

Onderwerp: FW: Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam/ onze ref: PB/18.0759
Bijlagen: HYP4-CLS00-G-5087-A-4-2018-08-17.pdf

Van: Namens _SO_BWT

Verzonden: donderdag 23 augustus 2018 11:51

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam/ onze ref: PB/18.0759

Geachte mevrouw Bhawan,

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperking krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Putselaan 124 te Rotterdam (kadastraal Charlois, G, 5087 A4), deel ik u het volgende mee:

Geen aanschrijving/wel dossier

Gebleken is dat op bovengenoemd adres/object **geen** publiekrechtelijke beperking rust krachtens de Woningwet. Wel is er een dossier op geopend met ons reg.nr. 7091-2018

Er zijn (nog) **geen** openstaande kosten

Informatie inspecteur

Voor nadere informatie verwijs ik u naar de behandelend inspecteur de heer W. Dam, te bereiken op telefoonnummer 010 – 489 6503.

=====

Overige dossiers

Tevens zijn er diverse dossiers aangemaakt. Betreffende de eventuele kosten die mogelijk op deze dossiers van toepassing zijn het volgende:

- De kosten worden verhaald op de veroorzaker;
- De kosten worden **niet** verhaald op de rechtsopvolger

Voor nadere informatie verwijs ik u naar de afdeling Hennep, mail: hennep@rotterdam.nl

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Medewerker WKPB Bouw- en Woningtoezicht
Gemeente Rotterdam

Medewerker WKPB Bouw- en Woningtoezicht

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen [<mailto:bhawan@fokkemalinssen.nl>]

Verzonden: vrijdag 17 augustus 2018 15:13

Aan: _SO_BWT

Onderwerp: veiling Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam/ onze ref: PB/18.0759

Geachte mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam**, verzoek ik u mij mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed.

Zo ja, wat deze dan precies inhoudt en of er kosten openstaan.

Met vriendelijke groet,

Indra Bhawan,



Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkemaLinssen.nl

internet: www.fokkemaLinssen.nl



Gemeente Rotterdam

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail:

b

Inlichtingen: V

Afdeling: i icht

Telefoon: 011

Putselaan 124
3074 JG ROTTERDAM

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 7091-2018

Aantal bijlagen: 1

Betreft: Zienswijzebrief

Datum:

28 FEB. 2018

Geachte l

Op 13 februari 2018 heeft een inspecteur van Bouw- en woningtoezicht geconstateerd dat er een constructieve doorbraak met lattenconstructie in de vloer van de begane grond van de woning aan de Putselaan 124 is gemaakt. Hiervoor is geen omgevingsvergunning verleend dan wel aangevraagd.

Ook is geconstateerd dat de kruipruimte deels uitgegraven is hetgeen mogelijk schade/overlast veroorzaakt bij de naburige panden.

Daarom handelt u in strijd met artikel 2.1. lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en artikel 1b sub 2 en 3 Woningwet juncto 2.6 Bouwbesluit.

De uitgevoerde werkzaamheden zijn niet omgevingsvergunningsvrij zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van de Wabo, omdat de werkzaamheden niet behoren tot een van de categorieën van gevallen waarvoor geen omgevingsvergunning is benodigd. De oorzaak hiervan is dat het werkzaamheden betreft die een wijziging van een (draag)constructie tot gevolg hebben.

Legalisatie

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Naar ons oordeel is er geen concreet uitzicht op legalisatie in bovenstaande situatie. Tot op heden is het ons niet gebleken dat u handelingen heeft verricht om de overtreding op te heffen. Immers hebben wij geen ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning in ons bezit.

Bovendien wil de gemeente met handhaven voorkomen dat anderen denken het recht te hebben om dezelfde regels te overtreden (precedentwerking).

Overtreder

Wij merken u, als eigenaren, aan als degenen die het in hun macht hebben om de overtreding te (doen laten) beëindigen en beëindigd te houden.

Kenmerk:

Verzoek

-Gezien bovenstaande verzoeken wij u een einde te maken aan de thans strijdige situatie . Dit kunt u doen door een aanvraag in te dienen voor de benodigde omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zoals constructieve tekeningen en berekeningen. Na verlening van de omgevingsvergunning is de overtreding opgeheven. Een andere mogelijkheid is om de situatie in de oorspronkelijke staat te herstellen. Dit herstel dient constructief goedgekeurd te worden.

-De uitgegraven kruipruimte dient weer opgevuld te worden met zand tot het oorspronkelijke niveau.

- Als de overtreding niet is opgeheven binnen de begunstigingstermijn zoals genoemd in een eventueel dwangsbesluit, dan verbeurt u een dwangsom van €5000,00 (zegge: vijfduizend euro) ineens.

Zienswijze

Als u het niet eens bent met de inhoud van deze brief dan kunt u uw zienswijze hierop kenbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij zullen uw zienswijze bij onze besluitvorming betrekken.

Uw zienswijze kunt u binnen twee weken na verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling geven. Na deze termijn zullen wij een definitief besluit nemen.

- per post: Stadsontwikkeling, afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam.

- e-mail: bouwenwoningtoezicht@rotterdam.nl

- mondeling: Voor een afspraak belt u de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, telefoonnummer 14010. U kunt uw zienswijze telefonisch of in een persoonlijk gesprek geven.

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien u aan ons verzoek geen gehoor geeft, wij het voornemen hebben het college van burgemeester en wethouders te adviseren om u een last onder dwangsom en invorderingsbesluit op te leggen.

Voor de goede orde wijzen wij u er met nadruk op dat hier nog geen sprake is van een formeel besluit, het gaat hier om de voorbereiding. Er zal niet eerder worden besloten dan nadat de termijn waarbinnen u uw zienswijzen naar voren hebt kunnen brengen verstreken is. Een last onder dwangsom houdt in dat u gelast wordt de overtreding binnen een bepaalde termijn te beëindigen en dat u een dwangsom moet betalen als u de overtreding niet op tijd beëindigd heeft. De dwangsom zal bij beschikking worden ingevorderd. Als u de overtreding wel op tijd beëindigt, hoeft u de dwangsom niet te betalen. Tegen het nog te nemen (invorderings)besluit kunt u indien u het met de strekking daarvan niet eens bent, bij het college van burgemeester en wethouders een bezwaarschrift indienen. Dat is nu echter niet aan de orde.

Hoogachtend,


afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

Bijlage: foto

Afschrift:



Van:
Verzonden: maandag 20 augustus 2018 10:29
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
Onderwerp: FW: veiling Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam/ onze ref: PB/18.0759
Bijlagen: Besluit sluiting 27-2-2018.pdf; Besluit 30-6-2016 (1).pdf; Besluit Putselaan 124 6338-2018-2.pdf

Geachte mevrouw Bhawan,

Hierbij de besluiten. De kosten hiervan worden op (---) verhaald. De kosten worden niet op de nieuwe eigenaar verhaald omdat geen sprake is van zaaksgevolg.

De nieuwe eigenaar kan zich tot ons wenden met het verzoek om de woning eerder te openen.

Wanneer staat de veiling gepland?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen [<mailto:bhawan@fokkemalinssen.nl>]
Verzonden: vrijdag 17 augustus 2018 15:15
Aan: _SO_Team Hennep <hennep@rotterdam.nl>
Onderwerp: veiling Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam/ onze ref: PB/18.0759

Geachte heer, mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Putselaan 124 te 3074 JG Rotterdam**, verzoek ik u vriendelijk mij mede te delen ter plaatse een ontmanteling van een hennepkwekerij heeft plaatsgevonden? Zo ja, wilt u mij hiervan de betreffende documenten toezenden? Tevens verneem ik graag voor wiens rekening de kosten van de ontmanteling zullen komen. Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,
Indra Bhawan,



Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl
internet: www.fokkemalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemalinssen.nl
Disclaimer



Gemeente Rotterdam

Burgemeester

Putselaan 124
3074 JG ROTTERDAM

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
E-mail:

Inrichtingen: Team Hennep
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 06-22100000

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 6478 2018
Aantal bijlagen:
Betreft: sluiting woning

Datum **27 FEB. 2018**

Geachte heer / mevrouw,

Bijgaand treft u aan het bevel tot sluiting van de woning gevestigd aan de Putselaan 124 te Rotterdam op grond van artikel 17 Woningwet voor de duur van zes maanden

Door inspecteurs van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht zijn op 11 mei 2016 en 13 februari 2018 hennepkwekerijen geconstateerd in de woning Putselaan 124 te Rotterdam

Gezien de schadelijke effecten die de exploitatie van een illegale hennepkwekerij met zich mee kunnen brengen, was direct optreden noodzakelijk. Immers, aan het (partieel) gebruik van een pand voor hennepteelt zijn gezondheidsrisico's verbonden voor zowel de gebruikers van desbetreffend pand als voor de omwonenden. Zo kan er sprake zijn van geluidsoverlast als gevolg van een continue werkende afzuiginstallatie en bestaan er grote risico's op waterschade. Daarnaast levert een illegale hennepkwekerij stankoverlast op, bestaat er een grote kans op legionellabesmetting en levert ook het gebruik van diverse chemicaliën extra risico's op. Voorts levert het exploiteren van een illegale hennepkwekerij een ernstig brandgevaar op, met alle risico's van dien. De exploitatie van een illegale hennepkwekerij is in strijd met hetgeen is bepaald in artikel 1a lid 2 Woningwet. In dit artikel is bepaald dat degene die een bouwwerk gebruikt er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt als gevolg van dat gebruik.

In alle gevallen is geconstateerd dat er door de elektrische installatie van de hennepkwekerijen een ernstig gevaar op brand en elektrocutie aanwezig was en dat de situatie ter plaatse derhalve zeer gevaarlijk en onveilig was.

In artikel 17 van de Woningwet is het volgende bepaald:

1. Indien herhaaldelijke overtreding van artikel 1a of artikel 1b naar het oordeel van het bevoegd gezag gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, kan het bevoegd gezag besluiten dat gebouw, open erf of terrein te sluiten. Het bevoegd gezag kan van de overtreder de ingevolge artikel 5.25 van de Algemene wet bestuursrecht verschuldigde kosten invorderen bij dwangbevel.

2. Het bevoegd gezag bepaalt in het besluit, bedoeld in het eerste lid, de duur van de sluiting.

In de beleidsnotitie 'gemeente Rotterdam 2014 bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet' is aangegeven dat sluiting van een woning voorafgegaan dient te worden van een bestuurlijke waarschuwing. Verder is in de beleidslijn bepaald dat de duur van de sluiting in beginsel 6 maanden is.

Met het besluit d.d. 30 juni 2016 is aan u een bestuurlijke waarschuwing gegeven inhoudende dat het pand gesloten zou worden op grond van artikel 17 Woningwet indien u wederom een hennepkwekerij zou exploiteren.

Ondanks deze waarschuwing is wederom een hennepkwekerij geconstateerd en ontmanteld.

(- - -)

Er zijn door u geen feiten en/of omstandigheden aangevoerd die voor ons aanleiding zijn om aan te nemen dat in dit geval volstaan zou kunnen worden met een bestuurlijke waarschuwing.

De duur van de woningsluiting bepaal ik op zes maanden. De reden dat ik deze termijn van sluiting van toepassing vind leg ik hierna uit

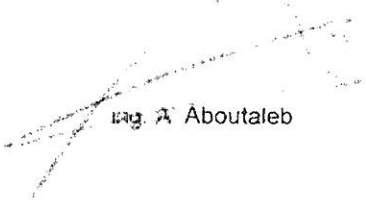
Ik neem het hoog op dat u twee maal een brandgevaarlijke hennepkwekerij heeft geëxploiteerd en daarmee de veiligheid van uw gezin, en uw kinderen in het bijzonder, in gevaar heeft gebracht. Ik acht de kans op herhaling dan ook bijzonder groot. Verder veroorzaken de overtredingen een bijzonder groot brandgevaar voor de omliggende woningen en omwonenden zelf. De omgeving dient derhalve voor geruime tijd beschermd te worden

Nu de woning wordt gesloten is sprake van bestuursdwang waarbij een begunstigingstermijn aan de orde is. Deze redelijke doch zeer korte termijn is bedoeld om u in de gelegenheid te stellen de tenuitvoerlegging van bestuursdwang te voorkomen, door zelf maatregelen te nemen om de toegang tot de woning te voorkomen. U krijgt **twee dagen** na uitreiking van het besluit de tijd om de woning af te sluiten en te verlaten.

Indien u niet overgaat tot sluiting dan zijn wij genoodzaakt om over te gaan tot het sluiten van de woning. De uiteindelijke sluiting betekent dat het verboden is om in de woning te verblijven dan wel daarin te laten verblijven en duurt **zes maanden**.

Slechts indien later bekend geworden feiten en omstandigheden hiertoe aanleiding geven en voldoende garanties aanwezig zijn dat herhaling uitgesloten is, kan een verzoek worden ingediend om tussentijds de sluiting op te heffen.

Het College van Burgemeester en Wethouders,
namens deze,
de burgemeester van Rotterdam,

 **ing. A. Aboutaleb**



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM

Gelet op het feit dat de woning Putselaan 124 tot twee maal toe in gebruik genomen is ten behoeve van brandgevaarlijke hennepkwekerijen,

overwegende dat:

- de in bijgaande brief met kenmerk 6479-2018 vervatte overwegingen hier als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd;
- door de vastgestelde feiten voldoende aannemelijk is geworden dat het gebruik van het pand gevaar voor de veiligheid en gezondheid van de omgeving veroorzaakt;
- het voortduren van deze situatie een buitengewoon negatief effect heeft op de directe woonomgeving

concluderende.

dat het hun hiermede noodzakelijk voorkomt toepassing te geven aan hun bevoegdheid ex artikel 17 Woningwet tot het toepassen van bestuursdwang,

BEVELEN:

De sluiting van de woning aan de Putselaan 124 te Rotterdam voor de duur van zes maanden na uitreiking van het besluit en na verstrijken van de twee dagen begunstigingstermijn.

Het College van Burgemeester en Wethouders,
namens deze,
de burgemeester van Rotterdam,



J. A. Aboutaleb

Algemene bekendmaking geschiedt door het aanbrengen van een afschrift van dit bevel tot sluiting aan de toegangsdeur van de genoemde woning.