Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

03 MAART 2021

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-002420	Datum	
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	SWECO-rapport	Cluster	OBO/Secretariële Zaken,	Bijlage(n)	6

Beste raadsleden en burgerleden,

Op 2 februari 2021 hebben wij u geïnformeerd over het feit dat we als convenantpartner samen met Stichting Bergse Bouwers, Stichting Hal-Wana en Stichting Vastenavend uit verantwoordelijkheidsoverwegingen een tijdelijk sluiting van de Bergse bouwkoten hebben ingesteld. Daarmee zijn toen de gemeentelijke gebouwen aan de Calandweg 15a, Calandweg 41-47 en Stadsschuur 1-3 gesloten voor het uitvoeren van activiteiten door bouwclubs.

Bouwseizoen 2021-2022 gaan borgen
De vier convenantpartners hebben afgesproken om aan de hand van een nadere analyse van de SWECO-rapportage te komen tot een set van maatregelen voor de korte termijn, met als doel de bouwlocaties weer op een gepaste manier veilig te kunnen openstellen. Het doel daarbij is dat de bouwclubs hun creatie, voor in ieder geval de optocht van 2022, in een veilig onderkomen (verder) kunnen gaan voltooien. Er wordt daarom ingezet om zo snel mogelijk de ingestelde tijdelijke sluiting (gefaseerd) op te heffen daarbij zullen soms nog enkele gedeeltelijke gebruiksbeperkingen nodig blijven uit oogpunt van het blijven borgen van de gebouwveiligheid.

Stand van zaken
Om per locatie, per gebouw en per bouwkot de noodzakelijke maatregelen te bepalen zijn de bouwkoten onlangs stuk voor stuk bezocht en getoetst aan alle punten die in het rapport van SWECO omschreven zijn. Op 27 februari jl. zijn de laatste bouwkoten bekeken. Aan de hand van deze bezoeken wordt momenteel bepaald wat er precies waar moet gebeuren, wie daarvoor verantwoordelijk is, wanneer uitvoering mogelijk is, wat de kosten zijn en welke voorwaarden of beperkingen er per bouwkot (nog) zijn om bouwclubs weer veilig de gebouwen te kunnen gaan laten gebruiken. Ook wordt bekeken hoe een en ander efficiënt en kostenbesparend past in verschillende scenario's voor de langere termijn. Dit zijn uiteraard de scenario's waarover wij u al eerder hebben geïnformeerd in ons bericht met kenmerk U20-060299.

Rapport veiligheidsscan (SWECO-rapport)
Als bijlagen van deze brief zijn alle documenten bijgevoegd welke inzicht geven in de uitgevoerde veiligheidsscan en context daarvan. De volledige rapportage, zoals wij die op 25 januari 2021 van SWECO hebben ontvangen is daar volledig in opgenomen. Daarnaast is een aanvullende toelichting opgenomen en zijn relevante stukken toegevoegd die inzicht geven in vergunningen en afspraken over huur- en gebruik. Wij achten dit van belang om de SWECO-rapportage en de te nemen vervolgstappen in een juiste context te kunnen (blijven) plaatsen.

Gebouwveiligheid: 4 essentiële aandachtsgebieden (weer) op orde brengen
Volledig in lijn met de SWECO-rapportage wordt voor de gebouwveiligheid momenteel per locatie, per gebouw en per bouwkot uitgewerkt wat er moet gebeuren op 4 essentiële aandachtsgebieden om bouwclubs hun creatie, in hun bestaande onderkomen, (verder) te kunnen gaan laten voltooien.

1. *Zijn er voor de bouwwerken of aanpassingen aan gebouwen vergunningen, voldoen alle zaken aan de minimale eisen van het bouwbesluit en zijn zaken werkelijk zo uitgevoerd zoals het zal moeten zijn volgens de verleende vergunning/ minimale eisen van het bouwbesluit.?* Zo niet dan is het gebruik ervan niet toegestaan en moeten er passende maatregelen worden getroffen om dit op orde te brengen.
2. *Is de constructieve veiligheid in orde, vindt er door het gebruik geen overbelasting van de (hoofd)draagconstructie plaats en zijn er passende maatregelen genomen om risico's op het bezwijken van de (hoofd)draagconstructie door ongevallen bij activiteiten die in de bouwkoten plaatsvinden te beperken?* Zo niet dan moeten er passende maatregelen worden getroffen om dit op orde te brengen of moeten er (gedeeltelijke) gebruiksbeperkingen ingesteld worden.
3. *Zijn de minimaal noodzakelijke voorzieningen op gebied van brandveiligheid in orde?* Zo niet dan moeten er passende maatregelen worden getroffen om dit op orde te brengen of moeten er (gedeeltelijke) gebruiksbeperkingen ingesteld worden.
4. *Zijn de (vaste) installatietechnische voorzieningen op gebied van veiligheid in orde, zijn er (gebouw)factoren die het veilig (blijven) functioneren nadelig beïnvloeden zodat er gevaarlijke situaties (kunnen) ontstaan en zijn (door gebruiker) uitgevoerde aanpassingen/ aansluitingen veilig?* Zo niet dan moeten er passende maatregelen worden getroffen om dit op orde te brengen of moeten er (gedeeltelijke) gebruiksbeperkingen ingesteld worden.

Volgende stap, opheffen tijdelijke sluiting en de boel (samen) op orde brengen

Met een uitwerking van alle zaken die per locatie, per gebouw en per bouwkot moeten gaan gebeuren om op de 4 essentiële aandachtsgebieden alle zaken weer in orde te brengen kan de tijdelijke sluiting opgeven worden. Dat zal dan nadrukkelijk zijn onder specifieke voorwaarden en afspraken om (samen) noodzakelijke acties uit te voeren, dus passende maatregelen nemen om de zaken op orde te brengen. Daarbij zal duidelijk beschreven worden: wat er precies waar moet gebeuren, wie daarvoor verantwoordelijk is, wanneer uitvoering mogelijk is, wat de kosten zijn en onder welke voorwaarden zaken hersteld dienen te worden. Ook wordt verduidelijkt welke (gedeeltelijke) beperkingen er worden verbonden aan het gebruik van de bouwkoten en/ of deze al dan niet gefaseerd kunnen worden opgeheven of niet.

Met vriendelijke groet,
Mede namens de convenantpartners Stichting Bergse Bouwers, Stichting Halwana, Stichting Vastenavend
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,



Dhr. B. Jacobs M.Sc.
Wethouder

Rapport

Projectnummer: 370892
Referentienummer: SWNL0271616
Datum: 25-01-2021

Veiligheidsscan

Carnaval Bouwplaatsen te Bergen op Zoom

Definitief

Sweco
De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
Postbus 203
3730 AE De Bilt

T +31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Sweco Nederland B.V.
De Bilt
Handelsregister 30129769
Statutair gevestigd te De Bilt

Oscar Roelse, Sander Goesten en
Deny Voermans

Verantwoording

Titel	Veiligheidsscan
Subtitel	Carnaval Bouwplaatsen te Bergen op Zoom
Projectnummer	370892
Referentienummer	SWNL0271616
Revisie	1
Datum	25-01-2021
Auteur(s)	[redacted]
E-mailadres	[redacted]@sweco.nl
Gecontroleerd door	[redacted]
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	
Paraaf goedgekeurd	

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
2 Calandweg 41-47a 5
2.1 Bouwkundige afwijkingen ten opzichte van vergunning (niet-constructief) 5
2.2 Constructieve toets 5
2.2.1 Constructieontwerp 5
2.2.2 Afwijkingen ten opzichte van vergunning (constructie) 6
2.3 Veiligheid Overheaddeuren 6
2.4 Brandveiligheid 7
2.4.1 Brandcompartimenten 7
2.4.2 Vluchtveiligheid 8
2.4.3 Calandweg 41: Doodlopend eindbewaking of een trap 8
2.4.4 Andere Installatietechnische brandveiligheid 9
2.4.5 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen 9
2.5 Overig installatiedelen 9
2.5.1 Algemeen 9
2.5.2 Specifieke constateringen per bouwclub 10
3 Calandweg 15a 11
3.1 Constructieve toets 11
3.2 Brandveiligheidsscan 12
3.3 Installatietechnische veiligheid 12
4 Stadsschuur 1-3 12
4.1 Constructieve toets 13
4.2 Brandveiligheidsscan 13
4.3 Installatietechnische veiligheid 14
5 Conclusie 14
5.1 Calandweg 41-47a 14
5.2 Calandweg 15a 15
5.3 Stadsschuur 1-3 16

Bijlage 1 Foto’s Calandweg 41-47a
Bijlage 2 Constructieve Informatie van vergunning Calandweg 41-47a
Bijlage 3 Detail van brandwerende aansluiting dak met wand
Bijlage 4 Foto’s Calandweg 15a
Bijlage 5 Foto’s Stadsschuur 1-3

1 Inleiding

Sweco heeft in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom een veiligheidsscan uitgevoerd van drie bouwkundige objecten welke verhuurd worden aan diverse carnavalsverenigingen voor het bouwen van carnavalswagens. Het betreft de objecten Calandweg 41-47a, Calandweg 15a en Stadsschuur 1-3. De hoofdfunctie van de panden is industriefunctie met de nevenfunctie bijeenkomstfunctie (kantines). De veiligheidsscan is verricht voor de disciplines bouwkunde, brandveiligheid en installatietechniek. In onderstaande figuren zijn de gebouwen weergegeven.



Figuur 1.1 Locatie Calandweg 41-47a en Calandweg 15a



Figuur 1.1 Locatie Stadsschuur 1-3

Het uitgangspunt van een veiligheidsscan is normaal gesproken dat er een controle wordt uitgevoerd op basis van een verleende gebruiks- dan wel omgevingsvergunning (rechtens verkregen niveau). Daar waar gegevens ontbreken op de tekeningen, wordt uitgegaan van het minimale brandveiligheidsniveau van bestaande bouw conform Bouwbesluit 2012, laatst herziene druk. Voor het object Calandweg 41-47a zijn er bouwvergunningstukken bekend. Voor de panden Calandweg 15a en Stadsschuur 1-3 zijn er geen vergunningstukken aangeleverd, waardoor deze panden alleen zijn getoetst op de eisen voor bestaande bouw genoemd in Bouwbesluit 2012. De panden zijn gebouwd voordat het eerste Bouwbesluit is ingevoerd, dus voor rechtens verkregen niveau wordt bestaande bouw aangehouden.

Op 18 december 2020 heeft de opname plaatsgevonden om de brandveiligheid en de bouwkundige en installatietechnische veiligheid te bepalen. In dit rapport worden de belangrijkste aspecten toegelicht. De uitgebreide opnamelijst voorzien van foto's is terug te vinden in de bijlagen.

Op het gebied van constructieve veiligheid zijn de panden onderworpen aan een visuele inspectie waarbij hechtheid van de bouwconstructie in ogenschouw genomen is, zoals scheurvorming, extreme zichtbare vervormingen, zettingen enzovoorts. Alleen bij Calandweg 41-47a kon er een vergelijking worden gemaakt van de vergunningstukken.

Er zijn door Sweco geen constructieve (her)berekeningen uitgevoerd van de bestaande bebouwing volgens de Eurocode. Indien er in latere periode aanpassingen zijn uitgevoerd dan dienen die bewuste aanpassingen te zijn ontworpen onder de dan geldende regelgeving.

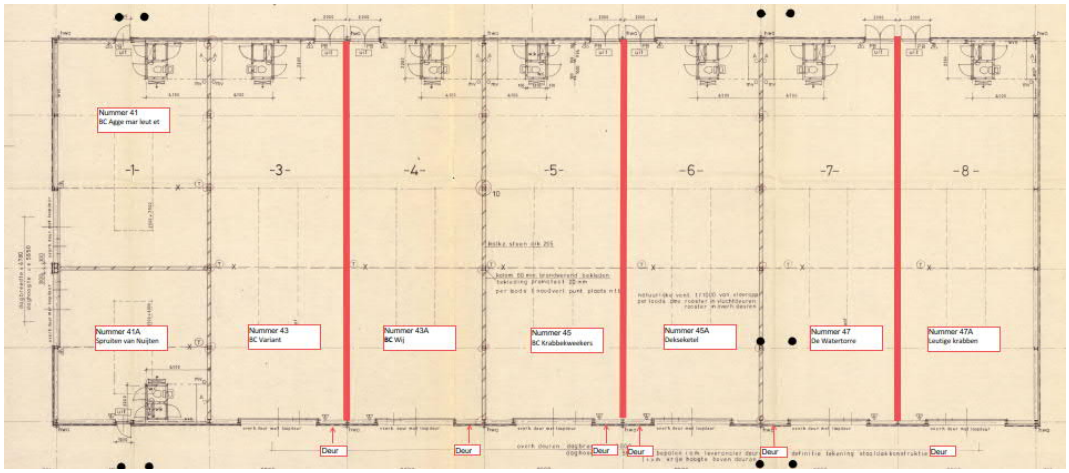
2 Calandweg 41-47a

Er zijn aandachtspunten geconstateerd tijdens de opname. In bijlage 1 bevindt zich een selectie foto's gemaakt tijdens de opname van Calandweg 41-47a.

2.1 Bouwkundige afwijkingen ten opzichte van vergunning (niet-constructief)

Op de oorspronkelijke bouwvergunning van de Calandweg 41-47a zijn er loopdeuren aangegeven in de overheaddeuren. Deze deuren zijn in de meeste gevallen niet meer bruikbaar omdat die deuren dichtgelast zijn.

Er bevindt zich naast de overheaddeur een loopdeur die nog bruikbaar is. Deze deuren zijn niet aangegeven op de ontvangen bouwvergunningstekeningen. Ook zijn er tussenwanden van kalkzandsteen die niet op bouwtekening staan. In onderstaande figuur zijn in rood de later toegevoegde wanden weergegeven.



Figuur 2.1 Plattegrond Calandweg 41-47a met de adressen, clubnamen en in rood de later toegevoegde wanden

In het object hebben verschillende gebruikers afzonderlijk een verdieping gebouwd, waarvan in sommige gevallen een bouwvergunning bekend is bij Sweco. Ook zijn er bordessen gemaakt die niet op opgestuurde tekeningen staan.

2.2 Constructieve toets

2.2.1 Constructieontwerp

Het casco van het gebouw betreft een staalconstructie met stalen gevelbeplating en stalen damwandprofiel dakplaten. De staalconstructie is op een onderheide fundering geplaatst. Ook de aanwezige meterkast en toiletgroep draagt via de betonnen grondvloer op de onderheide fundering.

De begane grondvloer bestaat uit een grindasfaltbeton verharding die rechtstreeks op de grondslag is aangebracht. De begane grondvloer vormt echter géén onderdeel van de hoofddraagconstructie. Voor beoordeling van de constructieve veiligheid van het gebouw zal de begane grondvloer derhalve dan ook buiten beschouwing gelaten worden.

Ondanks dat het gebouw door middel van scheidingswanden in meerdere units verdeeld is, zal de constructieve veiligheid bezien worden vanuit het gehele gebouw.

Aanvullend is op de kop van de loods nog een chemicaliënopslag gerealiseerd. De bovenbouw bestaat uit een staalskelet met stalen damwandprofiel dakplaten. De begane grondvloer vormt samen met de funderingsbalken een monoliet geheel welke ook onderheid is. De chemicaliënopslag is geheel gedilateerd van de loods.

Om de scheiding tussen de units te voorzien zijn kalkzandsteenwanden met een dikte van 265 mm toegepast welke op de funderingsbalken zijn geplaatst. Deze wanden hebben geen functie binnen de hoofddraagconstructie en worden als bouwkundige wand bezien.

In het constructieontwerp zijn op as D en assen C/E 1/2 hijsbalken voorzien voor het aanbrengen van een mogelijke hijslast van maximaal 800 kg. In het ontwerp is op de overige balken en kolommen niet gerekend met aanvullende lasten uit extra ophangconstructies en of hijslasten, wat een probleem kan vormen.

Van het pand en chemicaliënopslag zijn vanuit de archieven statische berekeningen en constructietekeningen verkregen. De constructie is destijds door Ingenieursbureau Snellen, Meulemans en van Schaik b.v. uitgevoerd. Medio 1990 is door gemeente Bergen op Zoom de vergunning verleent.

Van de units 43a, 45 en 45a zijn er bouwvergunning-aanvragen aanwezig van diverse gebruikers aangaande inpandige verdiepingsvloeren.

2.2.2 Afwijkingen ten opzichte van vergunning (constructie)

In bijlage 2 staan de vergunningsgegevens omtrent constructies weergegeven. Er zijn een aantal afwijkingen geconstateerd.

Op de bouwvergunningsdocumenten is een hijsbalk aangegeven waar een hijslast van maximaal 800 kg aan mag worden bevestigd. In het merendeel van de units zijn op diverse plaatsen ook ongeoorloofde hijsvoorzieningen aan de hoofddraagconstructie bevestigd.

Tevens zijn in het merendeel van de units, in afwijking van de bouwvergunningsdocumenten, later verdiepingsvloeren en galerij-bordessen aangebracht die gekoppeld zijn aan de hoofddraagconstructie door middel van consoles, ophangstangen en kolommen.

Zowel de extra hijsvoorzieningen als ook de vloeren, bordessen en galerijen dragen extra belasting en momenten af aan de liggers en kolommen van de vergunde hoofddraagconstructie, die niet binnen het constructie-ontwerp passen.

Van unit 43a, 45 en 45a is alléén de zoldervloer middels een bouwvergunning als officiële uitbreiding aan te merken.

2.3 Veiligheid Overheaddeuren

Op basis van eigen waarnemingen bij de inspectie en uit verslagen van de gebruikers blijkt dat de overheaddeuren niet goed werken. Er zijn gevallen bekend dat een overheaddeur in open stand plotseling dichtviel, wat door het gewicht en de snelheid gevaren op kan leveren en ernstige letsel kan veroorzaken.

Artikel 1a van de Woningwet stelt: ”*De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.*”

Bouwbesluit wordt aangestuurd vanuit de Woningwet, waarbij artikel 1a van de Woningwet niet is bedoeld om extra voorschriften te geven, maar is juist bedoeld om niet expliciete genoemde gevaren te voorkomen. In Hoofdstuk 7 van Bouwbesluit is dit verder uitgewerkt. In artikel 7.22 van Bouwbesluit wordt aangegeven dat:
"*[H]et verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor: (...) d. instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.*

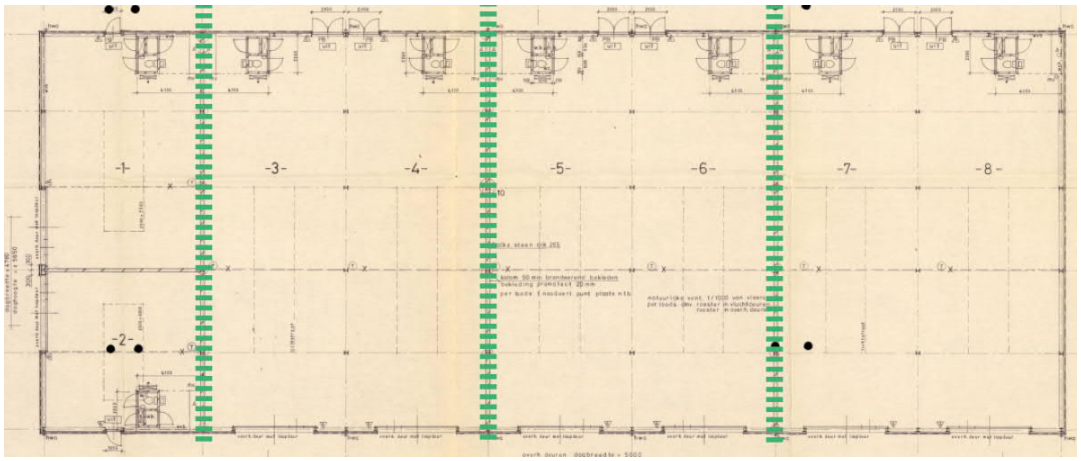
Zoals hierboven aangegeven is de eigenaar wettelijk eindverantwoordelijk. Het is toegestaan dat er afspraken zijn gemaakt tussen eigenaar en gebruiker, waarbij de verantwoordelijkheid op een bepaald punt bij de gebruiker behoort, maar dit dient dan duidelijk aangegeven te zijn middels een overeenkomst. De eigenaar moet wegens zijn eindverantwoordelijkheid dan wel controleren of dat de gebruiker wel de overgedragen verantwoordelijkheid goed uitvoert. Tot zover bekend bij Sweco valt het casco vergund in de oorspronkelijke bouwvergunning onder de directe verantwoordelijkheid van de eigenaar. Bij ongevallen ten gevolge van dichtvallende overheaddeuren kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Zeker als bekend is dat de gebruikers hiervoor gewaarschuwd hebben.

De overheaddeuren dienen hersteld of vervangen te worden. Alternatief is dat er een verbod komt op het gebruik van de overheaddeuren, maar dan wordt de basisactiviteiten van de gebruikers zodanig onmogelijk gemaakt dat hierdoor juridische problemen kunnen ontstaan omtrent de huurovereenkomst.

2.4 Brandveiligheid

2.4.1 Brandcompartimenten

De brandscheidingen die in het gebouw aanwezig zijn, zijn onvoldoende brandwerend uitgevoerd. Ook bij aansluitingen van brandwerende wanden met de stalen dakplaten is de brandwerendheid onvoldoende geborgd. Op de bouwkundige tekeningen staat dat de kolommen grenzend aan de toenmalige binnenwanden een brandwerendheid van 60 minuten moeten hebben. Een dergelijke eis geldt alleen als er brandcompartimenten aanwezig zijn in het pand. Ook wordt een brandwerendheid van 60 minuten genoemd in de vergunningstukken. Daarom wordt uitgegaan dat de brandwerendheidseis omtrent wbdbo een waarde van 60 minuten is. Later zijn er aanvullende tussenwanden geplaatst die veel lijken op die van de brandscheidingen. Aangenomen mag worden dat de later toegevoegde wanden geen brandwerendheidseis bezitten, want er wordt voldaan aan de maximumwaarde voor brandcompartimenten. In onderstaand figuur staan de brandscheidingen aangegeven.



Figuur 2.1 – Brandscheidingen van 60 minuten (groen) aangegeven op bouwvergunningstekening

Om de brandscheidingen op het benodigde brandveiligheidsniveau te brengen, zijn aanpassingen aan delen van het dak benodigd. Het betreft een platte stalen cannelure dak. In de cannelures moet aan beide zijden minimaal 600 mm van de wand steenwolschalen worden aangebracht met daaronder een Promatect-100-platen van minimaal 15 mm. Indien blijkt dat de dakbedekking brandbaar is, dan moet er ook aanpassingen aan bovenkant dak worden gedaan. Er is niet op het dak gekeken. In bijlage 3 is meer informatie weergegeven over hoe de geëiste brandwerendheid behaald kan worden.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden is het van belang dat de juiste materialen met de juiste brandwerendheid worden toegepast. Ten tijde van de oplevering moeten certificaten c.q. testrapporten van erkende keuringsinstituten kunnen worden overhandigd waaruit blijkt dat de aangebrachte materialen voldoen aan de vereiste brandwerendheid, brandvoortplantingsklasse en rookproductie.

De brandscheidingen moeten ook niet eerder dan 60 minuten bezwijken ten gevolge van bezwijking van andere constructies. Bij Calandweg 41-47a zijn verschillende stalen kolommen voorzien van brandwerend Promatect-beplating van 20 mm. Deze beplating moet gecontroleerd en indien nodig hersteld worden.

2.4.2 Vluchtveiligheid

De vluchtafstanden van alle panden voldoen nog aan de vergunde situatie. Enige aandachtspunt zijn de zijloopbruggen die zich bij sommige units van de Calandweg 41-47a bevinden, waarbij sommige ook voor opslag of kleedkasten worden gebruikt.

Een aantal vluchtdeuren die op slot kunnen, hebben geen paniekbeslag of draaiknopcilinders. Volgens de bouwvergunning van Calandweg 41-47a zou elke vluchtdeur voorzien zijn van een paniekbalk, maar die zijn bijna overal afwezig. De eis tot paniekbalk is pas van toepassing bij vluchtdeuren waarop meer dan 100 personen zijn aangewezen. Men mag dus voorzieningen hebben zoals een draaiknopcilinder in plaats van een paniekbalk of ander paniekbeslag. Het toestaan van draaiknopcilinder is verwoord in nota van toelichting bij artikel 7.12 in Bouwbesluit 2012.

Een aandachtspunt bij de drie objecten is de vluchtveiligheid van de vluchtdeuren. Na een aantal inbraken zijn verschillende vluchtdeuren gebarricadeerd met balken. Men geeft aan dat ze die weghalen tijdens gebruikstijden. Het is toegestaan om tijdens sluitingstijd de vluchtdeuren te barricaderen. In artikel 7.12 van Bouwbesluit 2012 staat:

Artikel 7.12: *"Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend."*

2.4.3 Calandweg 41: Doodlopend eindbewaking of een trap

De panden hoeven niet voorzien te worden van een brandmeldinstallatie volgens Bouwbesluit 2012 met betrekking tot vloeroppervlakte en vloerhoogte. Wel zijn er eisen aan doodlopend eind (ook wel samenvallende vluchtroutes genoemd). Indien vanuit een uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevlucht zal in bepaalde gevallen ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535 verplicht zijn. Ruimtebewaking is verplicht voor zover vanuit de uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevlucht waarbij een van de volgende punten van toepassing is:

- de loopafstand tussen de uitgang van een verblijfsruimte en het punt van waaruit in meer dan één richting kan worden gevlucht meer dan 10 meter is, of
- de totale vloeroppervlakte van de ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede van de daarop aangewezen verblijfsruimten meer dan 200 m² is, of
- het aantal aan de enkele vluchtroute gelegen verblijfsruimten meer dan twee is.

Bij Calandweg 41a van carnavalsvereniging 'BC Agge mar leut et' bevindt zich een situatie met een doodlopend eind wegens de later ingebouwde kantine op de verdieping. Daar is in de huidige situatie een trap en een ladder aanwezig. De ladder mag niet meer gebruikt worden sinds invoering Bouwbesluit 2012, daardoor is er maar een trap over. Hierdoor is een doodlopend eindbewaking verplicht, behalve als men de ladder vervangt door een trap dat voldoet aan Bouwbesluit 2012.

2.4.4 Andere Installatietechnische brandveiligheid

De panden zijn voorzien van vluchtrouteaanduiding met noodstroomvoorzieningen. Er is geen noodverlichting geconstateerd. De vluchtrouteaanduiding in de grote ruimten is noodzakelijk omdat er verkeersroutes door deze ruimte heen lopen. De loodsen behoeven conform artikel 6.3. van het Bouwbesluit 2012 niet voorzien te worden van noodverlichting. Daarmee wordt bedoeld noodverlichtingsarmaturen in de hal zelf. De huidige situatie voldoet. De vluchtwegarmaturen worden jaarlijks onderhouden. Een enkele armatuur brandt niet, maar Sweco gaat ervan uit dat die bij de volgende onderhoudsbeurt zal worden hersteld. Aandacht voor het tijdig vervangen van de batterijen (accu's) in de vluchtwegarmaturen (om de 4 jaar). Voor bestaande vluchtwegarmaturen zijn de oude pictogrammen nog toegestaan, wordt een armatuur vervangen dan dient deze voorzien te zijn van het juiste geldende pictogram.

De gebouwen zijn voorzien van gekeurde brandblusmiddelen, te weten brandslanghaspel en draagbare blustoestellen. De blusmiddelen worden jaarlijks gekeurd (de verplichting is éénmaal per 2 jaar). De brandslanghaspels in de loodsen 41-47a voldoen aan de eisen zoals gesteld in artikel 6.28 van Bouwbesluit 2012.

De draagbare blustoestellen in de loodsen 41-47a voldoen aan de eisen zoals gesteld in artikel 6.28 van Bouwbesluit 2012. Volgens artikel 6.33 van het bouwbesluit 2012 moeten aanwezige personen direct kunnen zien waar de blusmiddelen zich bevinden. De blusmiddelen zijn goed zichtbaar. Een aantal keren is geconstateerd dat de toegang tot blusmiddelen belemmerd worden door spullen.

2.4.5 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Volgens de vergunningstukken van Calandweg 41-47a zou er een brandhydrant aanwezig moeten zijn op het terrein. Tijdens de inspectie is de locatie van de brandhydrant niet achterhaald. In artikel 6.30 van Bouwbesluit 2012 staat:
"Een bouwwerk heeft een toereikende bluswatervoorziening. Dit geldt niet indien de aard, ligging of het gebruik van het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist."

Geadviseerd wordt dat het bevoegd gezag samen met de brandweer bekijkt of er wel of niet een bluswatervoorziening aanwezig is. Zo niet, dan moet het bevoegd gezag met de brandweer bepalen of dat zij überhaupt een bluswatervoorziening noodzakelijk achten. Sommige brandweerkorpsen gaan bij bepaalde objecten uit van een scenario van gecontroleerd afbranden, waardoor ze geen bluswatervoorzieningen nabij het object nodig achten.

2.5 Overig installatiedelen

2.5.1 Algemeen

Het Bouwbesluit 2012 verwijst voor de elektrische installaties naar de NEN 1010, maar er worden wel een aantal artikelen uit die norm uitgesloten.

In het algemeen hangen en liggen in de loodsen veel losse snoeren, wat duidt op een slordige aanleg. Dit kan tot onveilige situaties leiden als men er over struikelt of er met een voorwerp achter blijft hangen. Het advies is om losse snoeren en kabels te ordenen zodat er geen onveilige situaties ontstaan.

Op veel plaatsen ontbreekt de afscherming van de verlichtingsarmaturen. Indien de verlichtingsarmaturen binnen handbereik vallen (2,20 meter) moeten ze zijn beschermd tegen aanraking van onder spanning staande delen. Advies is om onder spanning staande aanraakbare delen af te schermen.

Rondom de gehele loods is de hemelwaterafvoer op diverse plaatsen stuk met name de standleidingen langs de gevel. De lekkages kunnen naast materiële schade ook leiden tot schade aan essentiële delen zoals de elektrische installatie. Dit kan de veiligheid in gevaar brengen. Het advies is om de gehele hemelwaterafvoer na te lopen en alle gebreken te herstellen.

Volgens artikel 3.40 van Bouwbesluit 2012 geldt voor bestaande bouw een verplichting dat de afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte rechtstreeks naar buiten plaatsvindt. Echter in de toiletruimten van Calandweg 41-47a is er geen luchtafvoer in de toiletten naar buiten toe. Volgens lid 6 van artikel 3.38 Bouwbesluit 2012 moet de luchtverversing in toiletruimten ten minste 7dm^3/s zijn.

2.5.2 Specifieke constateringen per bouwclub

Voor object Calandweg 41-47a zijn de volgende specifieke gebreken geconstateerd.

Constateringen bij Nummer 41 ‘Spruiten van Nuijten’:
- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Een groepenverklaring is een overzichtslijst met groepsnummers waarbij aangegeven wordt welke zekering welk deel beveiligd. Dit is een eis vanuit de NEN 1010. Er moet een groepenverklaring worden aangebracht.
- Een afzonderlijke groepenkast is bevestigd aan een stalen kolom en is niet beschermd, Advies is om groepenkast te beschermen of te verplaatsen.

Constateringen bij Nummer 41a ‘BC Agge mar leut et’:
- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet een groepenverklaring worden aangebracht.
- Er is lekkage aan de windkoepel ten gevolge van slagregen. Men dient de lekkage te herstellen.
- De afzuiging functioneert niet zoals het zou moeten. In verband met gezondheid moet de afzuiging worden nagezien en herstelt.

Constateringen bij Nummer 43 ‘BC Variant’:
- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet een groepenverklaring worden aangebracht.
- Lekkage aan het dak, waardoor het water in het gebouw loopt, waardoor de elektrische installatie wordt aangetast. De lekkage moet verholpen worden. De kachel in kantine is in zeer slechte staat. De kachel mag niet gebruikt worden en moet verwijderd worden.

Constateringen bij Nummer 43a ‘BC Wij’:
- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.

Constateringen bij Nummer 45 ‘BC de Krabbekweekers’:
- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.
- Hemelwaterafvoer achterzijde loods is stuk en moet gerepareerd worden.
- De afzuiging functioneert niet goed meer. De afzuiging moet gerepareerd worden.

Constateringen bij Nummer 45a ‘Dekseketel’:

- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.
- Hemelwaterafvoer achterzijde loods is stuk en moet gerepareerd worden.
- Aansluiting krachtcontactdozen zijn provisorisch aangelegd. Zij moeten deugdelijk worden aangelegd door middel van lasdozen en wartelinvoeren.

Constateringen bij Nummer 47 ‘BC de Watertorre’:

- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.
- Lichte gaslucht bij groepenkast waargenomen. De waarneming is direct gemeld en beheerder heeft toegezegd actie te zullen nemen. Gaslek lokaliseren en repareren.

Constateringen bij Nummer 47a ‘De Leutige Krabben’:

- Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.
- Bij de afzonderlijke groepenkast tegen de wand ontbreekt een beschermdeksel en stoppenkoppen. Verschillende voorziening zijn niet aanrakingsveilig. Ontbrekende stoppenkoppen in groepenkast inbrengen.

3 Calandweg 15a

Er zijn aandachtspunten geconstateerd tijdens de opname. In bijlage 4 bevindt een selectie foto’s gemaakt tijdens de opname van Calandweg 15a.



Figuur 3.1 Calandweg 15a

3.1 Constructieve toets

Van Calandweg 15a is geen archiefinfo bekend. Onbekend is welke vergunnings-documenten zijn afgegeven voor deze locatie.

Uit de visuele inspectie blijkt dat de constructieve gevel is opgebouwd uit geprefabriceerde betonpalen met daartussen betonpanelen zoals doorgaans worden toegepast voor betonnen schuttingen.
Bij het dak zijn er houten vakwerkspanten met gordingen aanwezig welke voorzien zijn van een aantal windverbanden. Op de gordingen zijn geïsoleerde dakplaten toegepast.

In de kopgevel zijn geen stabiliteitsvoorzieningen aanwezig. Bij een langgevel is een grote (gevelhoge) schuifdeur aangebracht waarvoor men een stalen portaal heeft geplaatst.

Het is niet duidelijk hoe de hoofddraagconstructie gefundeerd is. Er is inpandig wel zichtbaar dat er blijkbaar een smeerput in de vloer aanwezig is, die gedicht is.

Uit de inspectie is gebleken dat minimaal twee van de houten vakwerkspanten zijn gemodificeerd om een deurhoge doorgang te voorzien op de bergzolder.

Tevens zijn er hijsvoorzieningen aangebracht. Een van de hijsvoorzieningen is door middel van een ronde kolom op de begane grondvloer geplaatst en gaat rakelings langs één van de houten vakwerkspanten. Indien ten gevolge van overbelasting deze hijsvoorziening bezwijkt zal deze het spant horizontaal raken en waarschijnlijk doen bezwijken.

Ook is een verdiepingsvloer aangebracht waarvan geen constructie gegevens bekend zijn. Of de zoldervloer voor de stabiliteit is gekoppeld aan de hoofddraagconstructie van de loods is visueel niet waarneembaar.

3.2 Brandveiligheidsscan

Calandweg 15a kan in zijn geheel als een brandcompartiment fungeren wegens het kleine vloeroppervlak. Er is voldoende afstand tot andere percelen en andere brandcompartimenten om zonder brandwerende maatregelen aan de eisen voor brandoverslag te voldoen. De loopafstanden van Calandweg 15a voldoen aan bestaande bouw. De blusmiddelen zijn periodiek gecontroleerd. Net als bij Calandweg 41-47a zijn ook de vluchtdeuren belemmerd door de gebruikers uit angst voor diefstal.

Bij een gevel van Calandweg 15a heeft men als thermische isolatie een aantal EPS-platen naakt tegen de gevel bevestigd. Deze EPS-platen hebben brandklasse E. Volgens artikel 2.77 moet het directe buitenoppervlak van de gevel voldoen aan oude brandklasse 4, wat volgens artikel 2.80 gelijk is aan huidige brandklasse D. Dit betekent dat de EPS-platen niet voldoen aan de eisen voor de brandklasse van de gevel. De EPS-platen moeten verwijderd worden of afgeschermd worden met materialen die voldoen aan brandklasse D.

3.3 Installatietechnische veiligheid

Er is lekkage bij ‘BC de Krabbeklutsers’. De hemelwaterafvoer is stuk, hierdoor natte plekken op de wanden wat de elektrische installatie kan aantasten. De hemelwaterafvoer moet gerepareerd worden.

Volgens artikel 3.40 van Bouwbesluit 2012 geldt voor bestaande bouw een verplichting dat de afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte rechtstreeks naar buiten plaatsvindt. Echter in de toiletruimten van Calandweg 15a en 41-47a zijn er geen luchtafvoeren naar buiten toe.

Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.

Geen direct veiligheidspunt maar een aandachtpunt is dat de hoofdaansluiting elektra te klein is om de gehele loods met apparatuur van stroom te voorzien. Gevaar bestaat dat men zekeringen gaat overbruggen wat tot brand kan leiden.

4 Stadsschuur 1-3

Er zijn aandachtspunten geconstateerd tijdens de opname. In bijlage 5 bevindt zich een selectie foto’s gemaakt tijdens de opname van Stadsschuur 1-3.

4.1 Constructieve toets

Het gebouw is qua hoofddraagconstructie grofweg in twee type te verdelen. Het twee verdiepingshoge gebouw is opgebouwd uit een staalconstructie met metselwerk vulling en aan de achterzijde voorzien van een betonnen verdiepingsvloer uit geprefabriceerde elementen. Van beide bouwdelen zijn er geen bouwvergunning gegevens bekend.

Het ‘rechter’ bouwdeel dateert uit een eerdere periode en is opgebouwd uit metselwerk met een houten zadeldak. De kap is voorzien van een houten zoldervloer welke niet openbaar toegankelijk is.



Figuur 4.1. Rechts met rode dakpannen het “oude” bouwdeel. Links het later gerealiseerde bouwdeel

Voor deze locatie zijn er, vanuit de visuele inspectie, geen twijfels gerezen aan de constructieve veiligheid. Visueel zijn er géén gebouwzettingen, scheurvorming in dragende metselwerkconstructies en/of zorgwekkende vervormingen van staalconstructie / vloeren gesignaleerd.

In het ‘rechter’ bouwdeel is in de houten dakkap een ‘plafondzolder’ aanwezig. Deze ruimte geldt niet als volwaardige verdiepingsvloer en is derhalve dan ook niet toegankelijk via een vaste trap. Ten tijde van de inspectie was er een (onveilige) houten ladder aanwezig, die via een wanddoorgang toegang verschafte tot de ruimte boven het plafond. Gevaar hiervan is dat daardoor de gebruikers deze ruimte in de dakkap als bergzolder gaan gebruiken en het risico bestaand dat deze overbelast gaat worden.

4.2 Brandveiligheidsscan

Stadsschuur 1-3 vormt in haar geheel een brandcompartiment. Er zijn geen gebreken gevonden met betrekking tot brandoverslag of branddoorslag naar naastgelegen panden.

De panden zijn voorzien van vluchtrouteaanduiding met noodstroomvoorzieningen. De vluchtrouteaanduiding in de grote ruimten is noodzakelijk omdat er verkeersroutes door deze ruimten heen lopen.

De gebouwen zijn voorzien van gekeurde brandblusmiddelen, te weten brandslanghaspel en handblusmiddelen.

De Stadsschuur voldoet ook aan de vluchtlengtes van industriefunctie bij bestaande bouw, wat een vluchtroute van 75 meter toestaat.

Aandachtspunt is dat de verdieping van het pand vroeger werd gebruikt door kinderbouwclubs. Tegenwoordig is dat een berging geworden. Sindsdien is de tweede vluchttrap onbruikbaar gemaakt door er houten takken in te gooien.

Ook is de kleine binnentrap bij de buitendeur verwijderd. Hierdoor is er slechts één vluchtroute vanuit de verdieping. Er zijn drie mogelijkheden:

- Vastleggen dat het niet toegestaan is om de verdieping te gebruiken als verblijfsgebied (bouwplek). Wel is langdurige opslag toegestaan als er slechts sporadisch mensen komen, maar dat moet dan goed vastgelegd worden met de gebruikers door de eigenaar van het pand.
- De verdiepingen wel aanwijzen als gebruiksgebied. Dit betekent het herstellen van een trapje naar de tweede vluchtdeur. Ook moet de buitentrap toegankelijk worden gemaakt voor het vluchten.
- De verdiepingen wel aanwijzen als gebruiksgebied en de vluchttrap niet gebruiken, maar dan moet er wegens de aanwezigheid van slechts een enkele vluchtroute op de verdieping een brandmeldinstallatie met doodlopend eindbewaking dat voldoet aan NEN 2535 worden aangebracht. Dit is een duurdere optie dan nummer 1 en 2.

4.3 Installatietechnische veiligheid

Er is lekkage bij ‘BC de Krabbeklutsers’. De hemelwaterafvoer is stuk waardoor natte plekken op de wanden zijn gekomen die de elektrische installatie kan aantasten. De hemelwaterafvoeren moeten gerepareerd worden. Bij Stadsschuur 1-3 zijn er aanwijzingen van lekkages bij regen, wat heeft geleid tot houtrot bij het bovendeel van de gevels.

5 Conclusie

De opdrachtgever heeft aangegeven dat men zes vragen wil behandeld zien worden. Hieronder wordt summier de vragen beantwoord. De detailinformatie bevindt zich in de voorgaande hoofdstukken.

5.1 Calandweg 41-47a

1. ***In welke mate de staat van de buitenterreinen gebreken vertonen of aandacht behoeven om een veilig gebruik te kunnen blijven borgen?***
   Zover bekend zijn er geen significante problemen geconstateerd bij de buitenterreinen. Enige uitzondering is dat Sweco bij de locaties geen bluswatervoorziening van de brandweer heeft geconstateerd. Een brandhydrant werd wel tekstueel genoemd bij de bouwvergunning van Calandweg 41-47a. Geadviseerd wordt om de brandweer te laten kijken of dat er wel of niet een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn. Bij afwezigheid van brandhydranten moet bepaald worden of die door het bevoegd gezag nog nodig wordt geacht.
2. ***In welke mate de bouwkundige casco’s (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Of dit gebouw voldoet aan het Bouwbesluit 2012 kan alleen worden aangetoond door uitvoering van een statische berekening volgens afkeurniveau NEN 8700. Vanuit het archief zijn wel constructietekeningen en statische berekening (oude normering) te achterhalen. Echter, een volledige herberekening met de later toegevoegde elementen is geen onderdeel binnen de huidige inspectie en beoordeling.
   - Het belangrijkste aandachtspunt is de overheaddeuren die een gevaar vormen voor de gebruikers van het pand. Daar dient men prioriteit aan te geven.
   - Aan de staalconstructie zijn onrechtmatig diverse hijsvoorzieningen aangebracht welke inbreuk maken op de vergunde constructieve uitgangspunten.
   - Aan de staalconstructie zijn onrechtmatig diverse staalconstructies voor verdiepingsvloeren en galerijen aangebracht welke niet overeen komen met de vergunde constructiedocumenten.
   - Er zijn afwijkingen ten opzichte van de bouwvergunningen. De loopdeuren in overheaddeuren zijn in sommige gevallen dichtgelast bij Calandweg 41-47a.
   - Bouwkundige brandveiligheid wordt bij punt 5 genoemd.

3. ***In welke mate de inrichting van ruimten binnen casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Bij Calandweg 41 moet de ladder worden vervangen door een trap of er moet een brandmeldinstallatie met doodlopend eindbewaking komen.
   - Bij vraag 2 wordt ingegaan op constructieve veiligheid van de inrichting.
4. ***In welke mate de aanwezige installaties (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   Er zijn verschillende gebreken geconstateerd en die zijn verwoord in de betreffende paragraaf.
5. ***In welke mate de aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Over het algemeen worden de brandslanghaspels, draagbare blustoestellen, vluchtrouteaanduiding goed onderhouden. Sommige vluchtrouteaanduiding zouden bij de volgende inspectie worden gerepareerd.
   - De vluchtafstanden voldoen aan de eisen voor bestaande bouw.
   - De aansluiting van de stalen dakplaten aan de brandscheidingen voldoen niet aan de geëiste brandwerendheid van 60 minuten. Daar moet een brandwerende beplating komen en steenwolschalen in de cannelures worden geplaatst aan beide zijden van de wand.
   - Verschillende vluchtdeuren zijn belemmerd.
   - Vluchtdeuren moeten met draaiknopcilinders te openen zijn, dit is nu niet overal het geval.
6. ***Op welke wijze de geconstateerde gebreken en aandachtspunten (onder 1 tot en met 5) verholpen dienen te worden om niet in overtreding te zijn met de wettelijk gestelde kaders?***
   In de voorgaande hoofdstukken wordt deze vragen beantwoord per geval. De meest belangrijke acties zijn:
   - Er dienen acties ondernomen te worden aan de overheaddeuren die een onveilige situatie vormen voor de gebruikers. In de betreffende paragraaf is het juridische kader behandeld van dit vraagstuk.
   - Het verwijderen van alle onrechtmatig aangebrachte hijsvoorzieningen.
   - Alle onrechtmatig aangebrachte verdiepingsvloeren en galerijen verwijderen of het eisen van een vergunningaanvraag waarin wordt aangetoond dat de constructieve veiligheid voldoet.
   - Bij de vergunde brandscheidingen dienen er maatregelen te worden genomen aan het stalen dak. Daar moet brandwerende beplating en steenwolschalen in de cannelures worden aangebracht over de gehele lengte van de brandwanden aan beide zijden.
   - De aanwezige toiletten voldoen niet aan de ventilatie-eisen voor bestaande bouw. Er dient in iedere toilet een afvoervoorziening direct naar buiten te worden gemaakt met een minimaal debiet van 7 liter per seconde.
   - Aanpassing van verschillende onveilige situaties op het gebied van installaties, zoals aangegeven in de betreffende paragraaf.

5.2 Calandweg 15a

1. ***In welke mate de staat van de buitenterreinen gebreken vertonen of aandacht behoeven om een veilig gebruik te kunnen blijven borgen?***
   Het buitenterrein is behandeld bij Calandweg 41-47a.

2. ***In welke mate de bouwkundig casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Of een gebouw voldoet aan Bouwbesluit 2012 kan alleen door een statische berekening volgens afkeurniveau NEN 8700 aangetoond worden. Aangezien er geen constructieve gegevens aanwezig zijn is een dergelijke toetsing niet mogelijk.
   - Wijzigingen die zijn aangebracht aan de houten vakwerkspanten ten behoeve van het verkrijgen loopdoorgang zijn duidelijk van latere datum dan het casco en dus zijn vermoedelijk in afwijking van het originele constructie-casco.
   - De aangebrachte hijsvoorziening en verdiepingsvloer zijn overduidelijk van latere datum dan het originele casco en dus als afwijking op het originele constructie-ontwerp.
   - Bouwkundige brandveiligheid wordt bij punt 5 genoemd.
3. ***In welke mate de inrichting van ruimten binnen casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   Er zijn een aantal constructieve aandachtspunten geconstateerd die zijn behandeld in vraag 2.
4. ***In welke mate de aanwezige installaties (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   Er zijn verschillende gebreken geconstateerd en die zijn verwoord in de betreffende paragraaf.
5. ***In welke mate de aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - De blusmiddelen en vluchtrouteaanduiding worden periodiek gecontroleerd, en dat is goed.
   - De EPS-platen bij de buitengevel moeten verwijderd worden.
   - De vluchtdeuren dienen gerepareerd te worden en voorzien worden van draaiknopcilinders.
6. ***Op welke wijze de geconstateerde gebreken en aandachtspunten (onder 1 tot en met 5) verholpen dienen te worden om niet in overtreding te zijn met de wettelijk gestelde kaders?***
   In de voorgaande hoofdstukken wordt deze vragen beantwoord per geval. De belangrijkste punten zijn:
   - Men dient aan te tonen dat met de wijzigingen aangebracht aan de houten vakwerkspanten ten behoeve van het verkrijgen van een loopdoorgang de constructieve veiligheid nog geborgd is.
   - Alle onrechtmatig aangebrachte verdiepingsvloeren en galerijen verwijderen of het eisen van een vergunningaanvraag waarin wordt aangetoond dat de constructieve veiligheid voldoet.
   - De aanwezige toiletten voldoen niet aan de ventilatie-eisen voor bestaande bouw. Er dient in iedere toilet een afvoervoorziening direct naar buiten te worden gemaakt met een minimaal debiet van 7 liter per seconde.
   - De EPS-platen bij de buitengevel moeten verwijderd worden.
   - De vluchtdeuren dienen gerepareerd te worden en voorzien worden van draaiknopcilinders.
   - Groepenverklaring in meterkast ontbreekt. Er moet groepenverklaring worden aangebracht.

5.3 Stadsschuur 1-3

1. ***In welke mate de staat van de buitenterreinen gebreken vertonen of aandacht behoeven om een veilig gebruik te kunnen blijven borgen?***
   Zover bekend zijn er geen significante problemen geconstateerd bij het buitenterrein.

Enige uitzondering is dat Sweco geen bluswatervoorziening van de brandweer heeft geconstateerd. Navragen bij de brandweer. Bij afwezigheid dient bepaald te worden of brandhydranten nodig geacht worden door het bevoegd gezag.

2. ***In welke mate de bouwkundig casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Of een gebouw voldoet aan Bouwbesluit 2012 kan alleen door een statische berekening volgens afkeurniveau NEN 8700 aangetoond worden. Aangezien er geen constructieve gegevens aanwezig zijn is een dergelijke toetsing niet mogelijk.
   - Er zijn afwijkingen ten opzichte van eerdere situatie. Zo is de vluchtroute vanuit de verdieping buiten werking gesteld door spullen bij buitentrap en weghalen trapje bij de uitgangsdeur.
   - Aangezien van dit perceel geen bouwvergunning gegevens bekend / beschikbaar zijn is er geen beoordeling te maken of de hoofddraagconstructie aan enige constructieve normering voldoet zoals gesteld in de originele bouwvergunning.
   - In het 'oudere' rechter bouwdeel is een 'plafondzolder' aangebracht, welke overduidelijk van latere datum is en dus in afwijking is op hetgeen origineel vergund.
3. ***In welke mate de inrichting van ruimten binnen casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   Er zijn geen gebreken geconstateerd bij de inrichting.
4. ***In welke mate de aanwezige installaties (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Hemelwaterafvoeren zijn beschadigd en er is daaruit volgschade geconstateerd.
   - Er zijn verschillende gebreken geconstateerd en die zijn verwoord in de betreffende paragraaf.
5. ***In welke mate de aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw?***
   - Over het algemeen zijn er weinig brandveiligheidsgebreken geconstateerd. Enige aandachtspunt is de status van de verdieping en de vluchtroute daaruit. Dit is behandeld in de betreffende paragraaf.
6. ***Op welke wijze de geconstateerde gebreken en aandachtspunten (onder 1 tot en met 5) verholpen dienen te worden om niet in overtreding te zijn met de wettelijk gestelde kaders?***
   In de voorgaande hoofdstukken wordt deze vragen beantwoord per geval. Belangrijkste opmerking:
   - De 'plafondzolder' aanmerken als ruimte die niet gebruikt mag worden en toegang tot deze ruimte verhinderen door het weghalen van de ladder en het dichtzetten van de opening.
   - De hemelwaterafvoeren moeten gerepareerd worden.
   - De status van de verdieping bepalen en op basis daarvan de maatregelen met betrekking tot vluchtveiligheid nemen zoals verwoord in de betreffende paragraaf.

Het is een blijvend aandachtspunt voor alle objecten dat de vluchtwegen, brandslanghaspels en draagbare blustoestellen goed toegankelijk blijven, want soms staan er belemmeringen voor deze voorzieningen.

Bijlage 1 Foto’s Calandweg 41-47a

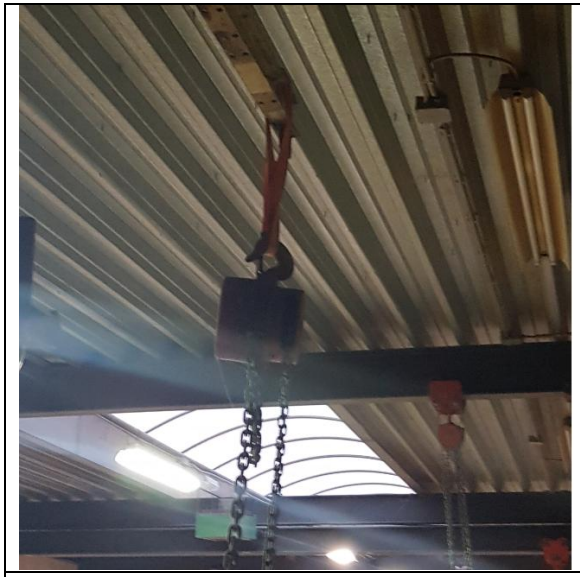
	
Foto 1– Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening	Foto 2 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening
	
Foto 3 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening	Foto 4 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening

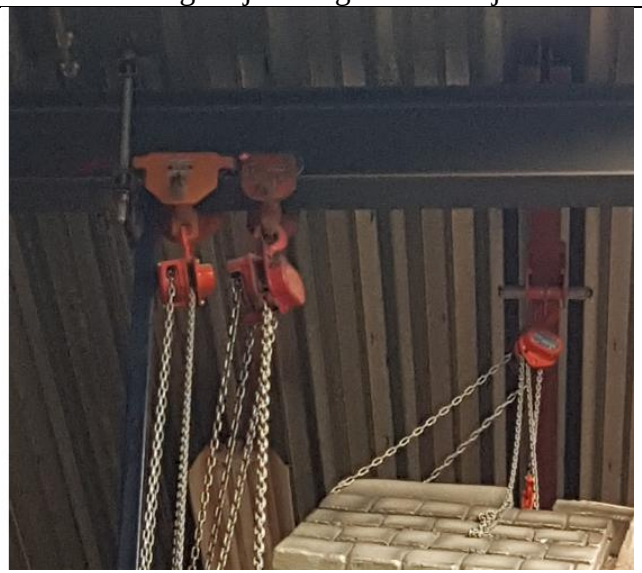
	
Foto 5 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening	Foto 6 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening
	
Foto 7 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening	Foto 8 – Oneigenlijke aangebrachte hijsvoorziening

	
Foto 9 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren	Foto 10 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren
	
Foto 11 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren	Foto 12 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren

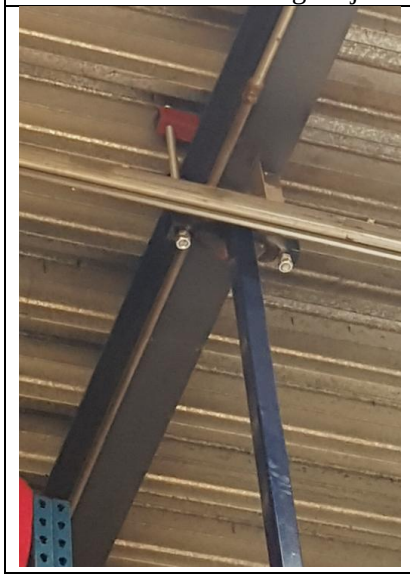
	
Foto 13 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren	Foto 14 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren
	
Foto 15 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren	Foto 16 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren

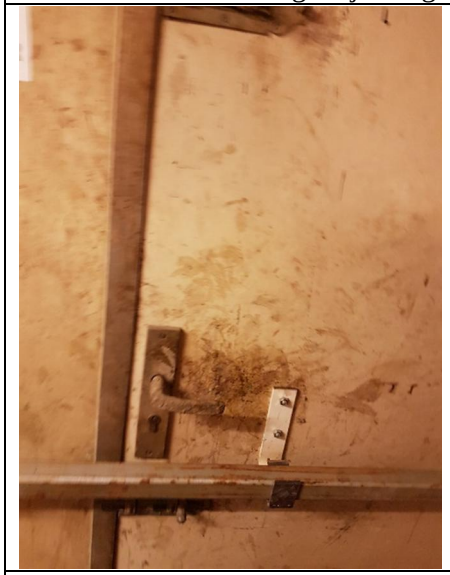
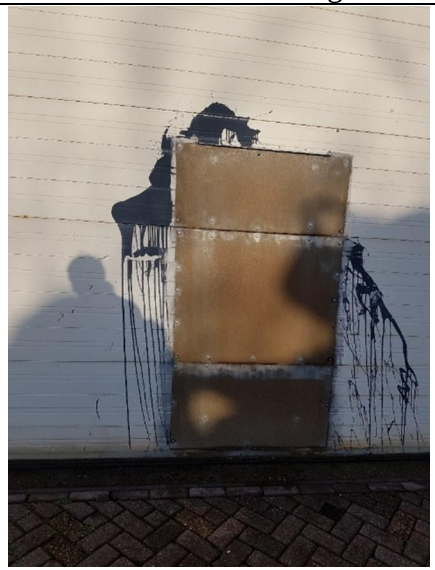
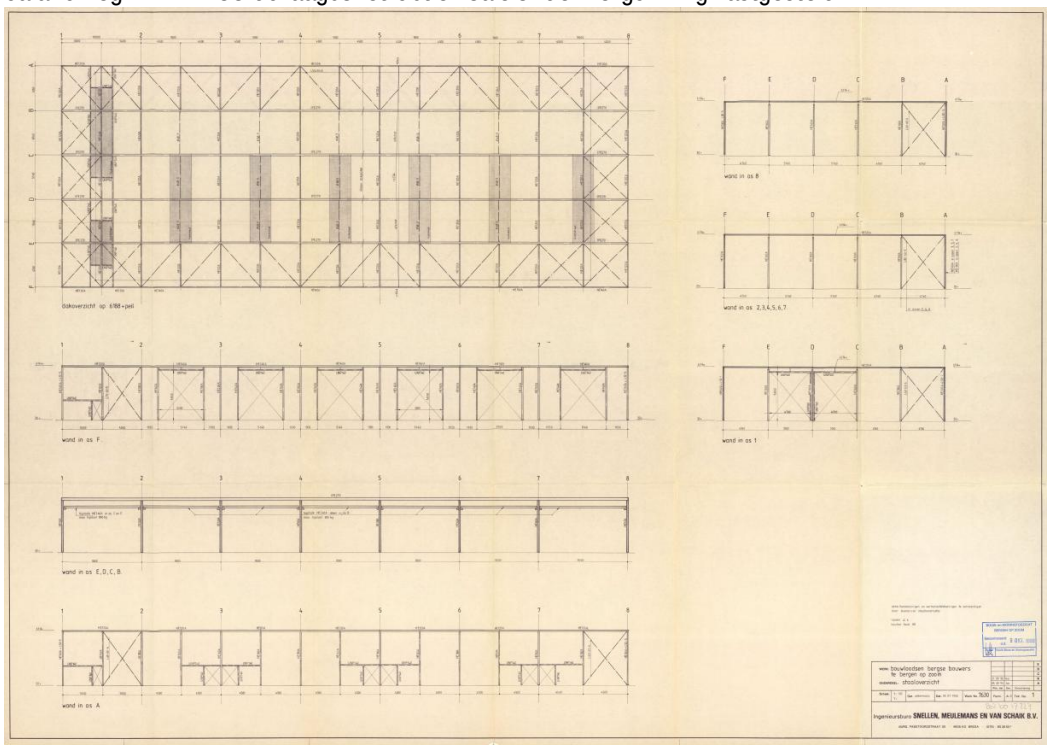
	
Foto 17 - Diverse oneigenlijk aangebrachte bordessen / verdiepingsvloeren	Foto 18 - Brandscheiding zonder cannelure-vulling en brandscherm
	
Foto 19 – Deur zonder paniekbeslag of draaiknopcilinder	Foto 20 – Dichtgelaste loopdeur in overheaddeur.

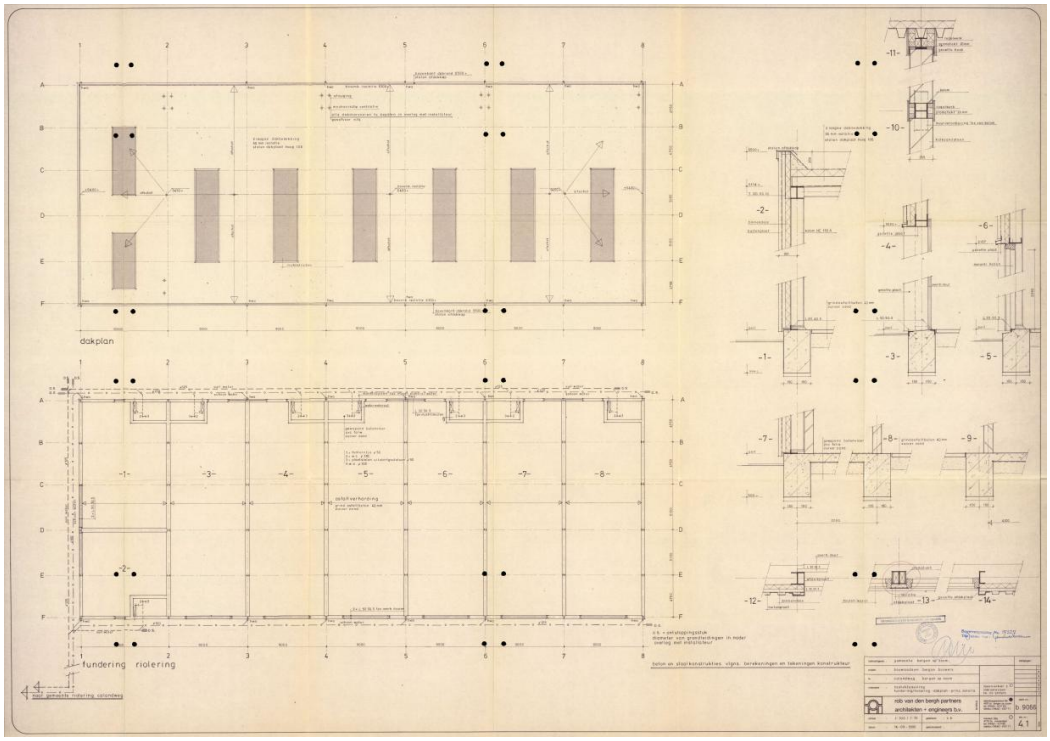
	
Foto 21 – Groepenverklaring ontbreekt bij alle groepenkasten	Foto 22 – Onbeschermde draden
	
Foto 23 – Geen ventilatie in toilet.	Foto 24 – hemelwaterafvoer beschadigd

	
Foto 25– Kapotte hemelwaterafvoer	Foto 26 – Geen afscherming bij stoppenkoppen
	
Foto 27– Vluchtrouteaanduiding defect en vluchtroute belemmerd	

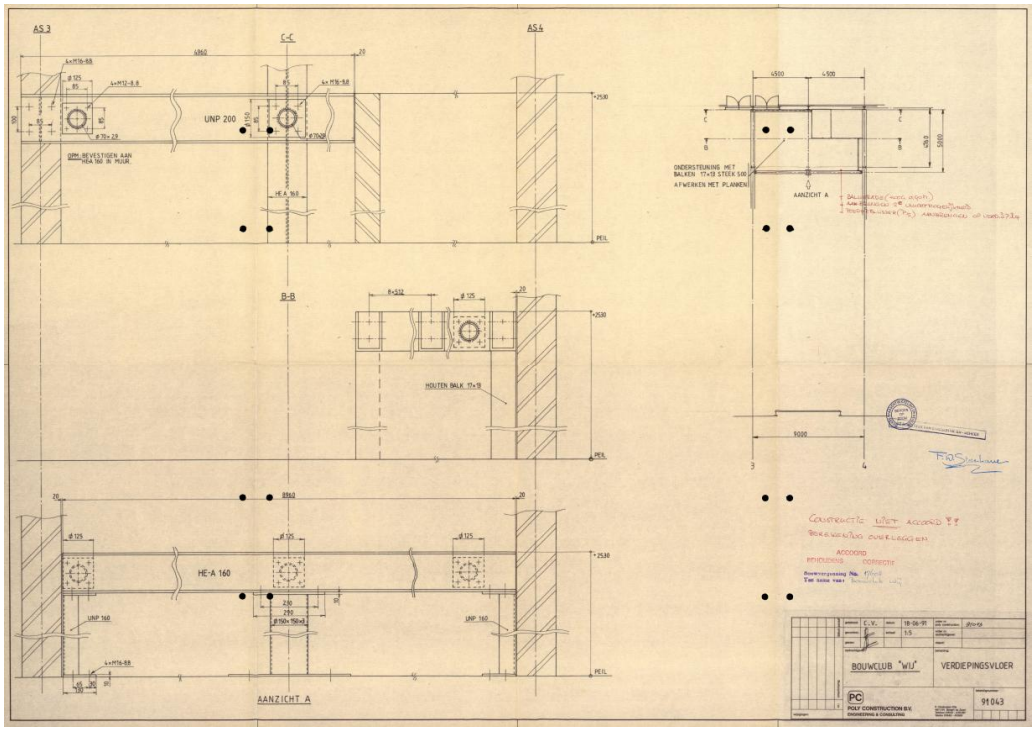
Bijlage 2 Constructieve Informatie van vergunning Calandweg 41-47a

Calandweg 41-47 hoofddraagconstructie zoals onder vergunning vastgesteld.

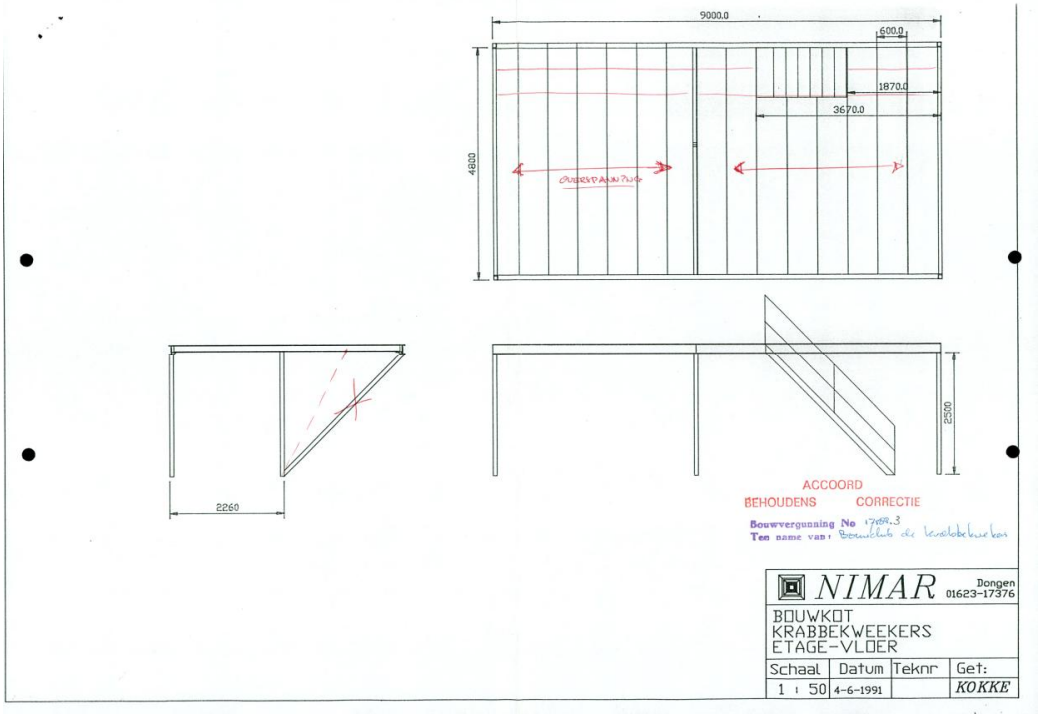




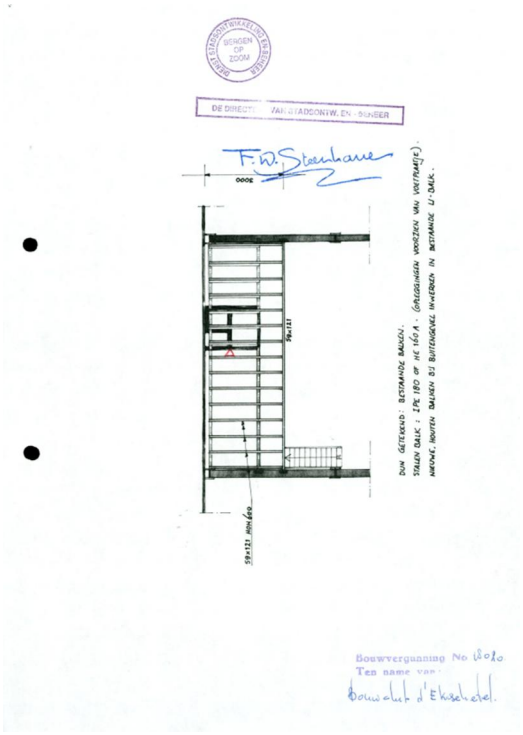
Calandweg 43a aanvullende constructie zoals onder vergunning vastgesteld



Calandweg 45 aanvullende constructie zoals onder vergunning vastgesteld

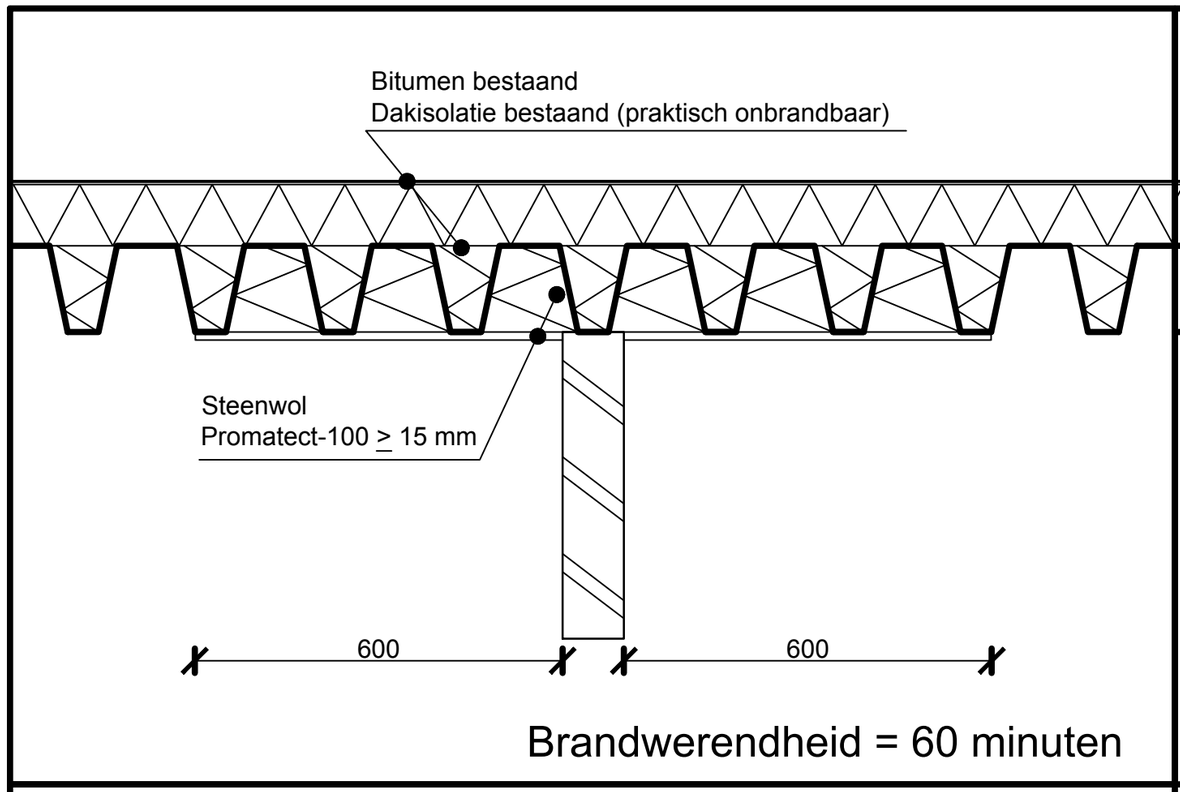


Calandweg 45a aanvullende constructie zoals onder vergunning vastgesteld

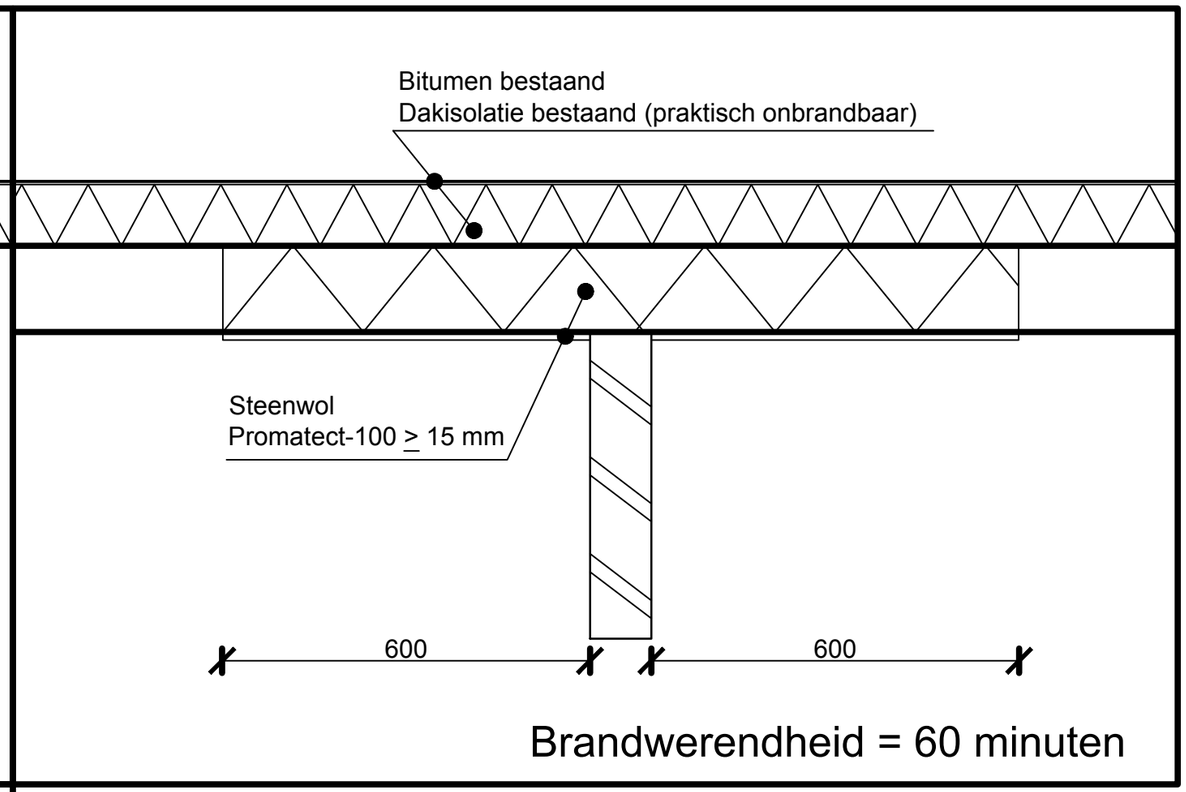


Bijlage 3 Detail van brandwerende aansluiting dak met wand

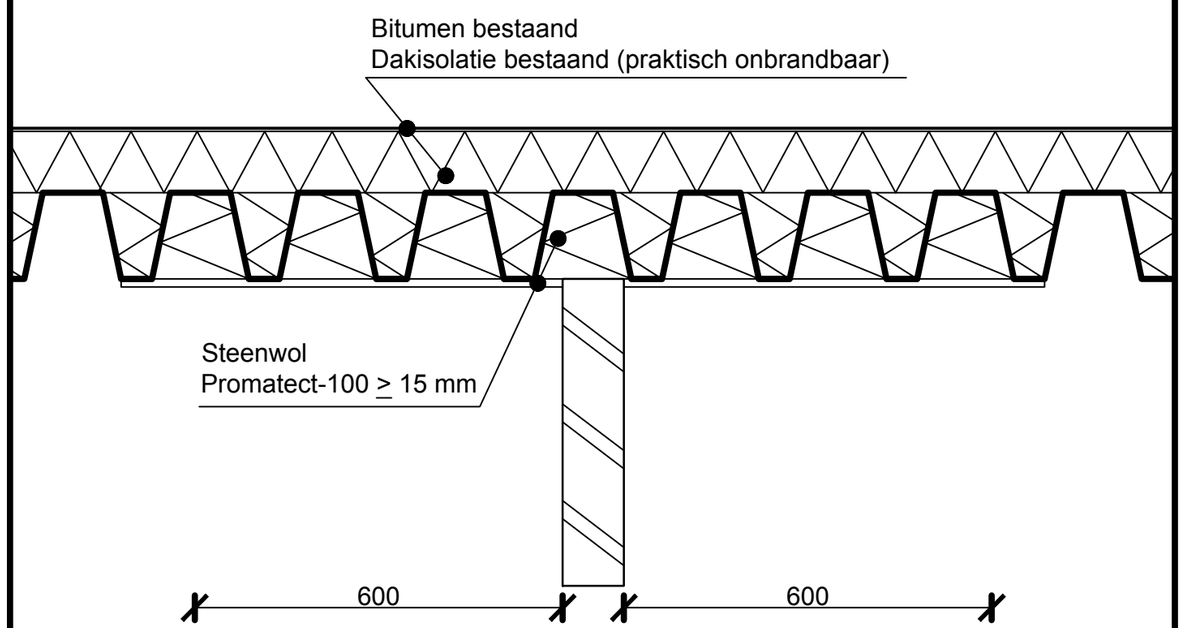
Brandwerend afwerken knooppunt stenen wand en metalen canneluredak



Brandwerendheid = 60 minuten



Brandwerendheid = 60 minuten



Brandwerendheid = 60 minuten

Toepassen van steenwol-isolatie (harde persing) met soortelijke dichtheid van ≥ 45 kg / m^3

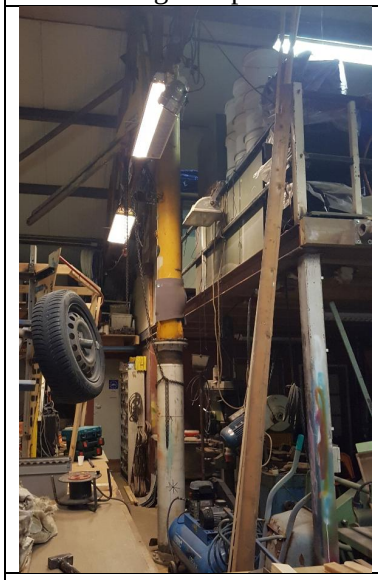
Indien de bestaande dakisolatie brandbaar is, moet er een strook van 0,5 m aan beide zijden bestaande uit onbrandbare isolatie geplaatst worden.

Steenachtige wand met dikte ≥ 100 mm

Geïnspireerd op 2015-Effectis-R000940 Rev 1
https://toepassing.promat.nl/product.aspx?tid=655

SWECO

Bijlage 4 Foto’s Calandweg 15a

	
Foto 1 Dragende prefab betonkolommetjes en oplegging vakwerkspant	Foto 2 – Oplegging vakwerkspant op stalen kolom
	
Foto 3 – Stalen kolom van draaibare hijsvoorziening naast dakspant	Foto 4 – Inpandige verdiepingsvloer

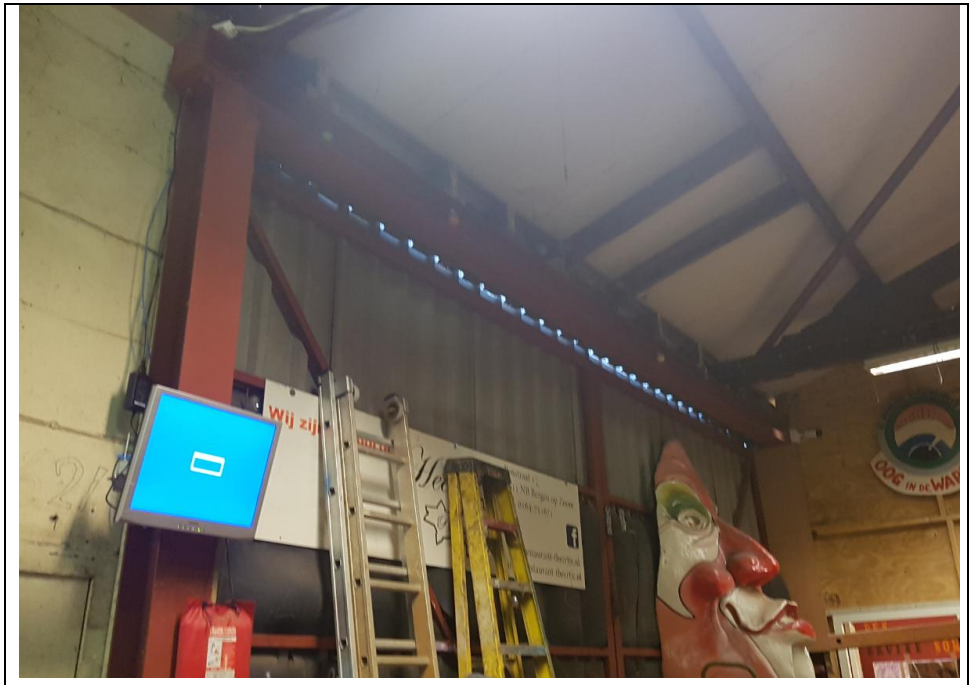


Foto 7 – Schuifdeur later ingemaakt



Foto 8– Brandbaar materiaal vastgemaakt aan gevel

Bijlage 5 Foto’s Stadsschuur 1-3



Foto 1 - Plafond/zoldervloer rechter bouwdeel.

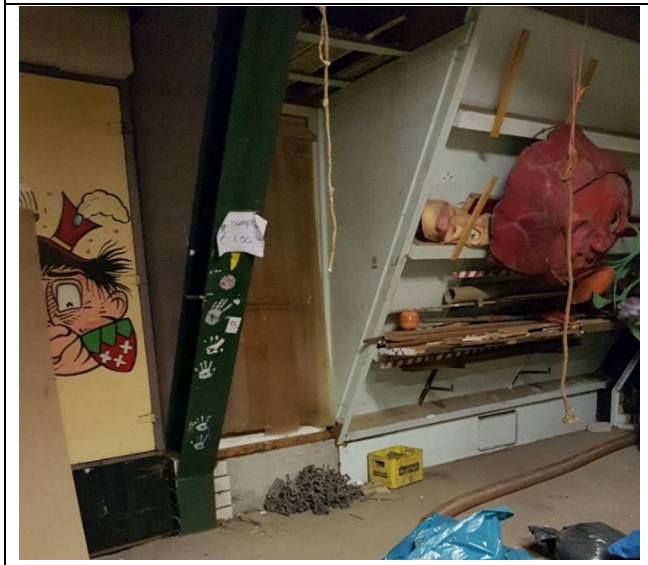


Foto 3– Vluchtroute van Verdieping
Vluchtuitgang zonder trapje.



Foto 2 – Toegang tot “plafondzolder” (ruimte boven plafond)



Foto 4– Vluchtroute van Verdieping
Defecte vluchtrouteaanduiding



Foto 6 – Lekkage zichtbaar op de wanden



Foto 5 – Vluchtroute van Verdieping
Buitenvluchttrap die belemmerd wordt door ingegooide takken.

VERGUNNINGEN

Nr. Dossier	Status	Aanvrager	Straatnaam	Huisnummer	Huisnummer	Huisnummer	Huisnummer	Omschrijving	Datum verleend
7132	V		Calandweg			15		bouw van een compressor	12-12-1969
7254	V		Calandweg			15		bouw van een loods	1-5-1970
616	V		Calandweg			15		reclamevergunning	1-9-1978
617	V		Calandweg			15		reclamevergunning	1-9-1978
10212	V		Calandweg			15		inrichten bedrijfshal	3-2-1977
13270	V		Calandweg			15		bouw loods	8-12-1981
17227	V		Calandweg			41	51	bouwen van een loods	9-11-1990
17627	V		Calandweg			41		opslag en vergaderruimte	26-7-1991
17838	V		Calandweg			43		plaatsen van nissenhut	6-12-1991
17804	V		Calandweg			43	47	bouwen van een nissenhut	6-12-1991
17841	V		Calandweg			43		aanbrengen van een bordes	13-12-1991
17608	V		Calandweg			43A	47A	veranderen van de hal	6-12-1991
17588	V		Calandweg			45		uitbr. inr. bouwloods	26-7-1991
18020	V		Calandweg			45A		bouwen van een kantine	10-4-1992
17806	V		Calandweg			47	47A	bouwen van een nissenhut	6-12-1991
17587	V		Calandweg			47A		veranderen van bouwruimte	26-7-1991
3041	V		Dubbelstraat			65		bouwen van werkplaats	1-8-1957
10594	V		Dubbelstraat			65		mak. accomod. bouwclubs	10-8-1978

Nr. Dossier	Status	Aanvrager	Straatnaam	Huisnummer	Huisnummer	Huisnummer	Huisnummer	Omschrijving	Verleend
17227	V	Gem. B.o.Z.	Calandweg	41				bouwloods	9-11-1990
17627	V	Makkeluk Zat bouwkl.	Calandweg	41				opslag en vergaderruimte	26-7-1991
17804	V	Wij, K.E.B.C.	Calandweg	43				plaatsen nissenhut	6-12-1991
17838	V	Bouwclub variant	Calandweg	43				plaatsen nissenhut	6-12-1991
17841	V	Bouwclub Variant	Calandweg	43				aanbrengen bordes	13-12-1991
17588	V	De Krabbekwekers	Calandweg	45				uitbr. inr.bouwloods	26-7-1991
17806	V	Leutige krabben,B.C.	Calandweg	47				plaatsen nissenhut	6-12-1991

07.3541

(Con-16274/Con-16273)

De Stichting "Halwana"
p/a Borgvlietsedreef 26
4615 ED Bergen op Zoom

--	20.236	RA
--	77723	1
huurovereenkomst	05-02-1992	

Geacht bestuur,

Hierbij doen wij u toekomen een volledig ondertekend exemplaar van de met u gesloten huurovereenkomst betreffende de terreinen met opstallen, gelegen aan de Calandweg en de Havenstraat/Dubbelstraat. Wij verzoeken u dit exemplaar goed te bewaren.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom,
namens dezen,
het Hoofd van de afdeling Economische Zaken,

G.N.C. Josten

HUUROVEREENKOMST.

De ondergetekenden:

a. de burgemeester van de gemeente Bergen op Zoom, wonende aldaar en als zodanig de gemeente Bergen op Zoom vertegenwoordigende, ten deze handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 22 januari 1991, nr. 4-63, partij te ener zijde, verder te noemen "verhuurster"
en

b. P.Nijssen en G. Leenders,
respectievelijk voorzitter en secretaris van de te Bergen op Zoom gevestigde stichting "Stichting Halwana" en als zodanig die stichting overeenkomstig de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van die stichting tot het aangaan van deze overeenkomst, partij te anderer zijde, verder te noemen "huurster",

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

I. Verhuurster verhuurt aan huurster die in huur aanneemt:
   a. een gedeelte ter grootte van ca. 6.400 m2 van het perceel grond gelegen aan de Calandweg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie H 4347, zoals dit perceel op de bij deze huurovereenkomst behorende situatietekening, gemerkt A, met rode omlijning is aangegeven, zulks met de daarop te bouwen/gebouwde opstallen, voor de huurprijs van ƒ 30.000,-- per jaar, exclusief B.T.W.;
   b. het nabij de Havenstraat/Dubbelstraat gelegen perceel met opstallen, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom sectie G 7151, groot 944 m2, beide partijen genoegzaam bekend als "Stadsschuur", zodat daarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd, voor de huurprijs van ƒ 7.200,-- per jaar, exclusief B.T.W.,

   onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1.
De huur gaat in op 1 juli 1991 voor de duur van vijf jaar met dien verstande, dat deze geacht wordt daarna telkens met een jaar te zijn verlengd, tenzij ná verlenging één van beide partijen de huur met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden zal hebben opgezegd, hetgeen schriftelijk moet geschieden.

Artikel 2.
1. De huurprijs moet steeds bij vooruitbetaling per kwartaal vóór de eerste dag van elk kwartaal worden voldaan ten kantore van de kassier van de gemeente Bergen op Zoom, danwel door overschrijving of storting op postrekening nr.1078108 of op bankrekening nr.52.50.44.388 ten name van de gemeente Bergen op Zoom bij de Algemene Bank Nederland N.V. Bergen op Zoom, voor het eerst binnen 14 dagen na de dag waarop verhuurster aan huurster een volledig ondertekend exemplaar van de overeenkomst zal hebben toegezonden.

2. Op de huurprijs wordt toepasselijk verklaard de zogenaamde prijsindexclausule, met dien verstande, dat de door huurster te betalen huurprijs telkens na verloop van vijf huurjaren kan worden verhoogd overeenkomstig de stijgingen die de jaartotaalprijsindexcijfers van de gezinsconsumptie in enig toekomstige periode van vijf achtereenvolgende jaren zal blijken te hebben ondergaan. Onder prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie wordt te dezer verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptiereeks voor werknemersgezinnen.
Voor het eerst zal het bovenstaande toepasselijk worden verklaard per 1 juli 1996 waarbij dan de stijging van de totaalprijsindexcijfers, die deze hebben ondergaan in de periode 1 januari 1991 - 1 januari 1996, zal kunnen worden doorberekend in de huur per 1 juli 1996. Indien te eniger tijd het Centraal Bureau voor de Statistiek mocht worden opgeheven of bovenbedoelde statistische gegevens niet meer zou publiceren zullen partijen in onderling overleg - en bij gebreke van overeenstemming door middel van een rechterlijke uitspraak daaromtrent - andere (statistische) gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als partijen bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond.
De betaling van de huurpenningen kan en moet uitsluitend geschieden in nederlands wettig betaalmiddel.

Artikel 3.

1. Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt overeenkomstig de doelstellingen van huurster ten behoeve van haar sociaal-culturele activiteiten waaronder in het bijzonder is te verstaan de opslag en vervaardiging van attributen van vastenavendbouwclubs.
2. Het gehuurde wordt in ieder geval geacht niet overeenkomstig zijn bestemming te worden gebruikt indien het in gebruik wordt gegeven voor activiteiten in de commerciële sfeer en/of voor (andere) activiteiten die niet in overeenstemming zijn met de doelstellingen van huurster.
3. In verband met de sub 1 omschreven bestemming is huurster gerechtigd het gehuurde onder te verhuren aan clubs of verenigingen die als activiteit hebben het hiervoor sub 1 gestelde, zulks tegen een huurprijs welke binnen het redelijke mogelijk is. Huurster kan aan de onderverhuur nadere voorwaarden verbinden, mits deze niet in strijd zijn met het hiervoor sub 1 gestelde, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom. Voor de nakoming van de verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst en uit de tussen huurster en

onderhuurders gesloten overeenkomst, blijft jegens de gemeente Bergen op Zoom huurster verantwoordelijk.

Artikel 4.

1. Huurster aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt en zij ziet af van alle acties of vorderingen wegens al dan niet verborgen gebreken. Huurster is gehouden het gehuurde ordelijk en zindelijk in een goede staat te houden.
2. Op het gehuurde sub I a heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden waarvan de resultaten zijn neergelegd in het onderzoeksrapport van Witteveen+Bos te Bergen op Zoom, d.d. april 1990, nr.Boz.87.2 MF1/WP. Uit het onderzoeksrapport blijkt, dat bij de aanvang van de huurovereenkomst geen sprake is van bodemverontreiniging van het gehuurde en dat er met het oog op de bestemming ervan geen belemmeringen zijn voor het in artikel 3, sub 1 omschreven gebruik.
3. Huurster verklaart van het sub 2 bedoelde onderzoeksrapport een exemplaar te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn en de in het rapport vervatte conclusie omtrent de zuivere staat waarin het gehuurde bij de aanvang van de overeenkomst verkeert onvoorwaardelijk te erkennen en te onderschrijven.
4. Onverminderd de verplichting van huurster om het gehuurde bij het einde van de huur ontruimd op te leveren is huurster tevens verplicht het gehuurde sub I a in eenzelfde staat op te leveren als waarvan sprake is in het sub 2 bedoelde onderzoeksrapport; ten bewijze daarvan zal zij geheel voor eigen rekening en risico, in overleg met de Direkteur van de Dienst Stadsontwikkeling en -beheer en volgens de door deze eventueel te geven nadere aanwijzingen en/of richtlijnen, op het gehuurde sub I a een indicatief bodemonderzoek laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd onderzoeksbureau en zal zij van het onderzoeksrapport een exemplaar verstrekken aan de gemeente. Ingeval daarbij mocht blijken, dat de bodem verontreinigd is, verplicht huurster zich jegens verhuurster die verontreiniging geheel voor eigen rekening en risico te doen wegnemen (saneren), uiterlijk binnen één maand nadat daarom schriftelijk door verhuurster is verzocht. Bij niet-nakoming of bij overtreding van deze bepaling verbeurt huurster bij wijze van vooraf vastgestelde schadevergoeding aan verhuurster een dadelijk opeisbare boete van ƒ 250.000,--, onverminderd het recht van verhuurster op vergoeding van overige kosten, schaden en interesse; voorts zal alsdan verhuurster gerechtigd zijn die verontreiniging voor rekening van huurster weg te (doen) nemen.

5. Na sanering van de bodem door en voor rekening van huurster, als onder lid 4 van dit artikel bedoeld, zullen door of vanwege de Dienst Stadsontwikkeling en - beheer (afdeling Milieu) van de gemeente Bergen op Zoom bodemmonsters worden genomen ter vaststelling van het feit of de huurster al dan niet heeft voldaan aan haar verplichting tot oplevering van het gehuurde sub I a in eenzelfde staat als waarin het gehuurde verkeerde vóór de aanvang van de huurovereenkomst.

Artikel 5.

1. Huurster neemt voor haar rekening de geringe en dagelijkse reparaties, volgens de wet en het plaatselijk gebruik te haren laste komende, alsook het schoonhouden van het gehuurde en van het daarbij behorende terrein.
   Voor haar rekening komen ook de kosten van verlichting, verwarming, telefoon, water- en gasverbruik.
2. De kosten van instandhouding en groot onderhoud komen eveneens voor rekening van huurster.
3. Schade door of vanwege de huurster aan het gehuurde toegebracht, moet door haar op eigen kosten ten spoedigste worden hersteld.
4. Verhuurster draagt zorg voor de verzekering van het gebouw tegen brandschade en brengt de kosten daarvan in rekening bij huurster.
   De kosten van een eventuele verzekering van inboedel, inventaris en andere zaken, alsmede de totale onroerendgoed-belasting komen voor rekening van huurster.
5. Huurster verplicht zich ervoor zorg te dragen, dat het gehuurde niet door minderjarigen wordt betreden anders dan in het bijzijn van tenminste één meerderjarige.
6. Huurster is verplicht de op aanwijzing van de Commandant van de Brandweer door hem nodig en/of wenselijk geoordeelde brandblusmiddelen,c.q. extra brandblusmiddelen in de opstallen aanwezig te hebben en te houden.

Artikel 6.

Als geringe en dagelijkse reparaties, bedoeld in artikel 5, lid 1, worden mede aangemerkt:

a. het witten/sausen/behangen van muren en plafonds, alsmede het binnenschilderwerk;
b. het vervangen van gebroken ruiten met dezelfde soort glas als de oorspronkelijke;
c. reparaties aan hang- en sluitwerk van deuren en ramen, luiken en poorten;
d. het onderhoud van gas- en waterleidingen en kranen, alsmede het treffen van voorzieningen aan of tengevolge van bevroren leidingen;

e. het schoonhouden of ontstoppen van afvoerleidingen, putten, wasbakken en goten;
f. het treffen van kleine voorzieningen aan elektrische installaties;
g. het onderhoud van (de) centrale verwarmingsinstallatie(s);
h. het vegen van schoorsteen- en ventilatorkanalen;
i. het doen van alle herstellingen, voor zover hiervoor niet genoemd en voor zover deze het onmiddellijk gevolg zijn van onoordeelkundig gebruik of grove nalatigheid door, respectievelijk van de huurster of gebruikers, alsmede het verrichten van die reparaties, welke een gevolg zijn van verzuim van reparaties en onderhoud, waartoe de huurster is verplicht.

Artikel 7.
De voor rekening van huurster komende reparaties en het onderhoud moeten naar aanwijzing en ten genoegen van verhuurster binnen een door haar te bepalen termijn worden verricht; bij niet voldoening aan deze verplichting binnen de gestelde termijn heeft verhuurster het recht de werkzaamheden voor rekening van de huurster te doen uitvoeren.

Artikel 8.
Bij vorst en sneeuw moet de huurster alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde; in het bijzonder zullen bij vorst alle maatregelen moeten worden genomen waardoor het bevriezen van verwarmingsinstallaties, leidingen en/of lozingen in het gehuurde worden voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen in het gehuurde mochten bevriezen, zal de daardoor ontstane schade aan het gehuurde voor rekening van de huurster zijn, tenzij deze schade niet aan nalatigheid harerzijds is te wijten.

Artikel 9.
Het is zonder schriftelijk toestemming van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom huurster niet toegestaan van het gehuurde iets af te breken of te wijzigen of daarop gebouwen of getimmerten te stichten.

Artikel 10.
Huurster is verplicht, indien dit door burgemeester en wethouders mocht worden verlangd, de door dezen aan te wijzen persoon of personen in het gehuurde toe te laten, opdat deze(n) zich kan(kunnen) overtuigen of huurster haar verplichtingen, bij de wet of bij de overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen, danwel kan(kunnen) nagaan of in het gehuurde enige reparatie, waartoe de verhuurster gehouden is, moet worden verricht; de als zodanig aangewezen persoon(personen) dient(dienen) steeds

- alvorens zich in het gehuurde te begeven - daarvan vooraf kennis te geven aan huurster, met vermelding van datum en tijdstip waarop het gehuurde door hem(hen) zal worden betreden; huurster is verplicht het uitvoeren van enige reparatie, als hiervoor bedoeld, door of namens verhuurster te gedogen. Ten aanzien van de rechten, voortvloeiende uit artikel 1591 van het Burgerlijk Wetboek wordt door huurster afstand gedaan, met dien verstande, dat tussen partijen hiervoor nog nadere regelingen getroffen kunnen worden.

Artikel 11.
Verhuurster is gerechtigd bij niet prompte betaling van de huurpenningen op tijd en wijze als hiervoor omschreven en bij niet, niet-tijdig of niet-behoorlijke nakoming van enige aan huurster opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan huurster opgelegd verbod, de huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist als ontbonden te beschouwen door het enkele feit der niet of niet-tijdige betaling, niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming, daad of overtreding zelve. Alsdan is huurster verplicht binnen een maand nadat verhuurster schriftelijk zal hebben te kennen gegeven, dat zij de huurovereenkomst op grond van het vorenstaande als ontbonden beschouwt, het gehuurde ontruimd op te leveren, onverminderd de verplichting van de huurster tot vergoeding van kosten, schaden en interesten.

Artikel 12.
Onverminderd het bepaalde in artikel 4 is huurster verplicht bij het einde van de huur het gehuurde in goede staat van onderhoud, ten genoegen van burgemeester en wethouders, ontruimd op te leveren; bij dat einde heeft huurster geen recht op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Artikel 13.
Alle kosten van de huurovereenkomst en van de tenuitvoerlegging daarvan komen voor rekening van de huurster.

II. de huurovereenkomsten van 1 oktober 1977, 1 december 1978 en 1 augustus 1980, respectievelijk betreffende de "Boerenol", de Stadsschuur" en de "Hallen aan de Zuidzijde Haven" worden geacht te zijn beëindigd op 1 juli 1991.

Aldus overeengekomen te Bergen op Zoom d.d. 29 JAN. 1992

Voor huurster,

,voorzitter

,secretaris

Voor verhuurster,

De burgemeester van
Bergen op Zoom.

Gemeente Bergen op Zoom

Stichting Halwana
p/a Dhr. J. Eijkman
Omloop 14
4614 EP BERGEN OP ZOOM

13 FEB. 2006

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U06-002913	Datum	
Uw brief d.d.		Beh. door	dhr. R.Van Splunter	Doorkiesnr.	7428
Onderwerp	Gebruiksovereenkomst	Afdeling	Bureau Economische Zaken	Bijlage(n)	2

Geachte heer Eijkman,

In aansluiting op het onderhoud van 17 januari met de heer A.C. Blom, namens de Stichting Halwana en de heer R. van Splunter, medewerker Economische Zaken, inzake inliggende gebruiksovereenkomst kan ik u het volgende melden.

In het e-mailbericht van de heer A.C. Blom d.d. 21 juli 2004, waarvan de afdoening tot onze spijt ernstig is vertraagd, heeft u aangegeven inhoudelijk akkoord te kunnen gaan met de eerder verstuurde gebruiksovereenkomst. Voor de correcte positionering van de Stichting Halwana heeft u enkele tekstuele aanpassingen voorgesteld die wij in bovenvermeld overleg hebben besproken en overeengekomen. De volgende tekstuele aanpassingen zijn in bijgevoegde huurovereenkomst opgenomen:

1. Stichting Halwana benoemen als "gebruiker" en gemeente Bergen op Zoom als "beheerder";
2. De tekst van artikel 2 wordt als volgt gewijzigd: "het Konterscherp II mag uitsluitend worden gebruikt voor sociaal-culturele activiteiten waaronder in het bijzonder is te verstaan de opslag en vervaardiging van attributen van vastenavondbouwclubs. De huurder is verantwoordelijk voor eventuele (aanvraag van) wettelijke benodigde vergunningen en het treffen van daaraan verbonden maatregelen"
3. Aanvulling artikel 3: "Voor het overige blijft artikel 11 onverkort van toepassing; de beheerder zal geen schade (anders dan onder b.) vergoeden.

Wij verzoeken u bijgevoegde gebruiksovereenkomsten te ondertekenen en te retourneren.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
namens het college,

J.W.M. de Crom
Hoofd Bureau Economische Zaken

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
Jacob Obrechtlaan 4
T (0164) 27 70 00
F (0164) 24 53 56
E stadskantoor@bergenopzoom.nl
I www.bergenopzoom.nl
B ny BNG rek. nr. 28.50.00.942

GEBRUIKSOVEREENKOMST (can-16275)

Sector : Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Afdeling : Beheer
Bureau : Economische Zaken (EZ/RSP)
Onderwerp : Gebruiksrecht Calandweg 15a

De ondergetekenden:

a. Het hoofd van het Bureau Economische Zaken van de Sector Ruimtelijke Ordening en Beheer, ter uitvoering van het besluit van de Raad met nr. SROB/03/130 van 29 januari 2004, hierna te noemen "de beheerder"

en

b. Stichting Halwana, vertegenwoordigd door de heren A.C. Blom en J. Eijkman, p/a Omloop 14, 4614 EP Bergen op Zoom, hierna te noemen "de gebruiker"

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De beheerder geeft voor de hierna aangegeven periode aan de gebruiker, een gebruiksrecht waarvoor geen vergoeding verschuldigd is ten behoeve van het gebruik van het perceel met bijbehorende bedrijfsruimte, met een oppervlakte van 1.200m2, gelegen aan de Calandweg 15a, hierna te noemen "Konterscherp II", welke op bijgevoegde tekening is aangegeven, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom sectie H nummer 5195, zulks onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. het gebruik van het Konterscherp II geldt voor een periode van maximaal 10 jaar en is ingegaan op 19 juni 1999 en eindigt derhalve van rechtswege uiterlijk per 19 juni 2009;

2. het Konterscherp II mag uitsluitend worden gebruikt voor sociaal-culturele activiteiten waaronder in het bijzonder is te verstaan de opslag en vervaardiging van attributen van vastenavondbouwclubs. De gebruiker is verantwoordelijk voor eventuele (aanvraag van) wettelijke benodigde vergunningen en het treffen van daaraan verbonden maatregelen;

3. de beheerder heeft het recht om, gelet op de ontwikkelingen in het gebied Bergse Haven, de gebruiker bekend, het gebruik te beëindigen voordat de in artikel 1 genoemde termijn is verstreken. Indien de beheerder van dit recht gebruik wenst te maken dient zij dat de gebruiker bij aangetekend schrijven kenbaar te maken en geldt een opzegtermijn van 2 jaar. Slechts dan wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 11:
   a. rust in dat geval op de beheerder de inspanningsverplichting om gebruiker voor het daadwerkelijke einde van het gebruik aan een vervangende locatie voor haar activiteiten te helpen.
   b. verplicht de beheerder zich er bij vroegtijdige beëindiging van het gebruik bovendien toe om de gebruiker voor de periode tussen beëindiging van het gebruik en 19 juni 2009 een alsdan nader overeen te komen financiële tegemoetkoming te verstrekken, aangezien het gebruik van het Konterscherp II kosteloos is.
   Voor het overige blijft artikel 11 onverkort van toepassing ; de beheerder zal géén schade (anders dan onder b) vergoeden.

4. de gebruiker aanvaardt het Konterscherp II in de staat waarin het zich thans bevindt en ziet af van alle acties of vorderingen wegens al dan niet verborgen gebreken. De gebruiker is gehouden het complex ordelijk en zindelijk te gebruiken en in een goede staat te houden en draagt er zorg voor dat geen hinder of overlast voor eventuele medegebruikers of voor de omgeving ontstaat, een en ander zoals een goed huisvader betaamt;

5. de gebruiker neemt voor zijn rekening:
   a. alle noodzakelijke kosten voor klein en groot onderhoud;
   b. alle kosten van verlichting, verwarming, telefoon c.a., water- en gasverbruik, alsmede de kosten van die voorzieningen die op grond van wettelijke voorschriften kunnen worden vereist en welke voortvloeien uit de bestemming en het gebruik door de gebruiker (bijvoorbeeld voorzieningen op grond van brandveiligheidsvoorschriften);
   c. alle zakelijke lasten als gebruikersdeel OZB, waterschapslasten, etc.;
   d. alle voorzieningen die uit veiligheidsoverweging en, milieu- en bouwmaatregelen getroffen moeten worden;

6. a. schade door of vanwege de gebruiker aan het Konterscherp II toegebracht, moet door hem op eigen kosten ten spoedigste worden hersteld;
   b. de gebruiker neemt ten opzichte van de beheerder alle aansprakelijkheid op zich voor ongevallen en/of schaden, welke uit het gebruik kunnen voortvloeien en vrijwaart uit dien hoofde de beheerder voor alle gevolgen van vorderingen van derden wegens ongevallen en/of schaden;

7. de beheerder draagt zorg voor de verzekering van de bedrijfsruimte tegen brandschade en neemt de kosten daarvan voor haar rekening.
   de kosten van een eventuele verzekering voor de inboedel, de inventaris en andere zaken, komen voor rekening van de gebruiker.

8. het is zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders der gemeente Bergen op Zoom, gebruiker niet toegestaan van het Konterscherp II iets af te breken of te wijzigen of daarop gebouwen of getimmerten te stichten.

9. de gebruiker is verplicht, indien dit door de beheerder worden verlangd, de door dezen aan te wijzen persoon of personen op het complex toe te laten, opdat deze(n) zich kan/kunnen overtuigen of gebruiker zijn verplichtingen, bij de wet of bij de overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

10. gebruiker is verplicht bij het einde van het gebruik het Konterscherp II in behoorlijke staat van onderhoud, ten genoegen van de beheerder, ontruimd op te leveren; bij dat einde heeft de gebruiker geen recht op vergoeding wegens aan het Konterscherp II aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

11. de beheerder is bij het einde van het gebruik niet verplicht om de gebruiker andere, c.q. vervangende ruimten aan te bieden, noch schade te vergoeden, hoegenaamd ook.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Bergen op Zoom op 1 februari 2006

de gebruiker,

A.C. Blom
(Stichting Halwana)

J. Eijkman

de beheerder,

J. W.M. de Crom
(Hoofd bureau Economische Zaken)

UITTREKSEL KADASTRAAL OBJECT Gegevens bijgewerkt t/m: 31-12-2005



N

Schaal 1:2500

Aan de kaart kunnen geen maten worden ontleend.

Stichting Halwana

Secretariaat : Omloop 14
4614 EP Bergen op Zoom

ABN.AMRO 52.52.20.704
KvK Breda 102289

HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

A. A.C. Blom en J.C.B. Eykman,
respectievelijk voorzitter en secretaris van de te Bergen op Zoom gevestigde Stichting Halwana en als zodanig die stichting overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, partij te ener zijde, verder te noemen “verhuurster”,

en

B
respectievelijk voorzitter en secretaris van de te Bergen op Zoom gevestigde en als zodanig die vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigende, partij te anderen zijde, verder te noemen “huurster”,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verhuurster verhuurt aan huurster, die in huur aanneemt, een compartiment, in tijdelijk en gemeenschappelijk gebruik met andere soortgelijke verenigingen, dienende tot vervaardiging van attributen ten dienste van de plaatselijke vastenavondviering en/of van door verhuurster goedgekeurde activiteiten ten dienste van sociaal-culturele evenementen, gelegen aan de Calandweg 15, kadastraal bekend als een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte van het perceel GEMEENTE BERGEN OP ZOOM, sectie H nummer 4344, voor de huurprijs van €173 per seizoen, en onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1.

1. Het huurseizoen vangt aan op 1 november van het lopende jaar en eindigt op 15 maart van het daaropvolgende jaar.

2. Bij aanvang van het huurseizoen ontvangt huurster, tegen betaling van een statiegeld ad €46 per sleutel, maximaal twee sleutels van het gehuurde. Aan het einde van het huurseizoen ontvangt huurster tegen inlevering van de sleutel(s) het statiegeld weer terug, eventueel onder aftrek van nog verschuldigde huurpenningen en/of kosten.

Artikel 2.

1. De huurprijs wordt waar mogelijk voldaan door inhouding van het verschuldigde bedrag op de prijs die door huurster in de vastenavendoptocht van het betreffende jaar is behaald.

2. Door ondertekening van deze overeenkomst machtigt huurster de Stichting Vastenaevnd tot de hierboven omschreven inhouding.

3. In het geval dat verrekening van de verschuldigde huur niet, dan wel niet geheel op de hier omschreven wijze kan geschieden, dan zal het verschuldigde of het nog openstaande deel hiervan prompt en zonder enig voorbehoud aan het einde van het huurseizoen worden voldaan op ABN.AMRO bankrekening 52.52.20.704 t.n.v. Stichting Halwana onder vermelding huurprijs Konterscherp II.

Artikel 3.

1. Het gehuurde is bedoeld om te worden gebruikt overeenkomstig de eerder omschreven bestemming.

2. Het gehuurde wordt in ieder geval geacht niet overeenkomstig haar bestemming te worden gebruikt indien er commerciële activiteiten worden verricht, dan wel activiteiten die niet ten dienste staan van sociaal-culturele evenementen.

3. In het gehuurde is uitsluitend zogenaamd kleinschalig bouwen toegestaan. Het werken met polyester en chemicaliën, alsook lassen is niet toegestaan.

4. Het is huurster niet toegestaan in het gehuurde horeca activiteiten te ontplooien.

5. Het is huurster niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren.

Artikel 4.

1. Huurster aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt en zij ziet af van alle acties of vorderingen wegens al dan niet verborgen gebreken. Huurster is gehouden het gehuurde ordelijk, zindelijk en in een goede staat te houden.

Artikel 5.

1. Schade door of vanwege de huurster aan het gehuurde toegebracht, moet door haar op eigen kosten ten spoedigste worden hersteld.

2. De kosten van een eventuele verzekering van inboedel, inventaris en andere zaken, komen voor rekening van huurster. Verhuurster aanvaardt geen aansprakelijkheid voor vermissing of beschadiging van deze zaken.

3. De kosten van gas, water en elektriciteit komen voor rekening van huurster. Tenzij alle huursters tezamen een andere regeling overeenkomen, wordt het totaal van deze kosten gelijkelijk over alle huursters verdeeld. Het per huurster geschatte bedrag wordt verrekend op tijd en wijze als omschreven in artikel 2. Definitieve afrekening vindt aan het einde van het huurseizoen plaats. De bijdrage van huurster in de hier bedoelde kosten zal maximaal €68 bedragen.

4. Huurster verplicht zich ervoor zorg te dragen, dat het gehuurde niet door minderjarigen wordt betreden anders dan in het bijzijn van tenminste een meerderjarige.

5. De kosten van instandhouding, onderhoud en brandverzekering van het gehuurde alsmede de totale onroerend zaak belasting komen voor rekening van verhuurster.

Artikel 6.

1. Bij vorst en sneeuw moet de huurster alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde; in het bijzonder zullen bij vorst alle maatregelen moeten worden genomen waardoor het bevriezen van leidingen en/of lozingen in het gehuurde wordt voorkomen. Indien leidingen en/of lozingen in het gehuurde mochten bevriezen, zal de daardoor ontstane schade aan het verhuurde voor rekening van de gezamenlijke huurders zijn, tenzij huurster aannemelijk maakt dat de schade haar niet toe te rekenen is.

Artikel 7.

1. Het is zonder schriftelijke toestemming van de verhuurster aan de huurster niet toegestaan van het gehuurde iets af te breken of te wijzigen of daarop gebouwden of getimmerden te stichten.

Artikel 8.

1. Huurster is verplicht, indien dit door verhuurster mocht worden verlangd, de door verhuurster aan te wijzen persoon of personen in het gehuurde toe te laten, alsook het uitvoeren van enige reparatie door of namens verhuurster te gedogen.

Artikel 9.

1. Verhuurster is gerechtigd bij niet prompte betaling van de huurpenningen op tijd en wijze als hier voor omschreven en bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige aan huurster opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan huurster opgelegd verbod, de huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist als ontbonden te beschouwen door het enkele feit der niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming, daad of overtreding zelve. Alsdan is huurster verplicht binnen een maand nadat verhuurster schriftelijk zal hebben te kennen gegeven dat zij de huurovereenkomst op grond van het vorenstaande als ontbonden beschouwt, het gehuurde ontruimd op te leveren, onverminderd de verplichting van de huurster tot vergoeding van kosten, schaden en interesten.

Artikel 10.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 is huurster verplicht bij het einde van het huurseizoen het gehuurde in goede staat van onderhoud ten genoegen van verhuurster en volledig ontruimd op te leveren.

Aldus overeengekomen te Bergen op Zoom,

Voor huurster: Voor verhuurster:

A.C. Blom J.C.B. Eykman

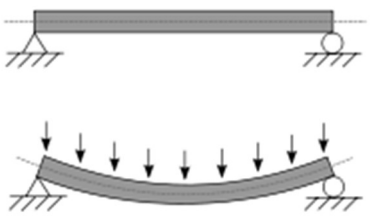
VEILIGHEDSSCAN

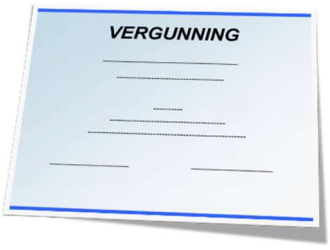
Carnaval Bouwplaatsen te Bergen op Zoom

(gebouwen: Konterscherp 1, Konterscherp 2 en Stadsschuur)











Opdrachtgever:

Gemeente Bergen op Zoom
Cluster Wonen en Leven
Vakgroep **Vastgoed en Grondzaken**

Adviesbureau:

SWECO
De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt

1 VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt de uitwerking van een inzicht document wat gebaseerd is op een onafhankelijke veiligheidsscan die in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom, cluster Wonen en Leven – vakgroep Vastgoed en Grondzaken is uitgevoerd. Het gaat hier om een opdracht aan adviesbureau SWECO waarbij gevraagd is om inzicht te geven of de gemeente, als eigenaar van 3 gebouwen, zich er zeker van kan stellen dat de minimaal vereiste veiligheid van casco verhuurde panden voldoende in orde is. In de scan is echter ook gekeken naar de mate van veiligheid waar het zaken betreft die door de huurder en gebruikers (later) zelf aan de gebouwen zijn toegevoegd.

Er is bij het verstrekken van de opdracht nadrukkelijk gevraagd om via deze scan te kijken naar:

- De staat van de buitenterreinen;
- De mate waarop de bouwkundige casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw;
- De mate waarop de inrichting van ruimten binnen casco's (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw;
- De mate waarop de aanwezige installaties (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw;
- De mate waarop de aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen (nog) voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in de (bouw)vergunning en bouwbesluit niveau bestaande bouw;
- De wijze waarop eventueel geconstateerde gebreken en aandachtspunten verholpen dienen te worden om niet in overtreding te zijn met de minimaal wettelijk gestelde eisen.

De opdracht voor het uitvoeren van deze scan heeft een privaatrechtelijke achtergrond. Het primaire doel is om inzicht te geven of het (langer) verhuren / voor gebruik ter beschikking stellen van de gebouwen Konterscherp 1, Konterscherp 2 en Stadsschuur (nog) verantwoord is uit het oogpunt van (gebouw)veiligheid.
Daarnaast is deze schouw gebruikt om te bezien of er op een wettelijke grondslag noodzaak is om vanuit de positie van bevoegd gezag (publiekrechtelijke achtergrond) maatregelen te nemen en over te gaan tot acties in het kader van handhaving. De conclusie daarbij is dat dit nu niet het geval is. Wel zijn er eerder benoemde aandachtspunten, die ook in de veiligheidsscan beschreven staan, welke bij controles in het kader van verleende evenementenvergunningen (Wagentjes kijken) zijn gesignaleerd.

Tijdens de scan is bij de gebouwen gekeken naar de essentiële punten om te beoordelen of en hoe veilig de gebouwen zijn. Bij de 3 gebouwen geldt als uitgangspunt dat het gaat om gebouwen met een industriefunctie volgens de definitie van het Bouwbesluit 2012. De essentiële punten die beoordeeld zijn betreffen: brandveiligheid, constructieveiligheid, veiligheid van installaties en toestand van gebouwelementen die (indirect) van invloed kunnen zijn op de brand-, constructie- of installatieveiligheid. Ook is gekeken of de bluswatervoorziening rondom de locaties in orde zijn en of er beschikking is over de juiste (bouw)verguningen.

Direct nadat op 25 januari 2021 door SWECO een gecontroleerd rapport ter beschikking gesteld is aan de gemeente is de (hoofd)huurder in kennis gesteld van de maatregelen die de gemeente per direct adviseerde in te stellen, te weten:

- het (gedeeltelijk) beperken van gebruik van die zaken waarvan was gesteld dat ze verbetering behoeven op het gebied veiligheid *óf* zaken waarvan niet voldoende aantoonbaar was of ze konden voldoen aan de minimale eisen cq. voorwaarden op gebied van veiligheid of wettelijke vereisten;
- een oproep om zo spoedig mogelijk met hoofdhuurder Stichting Hal-Wana in overleg te treden om samen te komen tot een plan van aanpak om de gebouwen veilig te kunnen (laten) gebruiken, al dan niet met het instellen van gedeeltelijke gebruiksbeperkingen en / of het uitvoeren van verbeteringen.

Op 1 februari 2021 heeft een spoedoverleg plaatsgevonden waarbij bestuurders van Stichting Bergse Bouwers (SBB), Stichting Hal-Wana (SHW), Stichting Vastenavend (SV) en gemeente Bergen op Zoom samen een standpunt hebben ingenomen over de door SWECO gerapporteerde situatie. Dat heeft geleid tot het gezamenlijk besluit om 3 gebouwen tijdelijk buiten gebruik te stellen voor de bouwclubs die er hun onderdak hebben. Dit om te voorkomen dat onnodige risico's genomen worden nu er geen noodzaak is om te bouwen voor een optocht.

2 INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1 VOORWOORD **2**
2 INHOUDSOPGAVE **3**
3 LEESWIJZER RAPPORT SWECO **4**
3.1 Rapport uitgevoerde scan 4
4 OVERZICHT VERLEENDE (BOUW)VERGUNNINGEN **6**
4.1 Bouwvergunning 6
4.2 Geen vergunning of niet volgens vergunning en dan? 6
4.3 Verleende vergunningen 6
4.4 Een vergunning en vervolg 6
5 VASTGELEGDE AFSPRAKEN **7**
5.1 Verhuur- en gebruiksovereenkomsten 7
5.2 Onderverhuur 7
5.3 Zelf aangebrachte voorzieningen 7
5.4 Toestemming langdurig plaatsen (losse) voorzieningen op terrein 7
5.5 Opstalrecht voor plaatsen 'eigen' bouwwerken (nissehutten) 8
5.6 Ontwikkelingen in relatie tot naleven en actueel houden van afspraken 8
BIJLAGEN **10**

3 LEESWIJZER RAPPORT SWECO (bijlage 1)

3.1 Rapport uitgevoerde scan

Het als bijlage 1 bijgevoegde rapport wat door SWECO verstrekt is aan de gemeente Bergen op Zoom d.d. 25 januari 2021 betreft revisie 1 en is een definitieve versie van het document. SWECO is door de gemeente nadrukkelijk gevraagd om als onafhankelijke partij een veiligheidsscan uit te voeren en zodoende is er vooraf geen conceptversie ter beschikking gesteld aan betrokkenen stichtingen of de gemeente. Het revisie-nummer 1 heeft betrekking op een door SWECO doorlopen eigen interne controle.

Door SWECO is het rapport opgesteld in opdracht van de gemeente om inzicht te geven in de zaken die ter plaatse geconstateerd zijn nadat eerst (beperkt) archiefonderzoek gedaan is, waarna een bezoek gebracht is aan de bouwkoten om een zo goed als mogelijk beeld te krijgen van de werkelijke situatie. De uitgevoerde scan is nadrukkelijk geen allesomvattend en zeer gedetailleerde uitwerking van een vergaande inspectie of diepgaand onderzoek! De scan is wel een onafhankelijke bevinding op hoofdlijnen, op basis van een waarneming door vakkundigen, een onpartijdige ‘quickscan’ dus.

Het rapport heeft als doel om voldoende inzicht te geven in de (mogelijke) knelpunten op het gebied van de gebouwveiligheid. Dat is belangrijk omdat er nu (nog) geen uitzicht is op wat er kan gaan gebeuren op het gebied van onderhoud, vernieuwing of andere mogelijkheden. Daarbij is het momenteel realistisch dat de huidige situatie mogelijk nog enige tijd blijft voortbestaan en bouwclubs nog 1 tot 3 bouwseizoenen in hun huidige koten blijven doorbouwen.

Meerdere van de door SWECO benoemde knelpunten hebben bij zowel de eigenaar als hoofdhuurder tot vervolgvragen geleid. Ook is door betrokkenen stichtingen en de gemeente opgemerkt dat er aanvullend op het rapport aannemelijke knelpunten zijn in relatie tot veiligheid die niet of minder aan de orde zijn gesteld door SWECO. Een voorbeeld van zo’n punt betreft bijvoorbeeld de aanwezigheid van de zeer oude type gasheaters in de loodsen. Een ander voorbeeld is de aanwezigheid van het verschillend aantal brandslanghaspels en plaats daarvan in de koten van Konterscherp 1 (Calandweg 41 – 47). Wat verder als opmerkelijk is bevonden betreft het beperkte inzicht in de bouwvergunningen, vooral in relatie tot door de bouwclubs zelf uitgevoerde aanpassingen in de koten. Op o.a. die is inmiddels actie ondernomen om inzichten verder te vergroten.
Alhoewel het rapport over veel (algemene) zaken duidelijk inzicht geeft of bevestiging geeft, blijven er dus ook (detail)zaken onderbelicht. Daarnaast geeft het rapport niet een zeer specifiek overzicht van knelpunten per bouwkot. Wel laat de uitgevoerde scan zien dat zorgen over de gebouwveiligheid gegrond zijn. Ook kan de conclusie getrokken worden dat het blijven gebruiken van de koten zonder het nemen van maatregelen of opleggen van beperkingen niet getuigd van het nemen van een passende verantwoordelijkheid en op sommige onderdelen niet kan en niet mag.

Tussen de gemeente en SWECO is telefonisch contact geweest om aanvullende toelichting te vragen op verschillende in het rapport beschreven zaken. Ook is er aanvullend navraag gedaan op het gebied van de mogelijkheden die er binnen de geldende bouwregelgeving zijn om geconstateerde knelpunten beter te kunnen interpreteren binnen de kaders van de huidige wetten en regels. Bijvoorbeeld op het gebied van de omvang van brandcompartimenten in een gebouw en de aanwezigheid van brandwerende scheidingen. Daarin biedt het huidige bouwbesluit bijvoorbeeld invalshoeken die anders zijn dan mogelijk gesteld in de destijds verleende vergunning. (In de jaren ’90 van vorige eeuw was er (nog) geen bouwbesluit met landelijke eisen voor industriegebouwen.) Ook is er verder onderzoek gedaan naar het aantal verleende vergunningen in relatie tot het aanpassen en verder inrichten van de bouwkoten nadat destijds het casco-gebouw is opgeleverd.

Om de soms algemene opmerkingen en knelpunten scherper in beeld te krijgen worden momenteel door Stichting Hal-Wana, Stichting Bergse Bouwers en de gemeente per bouwkot zaken uit het rapport nagelopen. Dit met als doel om een uitwerking te maken die beter inzicht geeft wat er waar speelt en per gebouw en per kot een plan van aanpak te maken om zaken te (laten) herstellen en duidelijke instructies te kunnen gaan uitwerken. Die uitwerking met een plan van aanpak en instructies zijn het uitgangspunt om zo concreet mogelijk te bepalen per bouwkot wat er moet gebeuren om de algehele tijdelijke sluiting weer (gefaseerd) op te heffen en koten weer

open te stellen voor gebruik al dan niet met mogelijke gedeeltelijke gebiedsbeperkingen en voorwaarden om de (gebouw)veiligheid te borgen.

4 OVERZICHT VERLEENDE (BOUW)VERGUNNINGEN

4.1 Bouwvergunning

Om een gebouw op te richten (nieuw- verbouw te realiseren of plaatsen van een gebruikte nissehut) is een (bouw)vergunning nodig. Daarnaast is er een vergunning nodig als er aan de hoofddraagconstructie (incl. het veranderen van stabiliteitsvoorzieningen) van een gebouw aanpassingen worden gedaan. Maar ook als er bijv. een (extra) verdiepingsvloer, bordes etc. later in het gebouw wordt aangebracht. Eveneens is een vergunning nodig als er aanpassingen gedaan worden die in relatie staan tot de brandveiligheid van het gebouw. Voor het aanbrengen van veranderingen aan de gevel of het dak zijn niet altijd vergunning nodig onder bepaalde voorwaarden. Verder is een vergunning nodig als er constructieve voorzieningen getroffen moeten worden om machines (zoals hef- en takelwerktuigen) in een gebouw te installeren. Voor het gebruiken van hef- en takelwerktuigen moet daarnaast aangetoond kunnen worden dat de constructie of installatie geschikt is door het dragen van de maximaal toelaatbare last. (Een dergelijke berekening moet overlegd kunnen worden als een toezichthouder (handhaving) daarom verzoekt. Er is dus geen vergunningplicht maar een 'bewijs'plicht.

4.2 Geen vergunning of niet volgens vergunning en dan?

Indien er geen vergunning is of de werkelijke toestand is niet volgens vergunning dan is er geen legale situatie! In publiekrechtelijke zijn wordt de wet dan overtreden. Het gedogen van een dergelijke situatie kan niet. Daar waar het de veiligheid op het terrein of in een gebouw negatief beïnvloed is de lijn primair: 'weghalen en terugbrengen in vergunde situatie'.
Indien de werkelijke situatie geen negatieve invloed heeft op de veiligheid op het terrein of in het gebouw en er aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan de minimale eisen van het huidige bouwbesluit dan kan (alsnog) de situatie via het verlenen van een vergunning in orde gemaakt worden. De verantwoording hiervoor ligt bij de (rechts)persoon die een niet vergunde situatie wenst te behouden.

4.3 Verleende vergunningen

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van voor de locaties bekende vergunningen. De originele vergunningstukken kunnen op aanvraag worden ingezien via het West Brabants Archief.

West-Brabants Archief
Hofstraat 2b
4611 TJ Bergen op Zoom
info@westbrabantsarchief.nl

4.4 Een vergunning en vervolg

In geval een huurder of gebruiker iets wil veranderen of bouwen op een terrein, in of aan een gebouw dan geeft het kunnen overleggen van een vergunning nog niet het afdwingbaar recht om dit ook te mogen uitvoeren. Als er geen afspraken tussen eigenaar (verhuurder) en huurder / gebruiker zijn vastgelegd kan deze alsnog niet toestemmen en vanuit privaatrechtelijke positie verbieden om iets te wijzigen aan haar eigendom.
In dit geval dienen bouwclubs via Stichting Hal-Wana een verzoek in te dienen aan de gemeente. Toestemming over wat wel en niet uitgevoerd wordt dan schriftelijk bevestigd inclusief de aanvullende voorwaarden die er gesteld worden over bijvoorbeeld onderhoud, afbreken op termijn of eventuele overname en vergoeding.

5 VASTGELEGDE AFSPRAKEN

5.1 Verhuur- en gebruiksovereenkomsten

De gemeente Bergen op Zoom verhuurt 2 gebouwen (Calandweg 41-47 en Stadsschuur 1-3) aan Stichting Hal-Wana en stelt daarnaast 1 gebouw en 1 winkelunit voor gebruik ter beschikking aan dezelfde stichting. Stichting Hal-Wana is hoofdhuurder of hoofdgebruiker. Het is daarbij Stichting Hal-Wana toegestaan om het gehuurde via onderhuur ter beschikking te stellen aan bouwclubs. Het verhuurde mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden als beschreven in de huur- en gebruiksovereenkomsten is vastgelegd. In de huur- en gebruiksovereenkomsten is behalve de te betalen huurprijs, prijsindexering, huurtermijn en verlenging onder meer ook vastgelegd wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van onderhoud en in stand houden van de gebouwen. In bijlage 3.1 zijn de huur- en gebruiksovereenkomsten bijgevoegd welke de gemeente Bergen op Zoom met Stichting Hal-Wana heeft gesloten. Het gaat daarbij om een huurovereenkomst welke kort na de bouw van het gebouw aan de Calandweg 41-47 gesloten is en een gebruiksovereenkomst welke met terugwerkende kracht gesloten is nadat door de gemeente het gebouw aan Calandweg 15a had overgekocht van Stichting Hal-Wana.

5.2 Onderverhuur

Door Stichting Hal-Wana worden delen van de gemeentelijke gebouwen ter beschikking gesteld aan bouwclubs. Binnen zo'n deel is door bouwclubs zelf hun 'bouwkot' ingericht. Tussen Stichting Hal-Wana en Bouwclubs zijn afspraken vastgelegd over het ter beschikking stellen van een gebouwdeel in (onder-)huurovereenkomsten. Bouwclubs hebben daarmee een exclusief gebruiksrecht om een deel van het gebouw als 'hun eigen' bouwkot te gebruiken voor het bouwen van een praalwagen of andere unieke creatieve productie waarmee zij zich jaarlijks vertonen in de grote optocht op de laatste dag van de Bergse vastenavend. In bijlage 3.2 zijn de (onder-) huurovereenkomsten bijgevoegd welke Stichting Hal-Wana met de bouwclubs heeft gesloten.

5.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Door bouwclubs zijn / worden bij het inrichten van hun 'bouwkot' zelf voorzieningen aangebracht. Omdat door de gemeente de gebouwen casco verhuurt worden betreft dat een uitgebreid scala aan voorzieningen. Veelal betreft het ook voorzieningen welke 'aard en nagelvast' aan het gebouw of constructie van het gebouw zitten. Die voorzieningen betreffen overwegend:

- diverse specifieke technische installaties, of uitbreiding op tijdens de oprichting van het gebouw aangebrachte basis-installaties;
- hef- en takelwerktuigen (al dan niet inclusief extra bouwkundige voorzieningen);
- extra verdiepingen (ten behoeve van opslag, realiseren van een kantine, garderobe etc.);
- naar eigen wens ingebrachte: trappen, bordessen, (loop)bruggen etc.;
- (tussen)wanden om 'koten' volledig te scheiden van elkaar of ruimten in het 'kot' op te delen;
- aanvullende sanitaire voorziening of extra watertappunten al dan niet incl. uitstortpunt;
- machines voor het bewerken van materialen;
- etc.

In de verhuur-, gebruiks- en onderverhuurovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen onder welke voorwaarden zelf voorzieningen aangebracht mogen worden.

5.4 Toestemming langdurig plaatsen (losse) voorzieningen op terrein

Om (losse) voorzieningen te plaatsen op het terreinen van de gemeente dient toestemming verleent te worden (precario). Bij het verlenen van die toestemming worden afspraken vastgelegd over o.a. de voorwaarden voor gebruik, vergoeding, duur en herstel ten gevolge van gebruik. Er zijn geen (precario)afspraken vastgelegd tussen gemeente en bouwclubs. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het terrein op de locatie Konterscherp (Calandweg 15a en 41-47) een afsluitbaar erf betreft. In zo'n geval ligt het meer voor de hand dat hier sprake is van 'niet openbare' gemeentegrond. In dat geval is het meer passend om afspraken over grondgebruik door

derden te regelen via een verhuurovereenkomst of erfpacht. In dit geval is er een huurovereenkomst waarin geen heel expliciete uitwerking is gegeven aan het gebruik van grond.

5.5 Opstalrecht voor plaatsen 'eigen' bouwwerken (nissehutten)

Om bouwwerken (nissehutten) te plaatsen op het terrein van de gemeente is naast een bouwvergunning, formele toestemming nodig van de eigenaar en dienen afspraken te worden vastgelegd in een overeenkomst. In die overeenkomst dienen privaatrechtelijke afspraken te worden vastgelegd over een vergoeding voor het grondgebruik en het feitelijk eigendom van de opstal (opstalrecht). Verder worden ook vastgelegd: prijsindexering, termijnen en verlenging en wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van onderhoud en in stand houden van de gebouwen terreinen. In het geval van de bouwwerken die op de locatie Konterscherp (Calandweg 15a en 41-47) door bouwclubs zelf zijn geplaatst zijn er geen privaatrechtelijke afspraken vastgelegd. Voor meerdere bouwwerken is wel een bouwvergunning verleend aan de bouwclubs. Feitelijk zijn alle bouwwerken op het terrein in juridische zin eigendom van de grondeigenaar (gemeente Bergen op Zoom) omdat niet bij notariële akte specifiek is vastgelegd en in de registers van het kadaster is ingeschreven dat zich een eigendom van een derde partij zich bevindt op het terrein van de grondeigenaar.

5.6 Ontwikkelingen in relatie tot naleven en actueel houden van afspraken

Begin jaren '90 van vorige eeuw zijn de meeste nu nog steeds lopende overeenkomsten tot stand gekomen. Het gaat daarbij om overeenkomsten tussen gemeente Bergen op Zoom en Stichting Hal-Wana, als ook de overeenkomsten tussen Stichting Hal-Wana en de Bouwclubs. Overeenkomsten zijn vrijwel allemaal steeds stilzwijgend verlengd. Opmerkelijk daarbij is een opvallende uitwerking van de gebruiksovereenkomst tussen de gemeente Bergen op Zoom en Stichting Hal-Wana, welke met terugwerkende kracht na aankoop van het gebouw aan de Calandweg 15a met Stichting Hal-Wana is aangegaan. Daarin wordt duidelijk dat er in het licht van de planontwikkeling 'Bergse Haven' gedacht en gehandeld wordt. Er is dan immers sprake van een situatie waarbij de Wet Voorkeursrecht Gemeente speelt. Het perspectief dat de Geertruidapolder her-ontwikkeld gaat worden tot een nieuwe (woon-)wijk maakt duidelijk dat er op termijn geen noodzaak meer is om de gemeentelijke gebouwen aan de Calandweg 15a en Calandweg 41-47 nog langdurig in stand te houden. In die tijd wordt gestart met het zoeken naar alternatieve huisvesting. In dat vooruitzicht van een op handen zijnde vertrek volgt ook de manier waarop gehandeld wordt in het uitvoeren van onderhoud. Door Stichting Hal-Wana die contractueel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van het meeste onderhoud wordt regelmatig een beroep gedaan op de gemeente om duidelijkheid te geven over de eindtermijn van verhuur. In 2013 wordt gezamenlijk geconstateerd dat de huurcontracten niet goed aansluiten op het in 2012 vastgestelde vastgoedbeleid. In het licht van het zoeken naar een nieuwe huisvestingsoplossing is het actualiseren van deze contracten daaraan gekoppeld. Het herzien van de contracten is dan ook volledig meegenomen in het kader van de nieuw te realiseren huisvesting. Er worden in afwijking op de oude overeenkomsten door de gemeente meermaals (spaarzaam) actie ondernomen om zaken voor de huurder 'op te lappen'. Deze aanpak heeft uiteindelijk en weinig succesvol effect op de onderhoudskwaliteit van de gebouwen.

Als de planontwikkeling 'Bergse Haven' alsnog wordt bijgesteld en er voor de Geertruidapolder ingezet wordt op het behouden en versterken van de functie als bedrijventerrein worden vanaf 2014 nieuwe plannen gemaakt om op de bestaande locatie tot herhuisvesting te komen. Waarbij de realisatie van de zogenaamde cultuurboulevard het vertrekpunt vormt. Hierdoor ontstaat het plan om nieuwbouw te plegen rondom het inmiddels gerealiseerde Eventum om zo maximale synergie te creëren. Voor dit plan waarvoor eind 2017 volgt een raadsbesluit om uitvoering te gaan geven aan het ontwikkelen van een nieuwbouwplan waarbij door het slopen van de bestaande panden en realiseren van 3 nieuwe gebouwen toegewerkt wordt naar een centrale huisvesting voor bouwclubs, Stichting Vastenavend en ook andere clubs die in de Bergse bouwcultuur actief zijn op kunnen meeliften (o.a. Stichting Sint-Nicolaas en maria Ommegang) Wederom is duidelijk dat er voor de bestaande gebouwen geen noodzaak is om ze nog langdurig in stand te houden. Qua onderhoud wordt nog verder afgeschaald, nieuwe huisvesting is immers dan snel in zicht!

Keer op keer, gedurende een periode van inmiddels zo'n 15 jaar wordt er geanticipeerd op een scenario waarbij het duidelijk lijkt dat het weinig zinvol is om nog grote onderhoudskosten te maken aan het uitvoeren of in stand houden van de dan huidige situatie. Daarbij wordt ook gewerkt aan het uitwerken van nieuwe overeenkomsten

welke toegespitst worden op een nieuwe situatie, waarbij als vanzelfsprekend oude overeenkomsten komen te vervallen. Daar waar het nodig is wordt overwegend pragmatisch invulling gegeven aan het maken van afspraken, waarbij soms mondeling zaken worden overeengekomen of waar relevant zaken beperkt worden meegenomen in de uitwerking van notulen als er een bijvoorbeeld bestuurlijke overleggen plaatsvinden. Per saldo kan gesteld worden dat de situatie door de lange periode van onduidelijkheid en (teruggedraaide) ontwikkelingen voor verhuurder en huurder op een soort dwaalspoor is geraakt. Er werd uiteindelijk tot op heden nagenoeg niets gedaan, grotendeels door toedoen van externe factoren. Per saldo is er vanaf 2015 geen grootschalig onderhoud meer uitgevoerd.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 : SWECO Rapport Veiligheidsscan d.d. 25-01-2021
BIJLAGE 2 : Overzicht vergunningen
BIJLAGE 3 : Overeenkomsten voor verhuur- en gebruik
3.1 Huur- en gebruiksovereenkomsten tussen gemeente – Stichting Hal-Wana
3.2 Onder- huur- en gebruiksovereenkomsten Stichting Hal-Wana – Bouwclubs