren. Provisorisch is een soort overstek gecreëerd, waardoor het hemelwater wordt geloosd in het pand nummer 14. Het overstek verkeert in een zeer slechte staat, zodat voor bezwijken/instorten moet worden gevreesd (zie Bouwbesluit afdeling 6.4, artikel 6.15 en 6.17).
- De schoorconstructie, door middel van steigerbuizen, in pand nummer 14 rust op ernstig door houtrot aangetaste houten balken die op de op de stalen draagconstructie zijn afgesteund. Enige vorm van verankering is niet aanwezig (zie Bouwbesluit afdeling 2.1).

- Het betonnen dak achter nummer 14 is niet voorzien van dakbedekking en heeft geen hemelwaterafvoeren. Aantasting van het metselwerk (en mogelijke spouwvulling) is het gevolg.
- De bouwmuur tussen nummer 14 en 12 is thermisch niet geïsoleerd. De bouwmuur staat over de volledige lengte en hoogte in de buitenlucht en fungeert zodoende als buitenmuur. Deze muur zal geheel moeten worden geïsoleerd en beschermd tijdens de bouwperiode. Doordat een gedegen gevelbescherming en afdichting niet aanwezig is heeft dit naast bouwkundige ook economische nadelen voor de eigenaar van nummer 12 (vochtinwerkingen, temperatuurinvloeden in winterperiode en mogelijke waardedaling van het pand) (zie Bouwbesluit afdeling 5.1, artikel 5.3).
- Voor de eigenaar van nummer 18 geldt in principe hetzelfde, zij het in mindere mate. Alle openingen (zie foto hieronder) in de wand tussen 14 en 16 zijn niet afgesloten en hierdoor staat ook de bouwmuur tussen 16 en 18 in direct contact met de buitenmilieu (zie Bouwbesluit afdeling 3.5, artikel 3.21).
- Omdat de beide panden niet zijn afgesloten kan ongedierte vrij toegankelijk in de panden komen. Gezien de hiervoor geschetste situatie met de woningscheidende bouwmuren is ook een gevaar aanwezig voor de naastgelegen panden als het gaat om ongedierte (zie Bouwbesluit afdeling 3.10, artikel 3.68 en 3.69).
- De huidige situatie is niet veilig afgesloten. Via de buitentrappen kan men de panden vrij gemakkelijk betreden. Een levensgevaarlijke situatie, omdat de verdiepingsvloeren nog niet aanwezig zijn (op bepaalde plekken zijn slechts enkele zogenaamde Lewis-platen aangebracht, die in de meeste gevallen los liggen) en houten balklagen niet meer betrouwbaar zijn (zie Bouwbesluit afdeling 8.1, artikel 8.7).
- Op de eerste verdieping dient een hekwerk aangebracht te worden ter afscherming van het bouwgebied. Vanuit het pand op nummer 16 dienen alle wandopeningen naar nummer 14 te worden afgezet ter voorkoming van valgevaar (zie Bouwbesluit afdeling 8.1, artikel 8.2).
- De voorgevels zijn op beganegrondniveau afgezet middel van bouwhekken. Achter deze bouwhekken staat het onkruid tot circa twee meter hoog. De bouwhekken zijn niet functioneel en geven alleen maar kans op beschadigingen aan voetgangers. De gevels zijn geheel gesloten, dus als de deuren goed afgesloten worden kunnen de bouwhekken worden verwijderd.
- Mogelijk is er in de panden, vermoedelijk in nummer 16, nog een aangesloten meterkast met elektra en gas aanwezig (zie Bouwbesluit afdeling 2.8.1, artikel 2.56).
- Ten gevolge van weersinvloeden en ongedierte in de meterkast bestaat de kans op brand (brandveiligheid gas en elektra-aansluiting). (zie Bouwbesluit afdeling 2.8.1, artikel 2.56)'

Om deze gebreken op te heffen dient u de maatregelen te treffen zoals deze zijn beschreven in het rapport van Sweco, onder punt 6.2 'Maatregelen'.
Indien u deze voorzieningen treft, zijn de geconstateerde gebreken opgeheven.

Herstelltermijn
U wordt verzocht de geconstateerde overtredingen binnen een termijn van zes weken op te heffen, welke termijn aanvangt op maandag 13 augustus a.s.
Wij zullen na het verlopen van deze termijn nogmaals een controle uitvoeren om te bezien of de overtredingen zijn opgeheven.
Indien dan blijkt dat de overtredingen niet ongedaan gemaakt zijn, zullen wij een last onder dwangsom opleggen.

Overige ter beschikking staande middelen
Overigens willen wij u er bij dezen op wijzen dat wij op grond van artikel 92a Woningwet de bevoegdheid hebben om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012, indien u als overtreder minder dan twee jaar voorafgaande aan die overtreding ook al een overtreding van artikel 1b Woningwet heeft begaan.
Een dergelijke boete voor overtreding van artikel 1b Woningwet (Bouwbesluit 2012) kan verhoogd worden indien de overtredingen gepaard gaan met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

Bovendien is het mogelijk dat wij besluiten tot beheerovername. Hiertoe zijn wij bevoegd indien er sprake is van een overtreding van artikel 1a of 1b Woningwet die gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid (artikel 13b Woningwet). Hiertoe kunnen wij besluiten indien een opgelegde last onder dwangsom niet leidt tot het ongedaan maken of beëindigen van die overtreding.

Privaatrechtelijke aansprakelijkheid
U bent privaatrechtelijk aansprakelijk voor de schade die uw eigendommen aan andere objecten of personen aanrichten.
Denk hierbij aan de door Sweco genoemde schade aan naastgelegen panden en aan het gevaar voor personen indien zij zich via de trap aan de achterzijde van de panden naar boven begeven en letsel oplopen. Wij raden dan ook aan het pand af te sluiten voor onbevoegden.

Waarschuwing; rechtsmiddelen
Voor de duidelijkheid merken wij nogmaals op dat deze brief een waarschuwing betreft; tegen een waarschuwing kunt u geen bezwaarschrift indienen. Een waarschuwing is een eerste stap in het sanctietraject. Indien geen gehoor wordt gegeven aan de waarschuwing, wordt deze opgevolgd door een vooraankondiging last onder dwangsom. Tegen deze vooraankondiging kunt u een zienswijze indienen.
Het indienen van een bezwaarschrift is pas mogelijk op het moment dat wij besluiten u daadwerkelijk een last onder dwangsom op te leggen. In dat besluit nemen wij uw eventuele zienswijze mee in de belangenafweging.

Informatie
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw C. van de Water van het taakveld Handhaving op telefoonnummer 0167-543 390.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.P. de Jongh RA R.P. van den Belt, MBA

omgevingadvies bv tal
T : 0165 - 326144
E : info@omgevingadvies.nl
W: www.omgevingadvies.nl

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Gemeente Steenbergen

Plan	:	7	Datum	:	11-07-2018
Aanvrager	:				
Bouwplan	:	Het in verval raken van de panden	Bwt.nr.	:	
Bouwadres	:	Grote Kerkstraat 14-16 te Steenbergen	Dossiernr.	:	
Bouwsom	:			:	
Ontwerper	:		Behandeling	:	1
Advies	:	VOLDOET NIET			

Geacht college,

In haar vergadering van 11 juli 2018 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uw plan beoordeeld.

De commissie heeft het plan op grond van de Welstandsnota aan de hierbij behorende welstandscriteria getoetst waarvoor welstandsniveau 1 geldt.

Zij is van mening dat het bouwplan NIET VOLDOET aan redelijke eisen van welstand.

MOTIVERING:
De commissie heeft de locatie ter plaatse bezocht.
De panden zijn gelegen in het historische deel van de gemeente Steenbergen. Op de locatie is voor de panden aanvraag Omgevingsvergunning ingediend en afgegeven. De huidige staat van de panden is ernstig aangetast. De gevels en het dak zijn deels niet meer aanwezig. Een zichtbare tijdelijke constructie zorgt voor de stabiliteit. Een onevenwichtig en rommelig en onsamenhangend beeld in de straat ontstaat. De panden zijn hiermee in ernstige mate strijdig met redelijke eisen van welstand. De excessenregeling uit de welstandsnota is van toepassing. De commissie verwijst naar het eerder positief beoordeelde plan om tot een aanvaardbare oplossing te komen.

Namens de commissie
De Architect

Ir. D.P. Ellens

Omgevingadvies B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Westelijk Noord-Brabant onder nummer 20167438
BTW nr. NL 821967125B01
Op alle opdrachten is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2011, waarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011.

Rapport

Projectnummer: 362544
Referentienummer: SWNL0229084-1
Datum: 23-07-2018

Inspectie bouwkundige/constructieve staat

Grote Kerkstraat 14-16 te Steenbergen

Definitief

Opdrachtgever:
Gemeente Steenbergen
Buiten de Veste 1
4652 GA Steenbergen

Sweco
K.P. van der Mandelelaan 41-43
3062 MB Rotterdam
Postbus 4381
3006 AJ Rotterdam
Nederland

T +31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Sweco Nederland B.V.

Handelsregister 30129769
Statutair gevestigd te De Bilt

Jack Anthonisse

T +31 88 811 40 03

Verantwoording

Titel	Inspectie bouwkundige/constructieve staat
Subtitel	Grote Kerkstraat 14-16 Steenbergen
Projectnummer	362544
Referentienummer	SWNL0229084
Revisie	1
Datum	23-07-2018
Auteur(s)	Jack Anthonisse
E-mailadres	jack.anthonisse@sweco.nl
Gecontroleerd door	Oscar Roelse
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Ad Luiten
Paraaf goedgekeurd	

SWECO

Inhoudsopgave

1 Voorblad 4
1.1 Samenvatting relevante informatie 4
1.1.1 Bedrijfsgegevens 4
1.1.2 Opdrachtgever 4
1.1.3 Opgenomen object 4
1.1.4 Datum opdracht 4
1.1.5 Datum opname 4
1.1.6 Naam opname-expert 4
1.1.7 Datum rapport 4
2 Inleiding 5
2.1 Inleiding 5
3 Beschrijving van de opname 6
3.1 Beschrijving van de omvang van de opname 6
3.2 Beperkingen opname 6
4 Opnameapparatuur 6
4.1 Beschrijving van de gebruikte apparatuur tijdens de opname 6
5 Opname panden Grote Kerkstraat 14-16 7
5.1 Algemeen 7
5.2 Lijst gebreken 8
6 Voorstel te treffen maatregelen 11
6.1 Vaststellingen 11
6.2 Maatregelen 11

Bijlage 1. Foto's gebreken

1 Voorblad

1.1 Samenvatting relevante informatie

1.1.1 Bedrijfsgegevens

Sweco Nederland B.V.
Afdeling Bouw & Industrie Zuid
Buitenruststraat 225
4337 ER Middelburg

Projectleider: Oscar Roelse
Vakspecialist bouwkunde: Jack Anthonisse

1.1.2 Opdrachtgever

Gemeente Steenbergen
Buiten de Veste 1
4652 GA Steenbergen

1.1.3 Opgenomen object

Grote Kerkstraat 14-16, Steenbergen.

1.1.4 Datum opdracht

4 juli 2018.

1.1.5 Datum opname

11 juli 2018.

1.1.6 Naam opname-expert

Jack Anthonisse.

1.1.7 Datum rapport

13 juli 2018.

2 Inleiding

2.1 Inleiding

De panden aan de Grote Kerkstraat 14-16 te Steenbergen staan er al een flink aantal jaren, circa tien jaar, in vervallen staat bij.
Sinds maart 2018 is een nieuwe omgevingsvergunning verleend, maar de eigenaar is nog niet gestart met de bouwwerkzaamheden en het vermoeden bestaat dat dit ook niet op korte termijn gaat gebeuren. De gemeente is voornemens een handhavingstraject op te starten op basis van gebreken conform het Bouwbesluit en op basis van strijdigheid met welstand.

De gemeente Steenbergen heeft Sweco gevraagd om voor het eerste deel (gebreken op basis van het Bouwbesluit) een controle uit te voeren.
De controle zal bestaan uit het op locatie visueel inspecteren van de bouwkundige/ constructieve staat van de panden aan de Grote Kerkstraat 14-16.

Aan de hand van de uitkomsten van deze controle zal Sweco een voorstel doen van mogelijk te treffen maatregelen.

Figuur 2-1 Kadastrale situering panden Grote Kerkstraat 14-16

3 Beschrijving van de opname

3.1 Beschrijving van de omvang van de opname

De bouwkundige/constructieve inspectie omvat de volgende werkzaamheden:

- Het visueel inspecteren van de panden.
- Het fotograferen en beschrijven van de waargenomen gebreken.

De uitkomsten van deze inspectie zijn in dit rapport uitgewerkt.

3.2 Beperkingen opname

- Geen mogelijkheid voor het betreden van de panden.
- Aansluitingen op dakniveau niet bereikbaar en zichtbaar.

4 Opnameapparatuur

4.1 Beschrijving van de gebruikte apparatuur tijdens de opname

Camera

- Merk : Nikon
- Type : Coolpix S9100
- Megapixels : 12.1

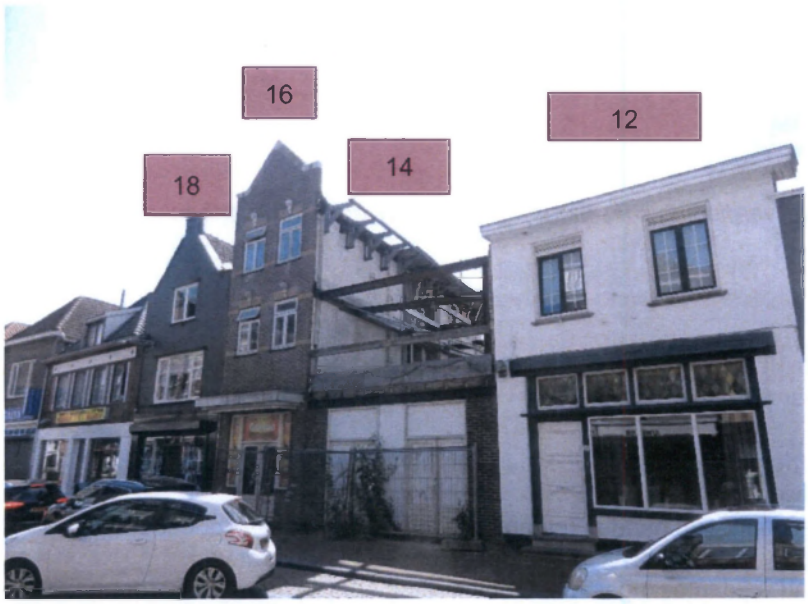
5 Opname panden Grote Kerkstraat 14-16

5.1 Algemeen

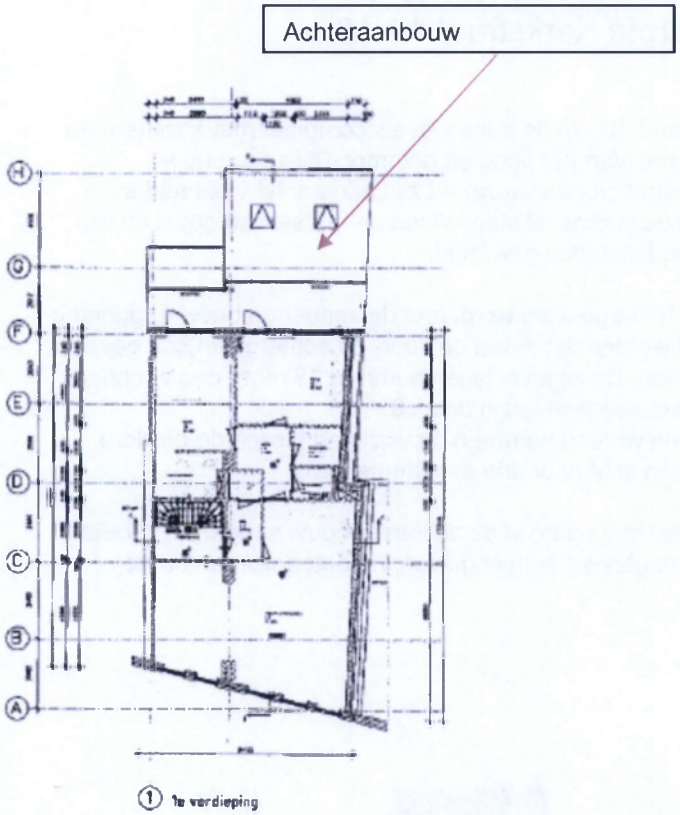
Van het pand Grote Kerkstraat nummer 16 zijn de buitengevels compleet met kozijnen, de vloeren zijn aanwezig, inclusief het dak. Van het pand op nummer 14 is een staal-constructie van de hoofddraagdraagstructuur aanwezig en zijn een aantal vloervelden voorzien van houten balklagen. Van de voorgevel staat alleen de metselwerkgevel op de begane grond. Deze dient echter nog te worden gewijzigd.

Als de huidige situatie van nummer 16 vergeleken wordt met de verleende bouwvergunning van maart 2018, kan geconcludeerd worden dat zowel de voor- en achtergevel qua gevel-indeling nog aangepast moeten worden. De zijgevel tegen nummer 18 moet nog voorzien worden van een gevelbekleding, zoals aangegeven in detail 8.
De indeling zal ook aangepast moeten worden vanwege de wijziging tussen de eerdere vergunning en de laatste (wijziging van acht naar drie appartementen).

De huidige situatie van nummer 14 zal met name in de achteraanbouw aangepast moeten worden. De achteraanbouw zal dus nagenoeg geheel gesloopt moeten worden om te voldoen aan de nieuwe vergunning.



Figuur 5-1 Foto voorgevel met huisnummers aan de Grote Kerkstraat



Figuur 5-2 Plattegrond eerste verdieping met hierin aangegeven de achteraanbouw van nummer 14

5.2 Lijst gebreken

Tijdens de visuele inspectie op 11 juli 2018 zijn de volgende gebreken geconstateerd:

- In de voorgevel van nummer 16 zijn de stalen lateien boven de gevelkozijnen ernstig door corrosie aangetast.
- De gevelkozijnen van nummer 16 zijn slechts voorzien van een grondlaag, die bij de glaslatten al helemaal verdwenen is.
- De aansluitingen naar de aanliggende panden (nummer 12 en 18) zijn niet voldoende waterdicht afgewerkt. Hierdoor ontstaat schade aan deze panden in de vorm van schimmel- en scheurvorming en aantasting van houten onderdelen. (Bij nummer 12 is deze schade bekend bij de gemeente. Bij nummer 18 is tijdens de inspectie gemeld dat in de winkel op de begane grond nog steeds vochtplekken zichtbaar zijn en blijven (zie foto hieronder) (zie Bouwbesluit afdeling 3.5, artikel 3.2.1).

- De stalen hoofddraagconstructie van nummer 14 is ernstig gecorrodeerd. De mogelijke aanwezige conserveringslaag is volledig verdwenen.
- De houten balklagen van nummer 14 staan volledig bloot aan de buitenlucht en zijn grotendeels al door houtrot aangetast.
- De stalen lateien boven de gevelkozijnen in de achtergevel van nummer 16 hebben slechts aan één zijde een oplegging. Hierdoor rust het bovenliggende metselwerk geheel op het gevelkozijn (zie Bouwbesluit, afdeling 2.1).
- Het dak van nummer 16 (een plat dak achter de metselwerktopgevel) heeft geen hemelwaterafvoeren. Provisorisch is een soort overstek gecreëerd, waardoor het hemelwater wordt geloosd in het pand nummer 14. De overstek verkeert in zeer slechte staat, zodat voor bezwijken/instorten moet worden gevreesd (zie Bouwbesluit afdeling 6.4, artikel 6.15 en 6.17).
- De schoorconstructie, door middel van steigerbuizen, in pand nummer 14 rust op ernstig door houtrot aangetaste houten balken die op de op de stalen draagconstructie zijn afgesteund. Enige vorm van verankering is niet aanwezig (zie Bouwbesluit afdeling 2.1).
- Het betonnen dak achter nummer 14 is niet voorzien van dakbedekking en heeft geen hemelwaterafvoeren. Aantasting van het metselwerk (en mogelijke spouwvulling) is het gevolg.
- De bouwmuur tussen nummer 14 en 12 is thermisch niet geïsoleerd. De bouwmuur staat over de volledige lengte en hoogte in de buitenlucht en fungeert zodoende als buitenmuur. Deze muur zal geheel moeten worden geïsoleerd en beschermd tijdens de bouwperiode. Doordat een gedegen gevelbescherming en afdichting niet aanwezig is heeft dit naast bouwkundige ook economische nadelen voor de eigenaar van nummer 12 (vochtinwerkingen, temperatuurinvloeden in winterperiode en mogelijke waardedaling van het pand) (zie Bouwbesluit afdeling 5.1, artikel 5.3).
- Voor de eigenaar van nummer 18 geldt in principe hetzelfde, zij het in mindere mate. Alle openingen (zie foto hieronder) in de wand tussen 14 en 16 zijn niet afgesloten en hierdoor staat ook de bouwmuur tussen 16 en 18 in direct contact met de buitenmilieu (zie Bouwbesluit afdeling 3.5, artikel 3.21).

- Omdat de beide panden niet zijn afgesloten kan ongedierte vrij toegankelijk in de panden komen. Gezien de hiervoor geschetste situatie met de woningscheidende bouwmuren is ook gevaar aanwezig voor de naastgelegen panden als het gaat om ongedierte (zie Bouwbesluit afdeling 3.10, artikel 3.68 en 3.69).

- De huidige situatie is niet veilig afgesloten. Via de buitentrappen kan men de panden vrij gemakkelijk betreden. Een levensgevaarlijke situatie, omdat de verdiepingsvloeren nog niet aanwezig zijn (op bepaalde plekken zijn slechts enkele zogenaamde Lewis-platen aangebracht, die in de meeste gevallen los liggen) en houten balklagen die niet meer betrouwbaar zijn (zie Bouwbesluit afdeling 8.1, artikel 8.7).

- Op de eerste verdieping dient een hekwerk aangebracht te worden ter afscherming van het bouwgebied. Vanuit het pand op nummer 16 dienen alle wandopeningen naar nummer 14 te worden afgezet ter voorkoming van valgevaar (zie Bouwbesluit afdeling 8.1, artikel 8.2).
- De voorgevels zijn op beganegrondniveau afgezet middel van bouwhekken. Achter deze bouwhekken staat het onkruid tot circa twee meter hoog. De bouwhekken zijn niet functioneel en geven alleen maar kans op beschadigingen aan voetgangers. De gevels zijn geheel gesloten, dus als de deuren goed afgesloten worden kunnen de bouwhekken worden verwijderd.
- Mogelijk is er in de panden, vermoedelijk in nummer 16, nog een aangesloten meterkast met elektra en gas aanwezig (zie Bouwbesluit afdeling 2.8.1, artikel 2.56).
- Ten gevolge van weersinvloeden en ongedierte in de meterkast bestaat de kans op brand (brandveiligheid gas en elektra-aansluiting) (zie Bouwbesluit afdeling 2.8.1, artikel 2.56).

Op de foto zijn elektraleidingen zichtbaar in nummer 16

6 Voorstel te treffen maatregelen

6.1 Vaststellingen

Uit de inspectie blijkt dat de aangetroffen situatie al circa tien jaar zo aanwezig is. De blootstelling aan weer en wind en achterstallig onderhoud heeft grote gevolgen op de kwaliteit van de panden, maar ook op de aanliggende panden.
Daarnaast heeft de vervallen aanblik van de panden grote impact op het gehele straatbeeld en beleving van de omgeving.

De geconstateerde gebreken hebben betrekking op de huidige situatie. Voor uitvoering van de nieuwe vergunning, daterend van maart 2018, moet er echter veel hersteld, aangepast en gewijzigd worden.
De hoeveelheid aanpassingen om een en ander naar voldoende kwalitatief niveau te tillen zijn dermate veel dat het voor dit rapport niet doenlijk is om daarvan een opsomming te kunnen geven.
Voor herstart van de bouwwerkzaamheden is het aan te bevelen een grondige nulopname uit te voeren van de huidige situatie.
Dit om te voorkomen dat men de bouwactiviteiten vervolgt op reeds aangetaste en onveilige bouwkundige onderdelen.
Belangrijke zaken zijn hierbij onder andere constructie, brandveiligheid en thermische isolatie.

6.2 Maatregelen

Op basis van de huidige situatie stellen we de volgende maatregelen voor:

- Aansluitingen met de naastgelegen panden per direct waterdicht af te dichten (ook al is dit tijdelijk). Schade aan deze panden, als gevolg van de huidige situatie, te herstellen door de eigenaar van nummer 14 en 16 via privaatrechtelijke aansprakelijkheid.
- De woningscheidende bouwmuur tussen nummer 14 en 12 thermisch te isoleren (ook al is dit tijdelijk).
- De wand tussen nummer 14 en 16 dicht te zetten, zodat de bouwmuur tussen 16 en 18 ook niet meer in contact staat met de buitenlucht.
- Het bouwterrein aan de achterzijde dusdanig afschermen dat betreden van de eerste verdieping niet mogelijk is.
- De panden zodanig dichtzetten dat ongedierte geen mogelijkheid heeft om binnen te dringen; ook naar de naastgelegen woningen.
- Het dak van nummer 16 voorzien van een deugdelijk afvoersysteem voor het afvoeren van hemelwater en de overstek te verwijderen.
- Het conserveren van de staalconstructie om verdere aantasting door corrosie te voorkomen.
- Het aanbrengen van een schoorconstructie (om de veiligheid om bezwijken/instorten te borgen), indien deze noodzakelijk is. (Dit moet aanvullend door een onafhankelijk adviseur worden bekeken).
- De onderdelen te slopen/verwijderen die, op basis van de nieuwe vergunning, gewijzigd zullen worden. Het opstellen van een sloopplan is hierbij een vereiste. Dit sloopplan dient voor uitvoering eerst door vergunningverlening te worden goedgekeurd.
- De bouwhekken aan de voorgevel te verwijderen, de deuren goed afsluitbaar te maken door middel van sloten en het geheel ter plaatse schoon en onkruid vrij te maken.
- Het afsluiten, in de straat, van de gas- en elektraleidingen.
- Ter plaatse van de voorgevel van nummer 14 een steigerdoek aan te brengen met hierop de afbeelding van de te realiseren gevel (op ware grootte), zodat de aanblik met de rommelige achterliggende constructie niet waarneembaar is vanaf de straatzijde (zie voorbeeld op de volgende pagina).

Figuur 6-1 *Voorbeelden steigerdoek met foto's te realiseren nieuwe gevels op ware grootte*

SWECO

Bijlage 1. Foto's gebreken

Foto 1 *Corrosievorming op stalen lateien boven gevelkozijnen (nr. 16)*

Foto 2 *Slechte staat van onderhoud luifel en kozijnen (nr. 16)*

Foto 3 *Overstek raamdorpelstenen niet aanwezig*

Foto 4 *Aansluiting met pand nr. 12 niet waterdicht en niet geïsoleerd*

Foto 5 *Woningscheidende wand tussen 12 en 14 is nu buitenwand zonder isolatie*

Foto 6 *Woningscheidende wand tussen 12 en 14 is niet waterdicht (aantasting dakbalklaag nr. 12)*

Foto 7 *Platte dak van nr. 16 heeft geen helwaterafvoeren, water loopt zo bij nr. 14 naar binnen en boven op houten balklagen*

Foto 8 *Constructie nr. 14 staat onbeschermd in de buitenlucht en is inmiddels in slechte staat, stalen liggers en kolommen zijn ernstig geroest en houten balken aangetast. Het betondak op de voorgrond is bereikbaar door middel van een stalen buitentrap achter nr. 16. Het gedeelte vanaf de staalconstructie dient afgeschermd te worden tegen valgevaar en betreden vloer. De huidige situatie is zeer onveilig. Ook vanuit nr. 12 is het pand gemakkelijk te bereiken*

Foto 9 *Achtergevel nr. 16. Stalen lateien boven gevelkozijnen dragen maar eenzijdig, metselwerk rust nu gewoon op het kozijn. Volgens de nieuwe bouwvergunning wordt deze gevel nog gewijzigd en zal gesloopt moeten worden*

Foto 10 *Stalen trap achter nr. 16. Deze trap is bij de nieuwe vergunning niet meer aanwezig*

Foto 11 *Ernstige roestvorming op latei boven gevelkozijn*

Foto 12 *Aansluiting zijgevel met dakgoot nr. 18 is onduidelijk en niet zichtbaar*

Foto 13 *Aansluiting voorgevel met nr. 18 niet waterdicht, lood onbreekt*

Foto 14 *Aansluiting voorgevel bij nr. 12. Niet waterdicht, aantasting houten balklaag en daklijst. Inwatering via, niet afgedekte, bovenzijde*

Foto 15 *Stalen trap achter woning nr. 12, bereikbaar via steeg*

Foto 16 *Steeg achter nr. 12 gezien vanaf de stalen trap. Steeg ontsluit een aantal woningen en is daardoor vrij toegankelijk*

Foto 17 *Aantasting houten balklaag*

Foto 18 *Betondak aan de achterzijde. Geen hemelwaterafvoer en geen dakbedekking. In de nieuwe bouwvergunning wordt dit dak vervangen door een houten dak. De borstwering verdwijnt*

Foto 19 *Slechte staat van het schilderwerk, glaslatten nagenoeg verveloos*

Foto 20 *Bouwhekken aan de voorgevel*