



memo aan de gemeenteraad

aan de gemeenteraad
dossiernummer 5185
onderwerp Handhavend optreden bouwvallige muur

van het college van burgemeester en wethouders
datum 8 juni 2021

memo

Afgelopen week zijn door de pers vragen gesteld over handhavend optreden door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) tegen een bouwvallige muur bij Nieuwehaven 87 en Het Klooster 7 in Gouda. Aangezien de eigenaar van Het Klooster 7 tevens eigenaar is van het perceel Turfmarktkerk, informeren wij uw raad middels dit memo actief over de ontstane situatie.

Achtergrond

In september vorig jaar heeft een controle plaatsgevonden naar aanleiding van een klacht van de eigenaar van Nieuwehaven 87. De muur in kwestie voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Daarmee is sprake van een overtreding van artikel 1b, lid 2, van de Woningwet. Er zijn sinds die tijd meerdere controles uitgevoerd en er is hierover door de toezichthouder gecorrespondeerd met de eigenaar van Nieuwehaven 87 en aangrenzend perceel Het Klooster 7. Van belang is te vermelden dat de muur in kwestie weliswaar constructieve gebreken vertoont, maar dat geen sprake is van acuut instortingsgevaar. Wel moeten er maatregelen worden getroffen om de overtreding van artikel 1b, lid 2, van de Woningwet te beëindigen. Op basis van de gegevens van het Kadaster ging de toezichthouder er daarbij van uit dat de muur op het perceel Het Klooster 7 stond. Uit een in opdracht van de eigenaar van Het Klooster 7 uitgevoerde grensreconstructie van het Kadaster is gebleken dat de muur gelegen is op het perceel Nieuwehaven 87. De eigenaar van Nieuwehaven 87 is daarmee met betrekking tot de muur aan te merken als overtreder van de Woningwet. Betrokkenen, waaronder de eigenaar van Nieuwehaven 87, ontvangen binnenkort bericht over de te treffen maatregelen.

Vrijdag 4 juni werd de ODMH daarnaast door de eigenaar van Nieuwehaven 87 geïnformeerd over instortingsgevaar van een muur die haaks staat op de eerder genoemde muur en behoort tot het perceel Klooster 7. Door werkzaamheden bij deze muur (het verwijderen van een schutting) zijn constructieve gebreken aan het licht gekomen, al dan niet veroorzaakt door de uitgevoerde werkzaamheden. Vanwege het instortingsgevaar zijn er kortstondig bouwhekken geplaatst om het gevaar voor de omgeving weg te nemen. Inmiddels is de desbetreffende muur door betrokkenen verwijderd waardoor dit gevaar geweken is.

Bijlage: Tijdljn handhaving bouwvallige muur Nieuwehaven 87/ Het Klooster 7

Hieronder wordt een tijdljn geschetst over de situatie. Belangrijk om daarbij te benoemen is dat de tussengelegen periode gebruikt is om met betrokkenen te overleggen over de inhoud van de overtreding en duidelijkheid te verkrijgen over de eigendomssituatie en de praktische aspecten (slopen o.g.v. Bouwbesluit en slopen in beschermd stadsgezicht). Ook dient daarbij opgemerkt te worden dat weliswaar herstelmaatregelen nodig zijn, maar dat geen sprake is van acuut instortingsgevaar.

Datum	Wat	Toelichting
9-9-2020	Controle n.a.v. klacht eigenaar Nieuwehaven 87.	Toezichthouder heeft ter plaatse een controle uitgevoerd en geconstateerd dat de muur overhelt. Geen acuut instortingsgevaar.
13-11-2020	Hercontrole door de toezichthouder in aanwezigheid van een bouwkundig bureau.	Voor zowel de schuur op het perceel Nieuwehaven 87, als de muur tussen Nieuwehaven 87 en Het Klooster 7 geldt dat deze niet voldoen aan het Bouwbesluit wat betreft de constructieve voorschriften.
24-12-2020	Constateringsbrief aan eigenaar Het Klooster 7.	Aan de eigenaar van Het Klooster 7 meegedeeld dat de muur niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit/Woningwet. Over het vervolg is het volgende meegedeeld: De steens muur dient een eigen horizontale ondersteuning met afschoorconstructie op eigen perceel te krijgen. Het scheefstaande en gescheurde deel van de steens muur dient in het geheel te worden verwijderd. Er is een termijn gegeven van 4 weken na verzenddatum brief. ¹
7-1-2021	Afspraak tussen de toezichthouder en de eigenaren van Nieuwehaven 87 en Het Klooster 7 op locatie.	Met de toezichthouder is ter plaatse besproken welke maatregelen uitgevoerd moeten worden. Vooraf is per e-mail op diezelfde dag aan de eigenaar van Het Klooster 7 meegedeeld dat afhankelijk van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de maatregel (geheel slopen, of gedeeltelijk slopen en gedeeltelijk stutten) al dan niet een sloopmelding nodig is.

¹ Dit is geen fatale termijn, maar een informele termijn die redelijkerwijs nodig is om de gevraagde maatregelen te treffen. Deze termijn is dus niet gesteld in verband met eventueel direct instortingsgevaar.

12-1-2021	e-mailbericht aan de eigenaar van Het Klooster 7.	In reactie op de mededeling van de eigenaar van Het Klooster 7 dat een grensreconstructie wordt uitgevoerd van de perceelsgrens Nieuwehaven 87/ Het Klooster 7 is aan de eigenaar van Het Klooster 7 meegedeeld: In afwachting van de uitkomst van de grensreconstructie hoeft u de muur nog niet te verwijderen. De in de constateringsbrief gestelde termijn van 4 weken is geen fatale termijn. Er is immers nog geen sprake van een handhavingsbesluit met begunstigingstermijn.
15-1-2021	e-mailbericht aan de eigenaar van Het Klooster 7.	Meegedeeld aan de eigenaar Het Klooster 7 dat het kan zijn dat andere toestemmingen nodig zijn voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden, bijvoorbeeld wanneer in een bestemmingsplan of verordening is bepaald dat voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.
11-2-2021	e-mailbericht van de eigenaar van Het Klooster 7.	Afschrift opdracht aan Kadaster voor het uitvoeren van een grensreconstructie.
11-3-2021	e-mailbericht van de eigenaar van Het Klooster 7.	Afschrift relaas van bevindingen Kadaster m.b.t. grensreconstructie. Hieruit blijkt dat muur gelegen is op perceel Nieuwehaven 87
25-5-2021	Beëindigingsbrief aan de eigenaar van Het Klooster 7.	Brief waarin is meegedeeld dat de eigenaar van Het Klooster 7 niet langer wordt aangemerkt als overtreder van de Woningwet wat betreft de muur. Handhavingstraject beëindigd.

Bijlage: Tijdslijn handhaving muur voormalige loods Het Klooster 7

datum	wat	inhoud
5-6-2021	e-mailbericht van de eigenaar van Nieuwehaven 87 aan de eigenaar van Het Klooster 7, in cc aan ODMH.	00.08 uur Eigenaar Nieuwehaven 87 informeert de eigenaar van Het Klooster 7 over het verwijderen van de schutting tegen de muur van de loods. Daarbij is de muur vrijgekomen en is de indruk ontstaan dat de muur zeer instabiel is/op instorten staat.
5-6-2021	Controle	13.30 uur Controle ter plaatse door de toezichthouder in aanwezigheid van Het Inspectiehuis. Eigenaar Nieuwehaven 87 was aanwezig. Eigenaar Het Klooster 7 niet. Muur staat bol en is zeer instabiel.
5-6-2021	Voicemailbericht aan de eigenaar van Het Klooster 7	14.30 uur N.a.v. de uitkomst van de controle is telefonisch contact gezocht met de eigenaar van Het Klooster 7. Voicemailbericht achter gelaten met de mededeling dat hij tot 17.00 uur de gelegenheid heeft om zelf maatregelen te treffen om de muur vanaf zijn perceel dat toegankelijk is vanaf de openbare weg, ontoegankelijk te maken. Anders laten we zelf bouwhekken plaatsen.

5-6-2021	Controle en toepassen bestuursdwang	17.00 uur De toezichthouder is ter plaatse gegaan. Er waren door de eigenaar van Het Klooster 7 geen maatregelen getroffen. De toezichthouder heeft een bedrijf opdracht gegeven 2 dranghekken te plaatsen.
5-6-2021	Whatsapp-bericht toezichthouder	18.00 uur Bevestiging toezichthouder aan jurist dat bouwhekken zijn geplaatst.
5-6-2021	E-mailbericht van de eigenaar van Het Klooster 7 aan ons	19.41 uur: E-mailbericht van de eigenaar van Het Klooster 7 waarin hij mededeelt dat hij en de eigenaar van Nieuwehaven 87 zelf het muurtje hebben gesloopt met de vraag of wij de bouwhekken kunnen verwijderen zodat zij het puin kunnen afvoeren.