

Per post

Besluitdatum
Verzenddatum 16-06-2025
Ons kenmerk 2025-00011165
Uw kenmerk

Bijlagen 1

Onderwerp

Voornemen lasten onder dwangsom; Oranjelaan 7B, 7C, 7D Waddinxveen

Beste [REDACTED],

Op 8 mei 2025 bezocht onze toezichthouder uw pand op de locatie Oranjelaan 7B, 7C en 7D, 2741 EP in Waddinxveen¹. Bij dit bezoek constateerde de toezichthouder dat u niet aan alle voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna 'Bbl') voldoet. In deze brief leest u ons voornemen om aan u twee lasten onder dwangsom op te leggen en wat dit voor u verder betekent.

Voornemen lasten onder dwangsom

U bent de eigenaar van het pand en in die hoedanigheid aan te merken als overtreder.

Artikel 3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving bepaalt:

Aan de regels in dit hoofdstuk wordt voldaan door de eigenaar van het bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Wij zijn van plan u twee lasten onder dwangsom op te leggen. Hieronder leest u wat wij dan van u verwachten en binnen welke termijn u dat moet doen.

Last	Maatregel	Termijn	Bedrag
U moet de overtreding van artikel 3.117, lid 4, Bbl, beëindigen en beëindigd houden.	U kunt aan de last voldoen door de besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van de verblijfsruimtes op de verdieping en de uitgang van het gebouw te voorzien van een rookmelder die voldoet aan de primaire inrichtingseisen, bedoeld in NEN 2555	Binnen 6 weken na de verzenddatum van de nog op te leggen last onder dwangsom.	€ 5.000,- ineens
U moet de overtreding van artikel 5.1, lid 2, sub a, van de Omgevingswet beëindigen en beëindigd houden	U kunt aan de last voldoen door de lichtkoepels op het dak van nummer 7B aan te passen, en de doorvoeringen door de brandscheiding brandwerend af te dichten waardoor de weerstand tegen branddoorslag en	Binnen 6 weken na de verzenddatum van de nog op te leggen last onder dwangsom.	€ 5.000,- ineens

¹ Kadastraal bekend, Waddinxveen, sectie B, 6330

	brandoverslag (WBDBO) naar het bovengelegen brandcompartiment voldoet aan 30 minuten conform de omgevingsvergunning van 3 mei 2024 (gewijzigd 9 december 2024)		
--	--	--	--

Waar is dit besluit op gebaseerd?

Hieronder leest u terug wat het proces tot nu toe is, wat wij hebben geconstateerd en op welke wetsartikelen we dit besluit baseren.

Proces tot nu toe en constatering

Tot nu toe is het volgende gebeurd:

Op 3 mei 2024 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor onder meer het gebruik van Oranjelaan 7C voor bewoning. In dit geval door cliënten van Larazorg. Met de beslissing op bezwaar van 9 december 2024 hebben wij de omgevingsvergunning gewijzigd.

Op 8 april 2025 heeft de huurder van Oranjelaan 7B en 7D te Waddinxveen contact opgenomen met de omgevingsdienst. De huurder stelt dat het pand vanaf de bouw niet voldoet aan de geldende brandveiligheidseisen.

Op 8 mei 2025 heeft onze toezichthouder een controle uitgevoerd in het pand.

Resultaten (laatste) controle

De toezichthouder heeft het volgende geconstateerd:

- De brandscheidingen zoals op de tekening is aangegeven zijn deels aangepast zodat deze voldoende brandwerend zijn uitgevoerd.
- Rookmelders conform de NEN2555 ontbreken in de verkeersruimte.
- De lichtkoepels in het plafond van Oranjelaan 7B zijn niet brandwerend waardoor brandoverslag kan plaats vinden naar de bovengelegen verdieping (ander brandcompartiment).
- De doorvoeringen van de installatie door het dak kunnen zorgen voor brandoverslag naar de bovengelegen verdieping (ander brandcompartiment).
- Kleine doorvoeringen door de brandscheiding zijn nog niet allemaal brandwerend afgedicht. Denk hierbij aan bijvoorbeeld kabels van de verlichting door het plafond.
- Het is niet duidelijk of een logboek aanwezig is van de brandafdichtingen (manchetten en afdichtingen).

Relevante wetsartikelen

Hieronder leest u op welke artikelen dit besluit is gebaseerd:

Artikel 3.117, lid 4, Bbl, bepaalt:

Een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van het gebouw hebben een of meer rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen, bedoeld in NEN 2555.

Artikel 5.1, lid 2, sub a, van de Omgevingswet bepaalt:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een bouwactiviteit,

Volgens vaste rechtspraak valt onder het verbod te bouwen zonder omgevingsvergunning ook het verbod te bouwen in afwijking van een omgevingsvergunning.

Doordat geen rookmelder aanwezig is in de besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van de verblijfsruimtes op de verdieping en de uitgang van het gebouw, bent u in overtreding van artikel 3.117, lid 4, van het Bbl.

Doordat de brandscheiding tussen Oranjelaan 7B en Oranjelaan 7C niet beschikt over de vereiste WBDBO van 30 minuten conform de omgevingsvergunning van 3 mei 2024 (gewijzigd 9 december 2024) bent u in overtreding van artikel 5.1, lid 2, sub a, van de Omgevingswet.

Hoe wij een termijn bepalen kunt u nalezen in ons handhavingsbeleid. Dit beleid vindt u in het Gemeenteblad op officiële bekendmakingen.nl. U leest daar ook hoe wij het dwangsombedrag vaststellen.

Legalisatie mogelijk?

Wij hebben onderzocht of wij kunnen en willen meewerken aan het legaal maken van de situatie. Overtredingen met risico's voor de veiligheid en gezondheid kunnen op geen enkele manier gelegaliseerd worden.

Logboek doorvoeringen

Artikel 6.17, van het Bbl bepaalt:

Een constructieonderdeel waarvoor op grond van dit besluit een eis aan de sterkte bij brand of brand, brandvoortplanting, rookdichtheid, brandklasse of rookklasse geldt waaraan het constructieonderdeel alleen met een aanvullende behandeling kan blijven voldoen, wordt op adequate wijze onderhouden.

Wanneer doorvoeringen door een brandscheiding worden gemaakt moet de WBDBO dus behouden blijven en moet de aanvullende behandeling in de vorm van het brandwerend afdichten op adequate wijze onderhouden worden. U moet bewijsbaar aan kunnen tonen dat doorvoeringen in tact zijn en blijven.

Op een aantal plekken heeft u de doorvoeringen al laten afdichten. Wij stellen u in de gelegenheid om binnen 6 weken na verzenddatum van deze brief aan te tonen dat de doorvoeringen door de brandscheiding voldoen aan de vereiste WBDBO. Een logboek is daarvoor de meest geaccepteerde methode.

NEN-EN 1366 en NEN-EN 13501 bevatten de test- en classificatienormen voor brandwerende doorvoeringen.

Wat hoort in een logboek brandwerende doorvoeringen?

Rubriek	Inhoud	Doel
Identificatie	Nummer, locatie, foto, type wand/vloer	Herkenning tijdens inspectie
Productgegevens	Merk, type, certificaat, EI-waarde	Bewijs conformiteit NEN-EN 1366
Installatiedatum & monteur	Plaatsingshistorie	Aansprakelijkheid en garantie

Rubriek	Inhoud	Doel
Onderhoudsdata	Inspectie-, herstel- en vervangingsmomenten	Beheerplan volgen
Status & bevindingen	Intact, beschadigd, opnieuw afgedicht	Directe actiepunten
Documenten	Certificaten, testrapporten, foto's vóór/na	Audit- en verzekeringsbewijs

Wanneer u niet kunt aantonen dat de doorvoeringen voldoen aan de vereiste WBDBO, dan kunnen wij daar alsnog ook handhavend tegen optreden.

Gevolgen bij nieuwe eigenaar van het perceel

Verandert het perceel van eigenaar? Dan zijn wij van plan om de nieuwe eigenaar te verplichten om aan de voorschriften te voldoen. U hoort hier meer over in ons definitieve besluit. Dit heet zakelijke werking toekennen aan een besluit.

Niet eens met onze brief?

U kunt uw mening over deze brief en uw situatie aan ons laten weten. Dat heet een zienswijze. U kunt hierover mailen naar info@odmh.nl of een brief sturen. Wilt u daarbij het kenmerk 2025-00011165 vermelden?

Ook kunt u telefonisch of in een gesprek reageren. Wilt u een gesprek op kantoor?

Zorg dan dat u vooraf een afspraak maakt.

Zorg dat uw zienswijze op tijd binnen is, in ieder geval binnen 14 dagen na verzenddatum van deze brief. Op die manier kunnen we uw mening meenemen bij het nemen van een definitief besluit. U ontvangt daarover van ons een brief.

Afschrift huurder

Een geanonimiseerd afschrift van deze brief sturen wij naar de huurder van Oranjelaan 7B en 7D.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted]. Dat kan via [redacted] of per e-mail via [redacted]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2025-00011165. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen,
namens dezen,

H. Douw,

Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage: rapport controle 8 mei 2025 (D-2025-00062040 in 2025-00010756)