



Gemeente Rotterdam

Onderwerp:

Gewaarmerkte kopieën

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 10902
3004 BC Rotterdam
Internet: rotterdam.nl

Retouradres: Postbus 10902, 3004 BC Rotterdam

De Randamie & Verstoep Notarissen
Tav mevrouw J. Honkoop
Postbus 1785
3000 BT ROTTERDAM

Van: P.J. Lievaart

Telefoon: 06-518.285.45

E-mail: vastgoed@rotterdam.nl

Uw e-mail van: 14 augustus 2017

Ons kenmerk: AS17/14219-17/0029193

Bijlage(n): 1

Datum: 21 augustus 2017

22 AUG. 2017

Geachte mevrouw Honkoop,

Bij deze brief vindt u de door u aangevraagde gewaarmerkte kopieën (Dordtselaan 179 B) inzake de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb).

Voor informatie over eventuele opgelegde bestuursdwang- en/of dwangsommen op dit object dient u contact op te nemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT). Deze afdeling is te bereiken via email bouwenwoningtoezicht@rotterdam.nl. De informatie over de bestuursdwang- en/of dwangsommen kan niet geleverd worden dmv de gewaarmerkte kopie.

Voor informatie over eventueel opgelegde beperkingen door andere overheden moet u het kadaster raadplegen.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer Lievaart.

Hoogachtend,

DIRECTEUR STADSBEHEER OPENBARE WERKEN
(voor deze)

J.A. Polfijet

Hoofd van de afdeling Basisinformatie.



Gemeente Rotterdam

dS+V

Aangetekend
BESLUIT

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: HF2006.4313
Aantal bijlagen: 5
Betreft:

Datum: 20 AUG 2007

Adres(sen) Dordtselaan 173 t/m 187.
(kadastraal CLS00 G 4170 A 1 t/m A 32).

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u weet voldoet het gebouw Dordtselaan 173 t/m 187 niet aan de geldende voorschriften. Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst voor de eigenaren en de bewoners heeft de [deel]gemeente haar beleid uitgelegd. Ook kon u in een persoonlijk gesprek nadere informatie krijgen over de plannen.

De (deel)gemeente legde uit waarom uw pand samen met de andere panden in het bouwblok of de straat moet worden verbeterd en welke maatregelen u aan het pand moet treffen. Zij vertelde dat u hiervoor subsidie kunt krijgen en gebruik kunt maken van een basisplan of de diensten van een architect.

Tenslotte is toegelicht waarom ik iedere eigenaar met een besluit wil dwingen de maatregelen te treffen. Alleen zo is de voortgang van het project verzekerd. Het heeft niets te maken met eventueel wantrouwen in u persoonlijk.

U bent op 12 juni 2007 ingelicht over het voornemen u op te dragen de maatregelen te treffen. Over het voornemen kon u binnen twee weken uw zienswijze (mening) geven. Van deze gelegenheid maakte u geen gebruik.

Wij hebben besloten bestuursdwang toe te passen, op basis van artikel 125 Gemeentewet, de artikelen 5:21 tot en met 5:32 Algemene wet bestuursrecht, omdat:

- De staat van het gebouw in strijd is met bepalingen van het Bouwbesluit. Dit is verboden op grond van artikel 1b, tweede lid Woningwet.
- De staat van het gebouw gevaar oplevert of dreigt op te leveren voor de gezondheid en/of veiligheid. Op grond van artikel 1a Woningwet moet u er voor zorgen dat geen gevaar voor de gezondheid en/of veiligheid ontstaat of voortduurt.
- De staat van het gebouw in strijd is met bepalingen van de Bouwverordening Rotterdam 1993. Dit is verboden op grond van artikel 7b tweede lid Woningwet.

U dient binnen 39 weken na de verzenddatum van dit besluit de noodzakelijke maatregelen te hebben getroffen. Ook de eventueel hieruit voortvloeiende (herstel)werkzaamheden moet u of uw rechtsopvolger dan hebben uitgevoerd.

Als u de maatregelen en werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn voltooid heeft, zal de (deel)gemeente ze treffen, op uw kosten. De rekening van de aannemer en de beheerkosten van de gemeente zullen op u verhaald worden.

In de bijgevoegde lijsten staan de maatregelen die u dient te treffen. Ook staan hierin de voorschriften uit het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening Rotterdam 1993 en de criteria uit de Koepelnota Welstand Rotterdam waarmee de staat en/of het gebruik in strijd zijn. De eisen aan het gewenste niveau van de voorzieningen vindt u in het Programma van Eisen Handhaving Woningwet gemeente Rotterdam. Dit programma is als bijlage toegevoegd en maakt deel uit van dit besluit.

Let op:

- Op grond van artikel 100e Woningwet is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Na verkoop geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.
- Sommige maatregelen betreffen onderdelen van uw pand die gedeeld worden met het pand Dordtselaan 189 (zie onder 4c, 13e en 21d van de maatregelenlijst). Wij raden u aan om over de uitvoering van deze maatregelen afspraken te maken met de eigenaar van dit pand, zodat u tijdig klaar kunt zijn.
- U kunt nog steeds subsidie aanvragen, ook nu dit besluit is opgelegd. Als u uw subsidieaanvraag binnen 27 weken indient, weet u vóórdát u met de werkzaamheden moet zijn begonnen of uw plan voldoet aan de eisen en u op subsidie kunt rekenen. U heeft er dus alle belang bij om op tijd de subsidie aan te vragen.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de bewoners en de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) van het gebouw.

Het besluit wordt ingeschreven in het openbare register van publiekrechtelijke beperkingen. In hetzelfde register wordt vastgelegd dat het besluit is vervallen, zodra de in het besluit genoemde maatregelen zijn getroffen.

Het dagelijks bestuur
van de deelgemeente Charlois,
daartoe bevoegd ingevolge de Deelgemeenteverordening 2002
(Gemeenteblad 2002, nr. 16) en de bijbehorende lijst van bevoegdheden
(Gemeenteblad 2002, nr. 17), zoals nadien gewijzigd,
namens deze,



H. Goedhart
Algemeen directeur

BEZWAARCLAUSULE

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen bij het dagelijks bestuur van de deelgemeente Charlois.

Dit bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt.

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

Het bezwaarschrift moet worden gezonden naar:

het dagelijks bestuur van de deelgemeente Charlois, Postbus 5410, 3008 AK Rotterdam.
Faxnummer (010) 4810176.

U kunt, indien u een bezwaarschrift bij het dagelijks bestuur heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.
Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

Verklaring gebruikte afkortingen van de regelingen waarmee onderstaand(e) gebrek(en) in strijd is/zijn:

BB = Bouwbesluit
BVR = Bouwverordening Rotterdam 1993

M.b.t. algemeen:

1. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. de afvoerleiding en de doorvoer van de veranda's aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.7.4. van de Bouwverordening.

Motivering: Gezondheidsaspect; Afvoer en doorvoer van hemelwater. De huidige afvoer is verweerd zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit.

M.b.t. de begane grond:

2. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. de stulpdeuren in het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De deuren zijn gedeeltelijk verrot en hebben open verbindingen en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.210 en 2.214 van het Bouwbesluit. De deuren moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering.

3. gebreken vertoont/vertonen:

a. de vastedeuren in het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De panelen van de deuren zijn onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

b. de betonnen vloer en de constructie van het terras aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige betonvloer is gescheurd en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Basiskwaliteit constructieve veiligheid.

c. de granito afdekband op de linker scheidsmuur/-wand op het terras aan de achtergevel (mandelig met Dordtselaan 181).

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De granito afdekband is gescheurd en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk.

d. de granito afdekband op de rechter scheidsmuur/-wand op het terras aan de achtergevel (mandelig met Dordtselaan 177).

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De granito afdekband is gescheurd en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk.

e. het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het kozijn is gedeeltelijk verrot en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

4. onvoldoende tegen roestvorming behandeld is/zijn:

a. het stalen bint boven de kozijnen in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige constructie is geroest en dreigt niet meer bestand te worden tegen de daarop werkende krachten.



M.b.t. de 1e verdieping:

5. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. het lood- en het zinkwerk van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. Het lood- en/of het zinkwerk beperkt de gevel nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk.

b. het bovenraam in het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het raam is gedeeltelijk verrot en heeft open verbindingen en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. Het raam moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering.

6. gebreken vertoont/vertonen:

a. het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het kozijn is gedeeltelijk verrot en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

b. de lekdorpel onder het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De huidige lekdorpel heeft open voegen en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

M.b.t. de 2e verdieping:

7. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De detaillering van het kozijn is verkeerd geplaatst en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

8. gebreken vertoont/vertonen:

a. de lekdorpel onder het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De huidige lekdorpel heeft open voegen en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

b. de betonnen vloer en de constructie van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige betonvloer is gescheurd en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Basiskwaliteit constructieve veiligheid.

c. het linker kozijn in de voorgevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het kozijn is gedeeltelijk verrot en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

9. het ontbreken van:

a. de linker vaste deur in het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De vaste deur is niet aanwezig.

b. het middelste kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het aanbrengen van het kozijn zodat het omliggende metselwerk voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten.

10. onvoldoende tegen roestvorming behandeld is/zijn:

a. de staalconstructie van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige constructie is geroest en dreigt niet meer bestand te worden tegen de daarop werkende krachten.

11. het aanwezig zijn van:

- a. een gootsteen met aanrecht en een doucheruimte op de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht"

Motivering: Gezondheidsaspect. Op de huidige veranda is een gootsteen met aanrecht en een douche aangebracht. Deze dienen om de navolgende redenen verwijderd te worden. De gootsteen met aanrecht en de douche voldoet niet aan de eisen die aan woongerief gesteld worden. De gootsteen met aanrecht en de douche verkeren in slechte staat en voldoet niet aan bouwkundige eisen. Door de gootsteen met aanrecht en de douche kunnen noodzakelijke voorzieningen aan de veranda niet worden gerealiseerd.

- b. het kozijn op de borstwering in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het verwijderen van het kozijn zodat de omliggende constructies van onderhoud kan worden voorzien en het voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten.

M.b.t. de 3e verdieping:

12. in slechte staat verkeert/verkeren:

- a. de staalconstructie van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige staalconstructie is vervormd en door geroest en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit.

13. gebreken vertoont/vertonen:

- a. de lekdorpel onder het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De huidige lekdorpel heeft open voegen en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

- b. de betonnen vloer en de constructie van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige betonvloer is gescheurd en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Basiskwaliteit constructieve veiligheid.

- c. het pleisterwerk aan de onderzijde van de bovenliggende veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het huidige pleisterwerk is gescheurd en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk.

- d. het metsel-, het voeg-, c.q. het pleisterwerk van de borstwering van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het huidige metselwerk is gescheurd waardoor de gevel nu niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk.

14. onvoldoende waterdicht aangesloten is/zijn:

- a. het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. Het kozijn sluit onvoldoende tegen het metselwerk en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

M.b.t. de 4e verdieping:

15. in slechte staat verkeert/verkeren:

- a. de stolpramen in het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De ramen zijn gedeeltelijk verrot en hebben open verbindingen en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering.

- b. de zinkbekleding over de onderdorpel van het middelste kozijn in de voorgevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. Het lood- en/of het zinkwerk beperkt de gevel nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk.



c. de plafonnering van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het huidige plafond is gescheurd en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit.

d. de vaste ramen in het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De ramen zijn gedeeltelijk verrot en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering.

e. de staalconstructie van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De huidige staalconstructie is vervormd en door geroest en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit.

f. de stolpdeuren in het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. De deuren zijn gedeeltelijk verrot en hebben open verbindingen en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.210 en 2.214 van het Bouwbesluit. De deuren moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering.

16. gebreken vertoont/vertonen:

a. het metsel-, het voeg-, c.q. het pleisterwerk van de borstwering van de veranda aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het huidige metselwerk is gescheurd waardoor de gevel nu niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk.

b. het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het kozijn is gedeeltelijk verrot en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

c. het linker kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het kozijn is gescheurd en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

d. de lekdorpel onder het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De huidige lekdorpel heeft open voegen en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

M.b.t. het dak:

17. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. de zinkbedekking van de dakluiken.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. Het lood- en/of het zinkwerk beperkt de dakconstructie nu onvoldoende tegen het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk.

b. rookgasafvoer.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. Het lood- en/of het zinkwerk beperkt de dakconstructie nu onvoldoende tegen het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk.

c. de zinkbedekking van de achterste dakdoorgang.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. Het lood- en/of het zinkwerk beperkt de dakconstructie nu onvoldoende tegen het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk.

18. gebreken vertoont/vertonen:

a. het boeideel aan de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect: Algemene sterkte van de bouwconstructie. Het houtwerk is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk.

b. het metsel- en het pleisterwerk van de achterschoorsteen.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De constructie met de rookgasafvoer buizen zijn onvoldoende waterdicht en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

c. het metsel- en het pleisterwerk van de voorschorssteen (mandelig met Dordtselaan 181).

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Wering van vocht van buiten. De constructie met de rookgasafvoer buizen zijn onvoldoende waterdicht en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten.

PROGRAMMA VAN EISEN

HANDHAVING WONINGWET

GEMEENTE ROTTERDAM



dS+V

Gemeente Rotterdam

Afdeling Toezicht Gebouwen

Versie 1.2

februari 2007

INLEIDING

Dit Programma van Eisen is van toepassing op alle handhavingsbesluiten op grond van de Woningwet die zijn uitgevaardigd door of namens de gemeente Rotterdam dan wel door of namens één van de deelgemeenten binnen de gemeente Rotterdam. In bijzondere gevallen kunnen extra eisen van toepassing worden verklaard op een handhavingsbesluit.

Dit Programma van Eisen heeft de volgende doelen:

- het aangeven van de technische voorwaarden waaraan de te treffen maatregelen in het kader van een handhavingsbesluit op grond van de Woningwet moeten voldoen;
- het aanbrengen van samenhang tussen de te treffen maatregelen;
- het bieden van een hulpmiddel en leidraad voor aangeschrevenen bij het treffen van de maatregelen.

Als een aangeschrevene de maatregelen uitvoert zoals beschreven in dit Programma van Eisen en op een deugdelijke wijze dan wordt voor dat onderdeel in beginsel voldaan aan het besluit. Een andere uitvoeringswijze is mogelijk mits dat leidt tot eenzelfde uitvoeringskwaliteit als beschreven in het Programma van Eisen én hierover voorafgaande aan de uitvoering overeenstemming is bereikt met de afdeling Toezicht Gebouwen van de dS+V.

Per onderdeel is voor zover mogelijk een minimaal uitvoeringsniveau aangegeven. Van de geboden oplossingen is in de praktijk gebleken dat zij bij het treffen van maatregelen een goede verhouding tussen kosten en kwaliteit bieden. De in het Programma van Eisen beschreven uitvoeringsniveaus vloeien voort uit het geldende Bouwbesluit.

Als een in een handhavingsbesluit voorkomende te treffen maatregelen niet in dit Programma van Eisen is beschreven is het uitvoeringsniveau gelijk aan het minimumuitvoeringsniveau van het geldende Bouwbesluit. Bij vragen hierover kan men zich wenden tot de afdeling Toezicht Gebouwen van de dS+V.

ALGEMENE TECHNISCHE VOORWAARDEN

Als voor het treffen van een in een handhavingsbesluit geëiste maatregelen ingewikkelde constructieve ingrepen nodig zijn moet de aangeschrevene, in overleg met de afdeling Toezicht Gebouwen van de dS+V, een constructeur inschakelen.

Als er sprake is van ernstige vochtproblemen moet de aangeschrevene, in overleg met de afdeling Toezicht Gebouwen van de dS+V, een terzake deskundige adviseur inschakelen.

De bij het treffen van de maatregelen te gebruiken bouwmaterialen en -stoffen moeten milieuvriendelijk zijn.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

04.00 FUNDERING

04.04 Constructief

Bij meer dan 2% scheefstand van vloeren of muren en/of scheurvorming in muren, indien noodzakelijk, funderingsherstel conform de rapportage van een terzake deskundig adviesbureau uitvoeren.

Zie ook de algemene technische voorwaarden.

04.70 Vochtbehandeling

Optrekkend vocht afdoende bestrijden.

Bij constatering van vochtgebreken herstel conform het advies van een terzake deskundig adviesbureau.

Zie ook de algemene technische voorwaarden.

04.80 Kruipruimte

Rottend en stinkend afval uit de kruipruimten verwijderen.

05.00 TERREIN

05.50 Tuintrappen

Verrotte en aangetaste delen vervangen.

Gebreken aan constructie, bevestigingen en verankeringen herstellen.

Ondeugdelijke tuintrappen verwijderen en nieuwe trappen aanbrengen inclusief leuning.

Minimaal

uitvoeringsniveau:

herstellen overeenkomstig de
oorspronkelijke situatie;

bij vervanging hardhouten tuintrappen.

13.00 VLOEREN

13.11 Doorgeroeste (delen van) onderslagen vervangen inclusief opleggingen c.q. verankeringen.

Minimaal

uitvoeringsniveau:

overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

Programma van Eisen handhaving Woningwet gemeente Rotterdam

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

13.12.10 Houten vloerconstructies, indien daartoe aanleiding voor is in verband met gevaar herstellen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: verrotte en aangetaste delen vervangen overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

14.00 DAKEN

14.10 Kapconstructie

Gebreken aan spanten, muurplaten, gordingen e.d. opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

14.20 Dakvlak

Verrot c.q. aangetast dakbeschot, panlatten en tengels vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

14.25.10 Scheefliggende dakpannen herleggen. Kapotte en geschilderde dakpannen vervangen.

Pannen dakbedekking zonodig geheel vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: sneldekpannen met kunststof
(bij 100% verv.) dakvoetstrook.

14.25.20 Gebreken aan bitumineuze dakbedekking opheffen.
Dakbedekking zonodig geheel vervangen.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

14.30 Randafwerking

- 14.31 Zinken bekleding, indien aangetast of beschadigd, vervangen (n.b. dakrand evt. in samenhang met vervanging van bitumineuze dakbedekking herzien).

Minimaal

uitvoeringsniveau: aluminium dakrandprofiel met weefselstrook.

- 14.32 Losliggende vorsten en gevelpannen herleggen en indien nodig vernieuwen. Kapotte en geschilderde vorsten vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: beton sneldekvorsten met kunststof ondervorsten.
(bij 100% verv).

- 14.33 Verrotte c.q. aangetaste windveren en dekspannen vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

- 14.35 Verrotte c.q. aangetaste boeiboorden vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

14.40 Dakgoten

- 14.40.01 Vervuilde dakgoten schoonmaken.

- 14.41 Kapotte en aangetaste onderdelen vervangen danwel in het geheel vernieuwen. Indien nodig extra afvoer aanbrengen, danwel afschot herstellen.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

14.50 Dakdoorbreking

14.51 Dakramen, lichtkoepels en dakluiken waterdicht maken of vervangen. Lood- en zinkwerk zonodig vernieuwen. Eventueel dakramen en lichtkoepels slopen en dichtzetten overeenkomstig oorspronkelijke constructie.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

14.70 Dakkapellen

14.70.10 Dakkapellen, wind- en waterdicht maken en verrotte en aangetaste onderdelen vervangen danwel in het geheel vernieuwen. Lood- en zinkwerk zonodig vernieuwen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

15.00 TRAPPEN

15.70 **Builtrappen** (steenachtig)
Kapotte onderdelen van trappen herstellen.
Losse onderdelen vastzetten.

16.00 GEVELS

16.10 Gevelwanden

16.11 Scheuren in metselwerk uithakken en opnieuw voegen. Losse stenen en stukken metselwerk opnieuw (in)metselen in overeenstemming met de oorspronkelijke situatie.

16.15 Aangetast betonwerk repareren in overeenstemming met de oorspronkelijke situatie.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

16.20 Puilen

16.21 Aangetaste en/of versleten delen vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

16.30 Randvoorzieningen

16.31.10 In het metselwerk opgenomen stalen constructiedelen indien nodig, bijvoorbeeld in verband met het uitduwen van stenen, inspecteren op roest en zonodig behandelen c.q. vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: ontroesten en behandelen.

16.32.10 Losse stenen in rollagen en gemetselde onderdorpels vastzetten en voegen. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.

16.32.20 Losse dorpels vastzetten. Gescheurde dorpels zo mogelijk herstellen met kunstharsmortels, anders vervangen.

16.40 Afwerkingen

16.41 Los, gescheurd of ontbrekend voeg- en pleisterwerk repareren overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

16.45 Gevelbekledingen
Kapotte of losse hardstenen gevelbekledingen herstellen en vastzetten.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

16.50 Kozijnen, ramen en deuren

16.51 Verrotte en aangetaste delen van kozijnen vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

16.52 Slecht sluitende, klemmende of slecht gangbare ramen goed gang- en sluitbaar maken.

Zonodig hang- en sluitwerk vernieuwen.
Verrotte en aangetaste ramen vervangen.

16.53 Slecht sluitende, klemmende of slecht gangbare buitendeuren goed gang- en sluitbaar maken. Zonodig hang- en sluitwerk vernieuwen.
Verrotte, aangepaste en/of versleten deuren vervagen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

17.00 BALKONS EN TERRASSEN/GALERIJEN

17.10 Constructie

Aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen c.q. vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: stalen constructie ontroesten en behandelen;
aangetaste delen vervangen,
overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

17.20 Plaat/bak

Constructief aangetaste platen herstellen c.q. vervangen.

Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

17.23.10 Losse en/of gescheurde afwerkvloeren vervangen.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

- 17.23.20 Gebreken aan bitumineuze bedekking opheffen.
Bedekking zonodig geheel vervangen.
Aangetaste zinken bedekking vervangen.
- Minimaal
uitvoeringsniveau: 2-laagse bitumineuze bedekking.
- 17.24 Bij bitumineuze bedekking, indien nodig, een loopvlak aanbrengen.
- 17.30 Afwerkingen**
- 17.31.10 Loodwerk controleren op gebreken en zonodig vervangen.
- 17.31.20 Aangetaste of verrotte vullingen van dilataties verwijderen en nieuwe vullingen aanbrengen.
- 17.32 Gebreken aan de randafwerking herstellen en indien noodzakelijk vervangen.
- 17.34 Verrotte c.q. aangetaste boeiboorden vervangen.
- Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.
- 17.50 Hekwerk/borstwering**
Aangetast hekwerk, gemetselde borstwering met scheurvorming en losse stenen slopen.
- Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.
- 17.60 Privacy schermen**
Herstellen of vervangen.
- Minimaal
uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

18.00 SCHILDERWERK BUITEN

- 18.10.10 Van houten onderdelen loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen, houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.
- 18.10.20 Van stalen onderdelen loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen, staal eventueel na ontroesting en reiniging tweemaal gronden - eenmaal met corrosiewerende verf - en aflakken.
- 18.20 Schilderwerk aan nieuw aan te brengen onderdelen**
- 18.20.11 Alle houtvlakken in aanraking met beton of metselwerk tweemaal menen.
- 18.20.12 Alle in het zicht blijvende houtvlakken overeenstemming met oorspronkelijke situatie tweemaal gronden en aflakken.
- 18.20.20 Van onverzinkt staal walshuid verwijderen, behandelen en aflakken. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen met zinkcompound bijwerken.
-

19.00 GLASWERK BUITEN

Kapot glas in kozijnen, ramen en deuren verwijderen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: 4mm dik vensterglas.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

24.10 PLAFONDS (WONINGSCHIEDEND)

Stucwerk, waarbij sprake is van geringe gebreken of beschadigingen dienen te worden gerepareerd en daarna te worden gesausd.

Stucwerk, waarvan meer dan 20% is beschadigd (vanwege scheurvorming, ontbrekend en loszittend stucwerk) dienen te worden vernieuwd, dan wel vervangen te worden door gipsplaten.

Minimaal

Bij vervangen: (vrijdragend) plafondsysteem op rachels met gipsbeplating (dikte minimaal 12,5 mm). Gaatjes en naden in plafond vlak afwerken en wit gesausd opleveren. In natte ruimten stucschoorwerk. De aansluiting van de gipsplaten plafond/wanden dient naadloos te zijn.

45.00 VENTILATIE/ROOKGASAFVOER

45.20 Luchttransport

45.26.10 Gebreken aan zinken ontluchtingskappen herstellen. Ondeugdelijke kappen vernieuwen. Zonodig loodwerk herzien.

45.26.20 Gebreken aan ventilatiekanalen buitendaks herstellen. Indien nodig buitendaks geheel vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

Na herstel en/of vervanging kanalen deze altijd reinigen.

45.30 Rookgasafvoeren

45.32.10 Nog in functie zijnde rookgasafvoerkanalen reinigen en waar nodig rookdicht herstellen.

ONDERDELEN / ELEMENTEN:

45.50 Schoorstenen buiten

45.52 Gebreken aan metsel- en voegwerk herstellen.

45.53 Loodwerk zonodig herstellen of vernieuwen.

45.54 Schoorsteenpotten zonodig vervangen.

45.55 Afwaterende afwerklaag herstellen c.q. vervangen.

45.50 Indien nodig schoorsteen geheel vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

54.00 HEMELWATERAFVOEREN

54.10 Gootbekleding

Gebreken herstellen danwel bekleding geheel vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: overeenkomstig de oorspronkelijke situatie.

54.20 Hulpstukken

Kiezelbakken, vergaarbakken en balkondoorvoeren controleren en zonodig herstellen of vernieuwen.

54.40 Hemelwaterafvoer

Ondeugdelijke leidingen geheel of gedeeltelijk vervangen.

Minimaal

uitvoeringsniveau: p.v.c., met aan de straatzijde een slagvast onder eind met een lengte van 2m beugels h.o.h. 1,5 m
