



Gemeente Rotterdam

dS+V

Bezoekadres: Galvanistraat 15
3029 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Website: www.dsv.rotterdam.nl
E-mail: TG@dsv.rotterdam.nl
Fax: 010 – 489 7350
Inlichtingen: B.T. Heezen
Afdeling: Toezicht Gebouwen
Telefoon: 010 – 489 4835

Aangetekend
BESLUIT

De heer B. Ganesh
Oudedijk 70 D
3062 AG ROTTERDAM

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: HF2007.2734
Aantal bijlagen: 3
Betreft:

Datum: - 7 JUL 2008

Adres(sen) Mathenesserdijk 230 A 1.
(kadastraal DHV00 H 4232 A 2).

Geachte heer Ganesh,

Zoals u weet voldoet het gebouw Mathenesserdijk 230 A 1 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 6 mei 2008 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.

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 rechtsoptolger(s). Na verkoop geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.
- U kunt nog steeds subsidie aanvragen, ook nu dit besluit is opgelegd. Als u uw subsidieaanvraag binnen 26 weken indient, weet u vóórdat 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.

Voor de verdere procedure verwijzen wij u naar het bijgevoegde informatieblad.

Indien u vragen heeft, kunt u contact opnemen met inspecteur B.T. Heezen. De inspecteur is bereikbaar op maandag n.m. en donderdag v.m., toren EP11, 9^e verdieping, doorkiesnummer 4894835. De openingstijden van de afdeling Toezicht Gebouwen zijn van 08.30 – 12.30 uur en van 13.00 – 16.00 uur.

De genoemde bijlagen maken deel uit van dit besluit.

Het dagelijks bestuur
van de deelgemeente Delfshaven,
daartoe bevoegd ingevolge de Deelgemeenteverordening 2002
(Gemeentebld 2002, nr. 16) en de bijbehorende lijst van bevoegdheden
(Gemeentebld 2002, nr. 17), zoals nadien gewijzigd,
namens deze,
directeur dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting,
voor deze,

Namens deze,

A.R.D. van Burken
Hoofd Toezicht Gebouwen Rotterdam

A. Lambregts

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- de deelgemeente Delfshaven;
- bewoners van het pand, Mathenesserdijk 230 A 1, 3026 GL ROTTERDAM;
- Internationale Nederlanden Bank N.V., Postbus 105, 3130 AC VLAARDINGEN;
- Steeds, Lange Nieuwstraat 227, 3111 AJ SCHIEDAM;
- Kaspar Gunneweg, Zweedsestraat 127 B 1, 3028 TS ROTTERDAM.



BEZWAARCLAUSULE

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

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 Delfshaven, Postbus 63006, 3002 JA Rotterdam.
Faxnummer (010) 42258878.

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.



M.b.t. de 1e verdieping:

1. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. de brandwerende plafonnering van de woning.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de art. 2.120 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Verdere beperking van uitbreiding van brand. De huidige plafonds vertonen gaten/scheuren en beperken onvoldoende de uitbreiding van brand.

2. gebreken vertoont/vertonen:

a. het tegelwerk van het privaat.

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

Motivering: Gezondheidsaspect. Het huidig tegelwerk is gescheurd en zit los waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Ter voorkoming van een onhygiënische en ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden zo veel mogelijk beperkt en lekkage worden beëindigd.

b. het tegelwerk van de keuken.

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

Motivering: Gezondheidsaspect. Het huidig tegelwerk zit los waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Ter voorkoming van een onhygiënische en ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden zo veel mogelijk beperkt en lekkage worden beëindigd.

c. de omkokering van de standleiding(en) in de keuken.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Beperking uitbreiding van brand. De omkokering ontbreekt deels en beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand.

d. de elektriciteitsinstallatie van de woning.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.52 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; elektriciteitsmaatregel. De installatie is niet veilig en heeft loszittende schakelaars en ondeugdelijke aansluitingen.

3. onvoldoende passend is/zijn:

a. de toegangsdeur tot het privaat.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 4.40 Bouwbesluit.

Motivering: Veiligheidsaspect; Toiletruimte. De huidige deur klemt en sluit de ruimte niet goed af.

4. onvoldoende functionerend is/zijn:

a. de onderramen in het rechter kozijn in de achtergevel.

op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.65 Bouwbesluit.

Motivering: Gezondheidsaspect; Ventilatievoorziening. Het raam klemt en kan niet meer worden geopend, waardoor het niet meer functioneert als spuivoorziening.

M.b.t. de slaapverdieping behorend bij de 1e verdieping:

5. in slechte staat verkeert/verkeren:

a. het tegelwerk van de badkamer.

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

Motivering: Gezondheidsaspect. Het huidig tegelwerk is gescheurd waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Ter voorkoming van een onhygiënische en ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden zo veel mogelijk beperkt en lekkage worden beëindigd.

6. onvoldoende passend is/zijn:

a. de toegangsdeur tot de badkamer.

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

Motivering: Veiligheidsaspect. Binnendeuren. De huidige deur klemt en is niet meer goed te sluiten.

7. onvoldoende bevestigd is/zijn:

a. de wasbak in de badkamer.

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

Motivering: Gezondheidsaspect. De huidige wasbak zit los waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Ter voorkoming van een onhygiënische en ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden zo veel mogelijk beperkt en lekkage worden beëindigd.



M.b.t. de 1e verdieping:

1. het vernieuwen van:
 - a. de brandwerende plafonnering van de woning.
2. het herstellen van:
 - a. het tegelwerk van het privaat.
 - b. het tegelwerk van de keuken.
 - c. de omkokering van de standleiding(en) in de keuken.
 - d. de elektriciteitsinstallatie van de woning.
3. het passend maken van:
 - a. de toegangsdeur tot het privaat.
4. het functionerend maken van:
 - a. de onderramen in het rechter kozijn in de achtergevel.

M.b.t. de slaapverdieping behorend bij de 1e verdieping:

5. het vernieuwen van:
 - a. het tegelwerk van de badkamer.
6. het passend maken van:
 - a. de toegangsdeur tot de badkamer.
7. het bevestigen van:
 - a. de wasbak in de badkamer.