



Ontwikkelmaatschappij 't Hummel B.V.
Hanzebeheer BV
T.a.v. de heer E.J. van Til

Tichelerstraat 7
7202 BC Zutphen

<i>Inlichtingen bij:</i>	Ans Bandel-Weerkamp	<i>Telefoon:</i>	14 0575	<i>Bijlage(n):</i>	div
<i>Team:</i>	Vergunningen en Handhaving	<i>Zaaknummer:</i>	430451	<i>Uw bericht van:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Constateringsbrief overtredingen	<i>Datum:</i>	13-08-2024	<i>Uw nummer:</i>	

Barlheze 3a, 5, 7, 9, 9a, 11 en 13/13a

Geachte heer Van Til,

Op 18 tot en met 22 maart 2024 heeft onze toezichthouder samen met Monumentenwacht enkele overtredingen vastgesteld met betrekking tot de panden Barlheze 3a, 5, 7, 9, 9a, 11 en 13/13a. Met deze brief vragen wij u om deze overtredingen te staken. Hieronder leggen wij een en ander uit. Leest u deze brief goed door!

De panden voldoen niet aan de veiligheidseisen en constructieve eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, met name hoofdstuk 3. De rapportages van de geconstateerde gebreken treft u bijgevoegd aan. Daarnaast zijn enkele panden aangewezen als monument en is de instandhouding van de monumentale status in het geding. Alle panden maken onderdeel uit van een rijksbeschermd stadsgezicht.

Met betrekking tot de panden Barlheze 3a en 5 betekent dit dat de panden niet veilig zijn en instortingsgevaar niet uit te sluiten valt. Er is dringend herstelwerk nodig en/of stutten op een zorgvuldige manier van de gevel bij nr. 5 aan de zuidzijde. Daarnaast dienen de panden wind- en waterdicht te worden gemaakt om verdere achteruitgang van de panden en gemeentelijke monumenten als ook het beschermde stadsgezicht tegen te gaan. Dit houdt in dat de dode beesten uit het pand verwijderd moeten worden, maar ook dat er geen toegang meer moet zijn voor levende duiven of andere dieren die zich er huisvesten en de binnenkant van het pand aantasten met hun uitwerpselen. Dit houdt in dat gaten en kieren in het dak en ramen gedicht moeten worden, zodat de panden wind- en waterdicht zijn. Vloerbalken zijn op diverse plekken niet dragend door het verwijderen van binnenmuren, gaten in de vloer of het verwijderen van schouwen. Dat houdt tevens in dat stempels hier niet toegepast kunnen worden, omdat ze hier niet kunnen afdragen. Gelet op het instortingsgevaar, de schimmelvorming, niet draagkrachtige (verdiepings)vloeren en gevels zijn deze panden niet veilig.

Het pand Barlheze 7 is evenmin veilig en ook hier valt instortingsgevaar niet uit te sluiten. Er is dringend herstelwerk, groot onderhoud en restauratie nodig. Er ontbreekt een dakraam en her en der ontbreken ruiten, waardoor het pand bloot staat aan weersinvloeden. De vloeren en de kap dienen dan gestut te worden om instorten te voorkomen. Er is houtrot aanwezig bij de kapconstructie, er zijn scheuren in de onderslag, vloerdelen zijn weg door binnengekomen regen. Er zijn gebreken aan vloerbalken. Delen van de hemelwaterafvoer ontbreken, hetgeen lekkage oplevert (zie 2.4.2. van de rapportage van Monumentenwacht). Door het verwijderen van schouwen en draagmuren, maar ook door houtrot en schimmels is de draagconstructie van vloeren en wanden in het geding. Er is valgevaar bij het kelderluik, dan wel bij het ontbreken daarvan. Het pand dient dan ook wind- en waterdicht te worden gemaakt om verdere achteruitgang van het pand en rijksmonument als ook het beschermde stadsgezicht tegen te gaan. Dit houdt in dat de dode beesten uit het pand verwijderd moeten worden, maar ook dat er geen toegang meer moet zijn voor levende duiven of andere dieren die zich er huisvesten en de binnenkant van het pand aantasten met hun uitwerpselen. Dit houdt in dat gaten en kieren in het dak en ramen gedicht moeten worden, zodat de panden wind- en waterdicht zijn. Gelet op het instortingsgevaar, de schimmelvorming, niet draagkrachtige



(verdiepings)vloeren is het pand niet veilig. Maar ook voor burens levert instortingsgevaar een gevaarlijke situatie op.

Met betrekking tot de panden Barlheze 9, 9a en 11 is met name nr. 11 niet veilig en is er kans op instortingsgevaar. Er is dringend herstelwerk, groot onderhoud en restauratie nodig. Herstel van het kelderluik is hier noodzakelijk. Als ook het wind- en water dichtmaken van het pand. Er is een gat in het dakraam en lekkage bij de schoorsteen, waardoor vloerdelen worden aangetast. Er zakken nok- en hoekkepers weg hetgeen lekkage geeft. Er is bij nr. 11 houtrot en schimmel door lekkage door het openstaan van een dakraam, ontbreken van dakpannen of verschoven dakpannen en ramen die ontbreken. De vloerbalken zijn hierdoor niet meer betrouwbaar. Door verwijdering van de schouwen dragen vloerbalken niet meer af. De vloeren en de kap dienen hier gestut te worden om instortingsgevaar te voorkomen. De panden dienen dan ook wind- en waterdicht te worden gemaakt om verdere achteruitgang van het pand en rijksmonumenten als ook het beschermde stadsgezicht tegen te gaan. Dit houdt in dat de dode beesten uit de panden verwijderd moeten worden, maar ook dat er geen toegang meer moet zijn voor levende duiven of andere dieren die zich er huisvesten en de binnenkant van het pand aantasten met hun uitwerpselen. Dit houdt in dat gaten en kieren in het dak en ramen gedicht moeten worden, zodat de panden wind- en waterdicht zijn. Gelet op het instortingsgevaar, de schimmelvorming, niet draagkrachtige (verdiepings)vloeren zijn de panden niet veilig door het instortingsgevaar. Maar ook voor burens levert instortingsgevaar een gevaarlijke situatie op.

Met betrekking tot de panden Barlheze 13 en 13a is met name de keukenvloer bij woning met nr. 13 zodanig slecht dat deze gestut moet worden om instortingsgevaar te voorkomen. Ter plaatse van het keukenblok zijn de vloerbalken door lekkage van de leidingen van de keuken aangetast door houtrot. De balklagen zijn zeer slecht. De vloer is aangetast door (actieve) houtworm en bonte knaagkever. Voor het overige is dringend herstelwerk, groot onderhoud en restauratie nodig om verdere achteruitgang van het pand dat is aangewezen als karakteristiek als ook het beschermde stadsgezicht tegen te gaan. Er zijn ruiten gebarsten of kapot of met plastic en hout bewerkt. Bij de kapconstructie komt houtrot voor ter plaatse van de zakgoot en/of bakgoot bij de zuidwestzijde van de muurplaat en ondereinde van de sporen. Er is hier constructief herstel nodig. Er zijn schoren verwijderd die teruggebracht moeten worden. Er is sprake van schimmelvorming en lekkageplekken. Er is onvoldoende ventilatie. Gelet op het instortingsgevaar, de schimmelvorming, niet draagkrachtige vloer is het pand niet veilig. Zeker nu er ook nog bewoners zijn van het pand levert instortingsgevaar een gevaarlijke situatie op.

De veiligheid, gezondheid, leefbaarheid en de historische/cultuurhistorische waarden komen dus in geding door slecht onderhoud en ook instortingsgevaar. Het is een serieuze kwestie die een serieuze aanpak vergt, ook vanuit onze kant, gelet op de publieke taak die er bij de gemeente ligt.

Voorkom handhavend optreden

Over de staat van de panden is eerder al met u gecommuniceerd. Er is her en der enig stutwerk toegepast. Echter de wijze van stutten is zodanig uitgevoerd dat de afdracht van de stempels op niet dragende planken en balken plaatsvindt. Dit verhelpt het geconstateerde instortingsgevaar niet. Tevens zijn enkele ramen wel voorzien van noodmaatregelen, maar de meesten gebreken zijn niet hersteld. Dit maakt dat de panden niet wind- en waterdicht zijn.

De panden zijn inmiddels bouwkundig gezien zodanig slecht dat we niet kunnen instaan voor de veiligheid bij eventuele instorting van het panden dan wel onderdelen daarvan. Uit bijgevoegde rapportages wordt duidelijk in welke staat de panden verkeren en wat op zeer korte termijn aangepakt moet worden. Dat is hierboven ook nog eens aangestipt.

Wij willen u tot 15 oktober 2024 de tijd geven om aan ons te laten weten welke stappen u denkt te zetten om tot een verandering van de situatie te komen. U kunt tot volledige renovatie van het panden over gaan door een deskundige in de arm te nemen. In het plan van aanpak dat u dient in te leveren moeten de maatregelen die u op korte termijn gaat treffen worden opgenomen om instorting van de panden te voorkomen inclusief een planning. Daarnaast dient



een grootschalig herstel dan wel renovatie van de panden plaats te vinden op basis van de andere aspecten genoemd in bijgevoegde rapportages. Ook daarvoor ontvangen we een plan van aanpak en planning voor 15 oktober 2024.

Aankondiging handhaving

Als u geen actie onderneemt voor 15 oktober 2024 en dus geen plan van aanpak indient, dan gaan we tot handhaving over. Dit kan en gaat inhouden dat we enig gebruik van de panden zullen verbieden totdat het panden weer aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoet. Dit doen we dan door een last onder dwangsom op te leggen. Dit houdt in dat u dan nog een termijn krijgt om de panden te herstellen en als dat herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, dat u dan een dwangsom aan ons moet betalen. U moet rekening houden met een dwangsom van minimaal € 125.000,00 per pand/adres.

U krijgt deze brief omdat u overtreder bent

U bent overtreder, omdat u als eigenaar van het pand en enig aandeelhouder en bestuurder van Hanze Beheer B.V. en vervolgens van Ontwikkelmaatschappij 't Hummel B.V. de overtreding kunt stoppen. In de hoedanigheid van eigenaar heeft u deze overtredingen zo ver laten komen en ook aanvaard. U heeft namelijk de beschikkingsmacht over (het gebruik) van de panden. En u bent ook in de gelegenheid geweest herstel en onderhoud te plegen aan de panden sinds de aankoop van 2019. Sindsdien zijn er echter constructieve onderdelen uit de panden verwijderd dan wel gesloopt, zoals de schouwen, en zijn ramen niet gesloten en zijn de panden niet wind- en waterdicht gehouden. Dit maakt dat u deze staat van de panden heeft aanvaard en ook heeft verslechterd.

Waarom deze brief?

De panden Barlheze 3 en 3a zijn gemeentelijk monument. De panden Barlheze 7, 9, 9a en 11 zijn aangewezen rijksmonumenten. De panden Barlheze 13 en 13a zijn aangemerkt als karakteristiek pand. Daarnaast liggen alle panden in een aangewezen rijksbeschermd stadsgezicht.

Het omgevingsplan "Oude Stad/IJsselkade" kent aan het pand een dubbelbestemming "Waarde beschermd stadsgezicht" toe. Op grond van artikel 27.1, 27.5.1 van dit omgevingsplan en artikel 5.1 van de Omgevingswet dienen de historische en cultuurhistorische waarden gerespecteerd te worden en worden deze beschermd. Sloop of aantasting van deze waarden is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Die is hier niet aanwezig dan wel aangevraagd.

Daarnaast bevat artikel 5.10 van de Verordening Fysieke Leefomgeving een instandhoudingsplicht van gemeentelijke monumenten. In dat artikel wordt aangegeven dat het verboden is een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is. Deze bepaling was voorheen opgenomen in de Erfgoedverordening. Voor het herstellen dan wel wijzigen van een gemeentelijk monument is op grond van artikel 5.11 van de verordening tezamen met de artikelen 5.1 en 22.8 van de Omgevingswet een omgevingsvergunning nodig. Een dergelijke vergunning is hier niet aanwezig dan wel aangevraagd.

Artikel 13.12 van het Besluit activiteiten leefomgeving bevat een verbod tot het beschadigen of vernielen van een rijksmonument. In datzelfde artikel is opgenomen het verbod om aan rijksmonumenten onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. Dit artikel is de opvolger van de instandhoudingsplicht onder de Erfgoedwet en Woningwet. Een overtreding van voornoemd artikel is tevens een overtreding van artikel 5.1 eerste lid onder b van de Omgevingswet. Hierin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning activiteiten aan een rijksmonument te verrichten. Een dergelijke vergunning is hier niet aanwezig dan wel aangevraagd.

Tevens kent de Omgevingswet algemene zorgplichten, zoals benoemd in artikel 1.6 en 1.7 van deze wet. Deze houden in dat een ieder voldoende zorg draagt voor de fysieke leefomgeving. En een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen, dan wel die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Ook hier wordt in deze situatie niet aan voldaan.

We kiezen er hier voor om juridische grondslag niet volledig uit te schrijven maar u wel een indicatie te geven waar



onze actie en deze brief op is gebaseerd. Mocht het komen tot een juridisch vervolgtraject dan treden we verder in detail. Natuurlijk hopen we dat het zover niet hoeft te komen.

Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het is dan ook niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen.

Vragen

Als u nog vragen heeft over deze brief, neemt u dan contact op met ons. Dit kan via telefoonnummer 14 0575 (zonder kengetal) of info@zutphen.nl. Wilt u als u een bericht stuurt het zaaknummer vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
Juridisch adviseur team VenH,

Ans Bandel-Weerkamp