

Afdeling	: VTH - Juridische zaken	B&W-voorstel:	DJ-570040
Naam opsteller voorstel	: Saida Chalh (0495-575239)	Zaaknummer:	496982
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Beslissing op handhavingsverzoek inzake Graafschap Hornelaan 115A in Weert.

Voorstel

1. het handhavingsverzoek ontvankelijk te verklaren;
2. het handhavingsverzoek voor zover het is gericht tegen de muizenoverlast en de ventilatie toe te wijzen en Wonen Limburg hiervoor aan te schrijven;
3. Wonen Limburg te verzoeken om wijzigingen van niet ondergeschikte aard te melden en
4. het handhavingsverzoek voor het overige mede vanwege de gemaakte procesafspraken af te wijzen.

Inleiding

Op 22 februari 2018 is een handhavingsverzoek ingediend gericht tegen het bouwen conform het Bouwbesluit 2012 aan de Graafschap Hornelaan 115A in Weert.

Beoogd effect/doel

Het afhandelen van het handhavingsverzoek.







Argumenten

1.1 De bewoners van 16 appartementen zijn belanghebbenden.

Uit een machtiging blijkt dat het handhavingsverzoek namens de bewoners van 16 appartementen is ingediend. Deze personen hebben in de hoedanigheid van bewoners een rechtstreeks en persoonlijk belang bij de beslissing op het handhavingsverzoek en kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt.

2.1 Er zijn overtredingen vastgesteld.

Er zijn kieren en naden geconstateerd met openingen groter dan 0,01 meter. Daarnaast blijkt uit ventilatiemetingen dat niet overal wordt voldaan aan de minimale toevoer en/of afvoercapaciteit en de regelbaarheid-eis. Deze constatering leveren een overtreding op van het Bouwbesluit 2012. Daarom wordt Wonen Limburg in het kader van de handhaving verzocht om een plan van aanpak in te dienen dat gericht is op het wegwerken van de overtredingen.

Weert, 28 juni 2018	S	B	W	W	W	W	W
			GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college		03-07-2018					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 03.07.2018

Nummer:

19

De secretaris, 

3.1 Wijzigingen van niet ondergeschikte aard moeten worden gemeld.

Gedurende het proces is naar voren gekomen dat het complex anders is gebouwd dan vergund. Ondergeschikte wijzigingen behoren bij de omgevingsvergunning. Hierbij dient het te gaan om in relatie tot het totale bouwplan in bouwtechnisch en stedenbouwkundig opzicht beperkte wijzigingen. Daarbij is mede bepalend of de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw in relevante zin wijzigt. Ook hierop zal Wonen Limburg in het kader van de handhaving gewezen worden.

4.1 De constructieve veiligheid is niet in het geding.

Vastgesteld is dat scheurvorming in de breedplaatvloer van de 1^e verdieping ter hoogte van de bergingen van de appartementen 115A1 en 115A2 is ontstaan door een unieke situatie tijdens de bouw. Dit kan zijn geweest tijdens het transport of hijsen van de vloerplaat of mogelijk overbelasten van de vloerplaat tijdens de bouwphase. De constructieve veiligheid wordt hierdoor niet negatief beïnvloed, omdat de scheurvorming evenwijdig verloopt aan de overspanning van de vloerplaat. Er zijn geen herstelmaatregelen nodig, omdat de waargenomen scheurvorming binnen de gestelde eisen van het Bouwbesluit blijft.

4.2 De luchtdichtheid van het complex voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

De luchtdichtheid van het appartement aan de Graafschap Hornelaan 115A17 voldoet ruim aan de eisen van luchtdichtheid.

4.3 Drievoudige beglazing is niet van doorslaggevend belang.

Vastgesteld is dat het toepassen van drievoudige beglazing niet noodzakelijk is om aan de geldende EPC eis van 0,6 te voldoen.

4.4 Er zijn inzake de EPC berekening procesafspraken gemaakt.

Een (ingehuurde) adviseur van de gemeente heeft getoetst of de door Wonen Limburg ingediende EPC-herberekening voldoet aan de EPC eis en overeenkomt met de werkelijke situatie. De adviseur van Wonen Limburg stelt hierbij vraagtekens. In het belang van de zorgvuldigheid dienen beide adviseurs in de gelegenheid te worden gesteld om in een onderling overleg tot een eindconclusie te komen. Daarbij is het van belang voor de transparantie dat de uitkomst van de sessie tussen beide adviseurs gelijktijdig wordt meegedeeld aan Wonen Limburg en de verzoekers. Wonen Limburg heeft toegezegd dat als de adviseurs niet kunnen komen tot een gezamenlijk standpunt, de rapportage van de externe adviseur gevolgd wordt.

4.5 Er zijn inzake de controle van de brandveiligheid procesafspraken gemaakt.

De afspraak van de Veiligheidsregio Limburg –Noord met de gemeente is dat de Brandweer niet standaard aanwezig is bij eindcontroles in het kader van het toezicht op het bouwen. Het aspect brandveiligheid is gecheckt in het kader van het toezicht op het bouwen van het appartementencomplex. Afgezien hiervan is op 28 juni 2018 een controle door de Veiligheidsregio Limburg –Noord ingepland. De uitkomsten hiervan zullen conform de gemaakte procesafspraken in het vervolgtraject met partijen gedeeld worden.

4.6 De gemeente hanteert een toets- en toezichtprotocol.

De gemeenteraad heeft in de nota Bouwbeleid 2012 voor het onderdeel bouwen het toetsings- en toezichtsniveau vastgesteld. Volgens het Bouwbeleid 2012 wordt er bij de plantoetsing gekeken naar aspecten die direct tot veiligheidsrisico's leiden. Voor bouwtoezicht is, op basis van een risico-analyse, bepaald met welke diepgang op welke aspecten wordt gecontroleerd. Er wordt hoofdzakelijk gecontroleerd op veiligheid (constructieve- en brandveiligheid). De EPC norm is geen hoofdaspect waar op de bouwplaats op wordt gecontroleerd.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Tegen de beslissing op het handhavingsverzoek kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na verzending van de beschikking een bezwaarschrift bij uw college indienen en de Voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd metIntern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie).

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Concept brief aan Wonen Limburg
- Concept brief aan Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg en Bewonerscommissie Graafschap Hornelaan 115A