



Rijssenpad Projecten B.V.
Reggesingel 4
7461 BA RIJSSEN

Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum	Verzonden
Vooraankondiging last onder dwangsom	2	FL/AA 25.017 M 463316	(0519) 555 555	17 maart 2025	17 maart 2025

Geachte heer, mevrouw,

Rijssenpad Projecten B.V. is eigenaar van de locatie waarop het voormalige zwembad Aqua Plaza (hierna: het gebouw) aanwezig is, te weten kadastraal bekend Nes sectie A, nummers 05001, 2725 en 4594. Het voormalige zwembad, alsmede het bijbehorende terrein ligt er al vele jaren zieltogend bij. De bebouwing is aan groot verval onderhevig, het perceel wordt zeer beperkt onderhouden en regelmatig begeven zich mensen op het terrein en in het zwembadgebouw, met alle risico's van dien. De politie heeft veel werk van de meldingen die hieromtrent worden gedaan, hetgeen een onnodige belasting legt op de al beperkt beschikbare politiecapaciteit op Ameland.

Feiten

We wijzen in dit kader op de volgende feiten. Op 27 en 31 januari 2025 is onze toezichthouder ter plaatse geweest. Daarvan is een rapportage opgesteld (**bijlage 1**). Hieruit volgt dat het hekwerk rond het terrein op vele plekken gaten vertoont en dat het gehele zwembad toegankelijk is via een aan de oostkant van het pand geforceerde opening. Op het terrein ligt puin, bestaande uit houtplaten, stenen en restmaterieel van eerdere pogingen om het zwembad ontoegankelijk te maken, zoals stukken hekwerk en prikkeldraad.

In 2021 hebt u een asbestinventarisatie laten verrichten, waarvan op 21 mei 2021 een rapport is opgeleverd (**bijlage 2**). Hieruit blijkt dat in het pand op diverse plekken asbesthoudend materiaal aanwezig is. In dat rapport is als grootste risico benoemd de aanwezigheid van beschadigd pakkingsmateriaal in de technische ruimte, waartoe geadviseerd wordt dit zo spoedig mogelijk te laten verwijderen/saneren onder het regime van risicoklasse 2. Uit het rapport blijkt dat sprake is van een saneringsurgentie. Dat asbestmateriaal is vervolgens niet verwijderd.

Het asbestinventarisatierapport is geschikt voor 'totaalsloop', zo staat daarin vermeld. Desalniettemin wordt een voorbehoud gemaakt dat bij sloop van het complex, aanvullende asbesthoudende materialen kunnen worden aangetroffen. Dit betekent eveneens dat niet met zekerheid gesteld kan worden dat mensen die het complex betreden en daar eigenhandig sloopwerkzaamheden verrichten (hetgeen meermaals is voorgevallen) geen risico's lopen anders dan benoemd in het asbestinventarisatierapport.

Verder hebben wij van de politie begrepen dat in de afgelopen vijf jaar om en nabij 200 meldingen bij de politie zijn gedaan, gerelateerd aan het zwembad. Het gaat dan voornamelijk om overlastmeldingen, vernielingen en meldingen van verdachte situaties, waarbij personen het terrein hebben betreden. Het merendeel van deze meldingen zijn telefonisch gedaan bij de politie, waarna de locatie meteen tijdens de op dat moment lopende surveillance is meegenomen. Hiervan heeft de politie onevenredig veel werk.

Wettelijke grondslag

In artikel 3.5 van het Besluit bouwwerken en leefomgeving staat het volgende:

“Specifieke zorgplicht: bestaande bouwwerken

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het bouwwerk tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.”

U bent bekend met de gezondheids- en veiligheidsrisico's die met het terrein en het gebouw gepaard gaan. Hoewel u in het verleden hekken hebt geplaatst en het gebouw hebt 'dichtgetimmerd', blijkt dit niet afdoende te zijn om de toegang tot het terrein en het gebouw structureel te verhinderen. Het is ook zeer de vraag of het herstel van de hekken en het opnieuw dichttimmeren van het gebouw soelaas biedt, zonder dat permanent toezicht wordt gehouden op het terrein en het gebouw.

In dat kader roepen wij in herinnering dat Rijssenpad Projecten B.V. bij brief van 18 oktober 2017 is aangeschreven op grond van het niet voldoen aan de minimale vereisten van het Bouwbesluit 2012 en de redelijke eisen van welstand. Uiteindelijk hebben wij die aanschrijving niet omgezet in handhaving, omdat u destijds hebt zorggedragen voor sluitend hekwerk, waardoor het terrein niet betreden kan worden en het dichttimmeren van het gebouw. U hebt deze voorzieningen echter niet blijvend getroffen door voldoende toe te zien op de blijvende deugdelijkheid daarvan.

Hoewel wij van oordeel zijn dat nog steeds sprake is van ernstige bouwkundige tekortkomingen aan het gebouw en een welstandsexces, kiezen wij ervoor niet op grond van die argumenten te handhaven. Enerzijds omdat zonder meer duidelijk is dat het gebouw niet meer in gebruik gaat worden genomen en ten tweede omdat het aangezicht sinds 2017 weinig is veranderd.

Wij richten ons aldus enkel op de toegankelijkheid in relatie tot de veiligheid en gezondheid en hanteren daarvoor het bovenstaande (nieuwe) wetsartikel.

Er zijn twee manieren waarop u kunt voldoen aan de strekking van dit wetsartikel.

Enerzijds kunt u overgaan tot algehele sloop van het gebouw, anderzijds kunt u overgaan tot het herstellen en sluitend houden van het hekwerk en ontoegankelijk maken en houden van het gebouw. Let wel; in dat geval zult u ook voortdurend toezicht moeten houden op de staat van het hekwerk en het gebouw, beide voor wat betreft de toegankelijkheid. Ook is er een omgevingsvergunning nodig voor het plaatsen van een nieuw hekwerk. Zoals eerder besproken heeft sloop onze sterke voorkeur, omdat daarmee het probleem ineens is opgelost.

In dit voornemen tot handhaving benoemen wij dan ook beide opties en wachten wij uw zienswijze daarop af.

Vooraankondiging last onder dwangsom

Optie 1 Sloop

Wij verplichten u op straffe van een dwangsom ter hoogte van € 250.000,- ineens, tot het slopen van alle bebouwing op voornoemde percelen (met uitzondering van de hekwerken waarmee het perceel is omringd en de paddenschermen) **binnen twaalf weken** na verzending van het handhavingsbesluit.

Optie 2 Hekwerk en gebouw

Wij verplichten u op straffe van een dwangsom van € 100.000,- ineens, tot het ontoegankelijk maken van het terrein door middel van een gesloten hekwerk ter hoogte van minimaal 2 meter, aan te brengen **binnen zes weken** na verzending van het handhavingsbesluit.

Tevens verplichten wij u tot het voortdurend gesloten houden van dat hekwerk, op straffe van een dwangsom van € 10.000,- per keer dat het hekwerk niet geheel op zodanige wijze gesloten is, dat een derde zich geen toegang kan verschaffen tot het terrein.

Wij verplichten u op straffe van een dwangsom van € 100.000,- ineens, tot het ontoegankelijk maken van het gebouw door middel van het dichtmaken van alle openingen in het gebouw waardoor een derde zich toegang kan verschaffen tot het gebouw, **binnen zes weken** na verzending van het handhavingsbesluit.

Wij verplichten u tot het voortdurend dichtgemaakt houden van het gebouw, op straffe van een dwangsom van € 10.000,- per keer dat het gebouw niet geheel op zodanige wijze gesloten is, dat een derde zich geen toegang kan verschaffen tot het gebouw.

Hieruit volgt aldus dat u voortdurend verplicht bent toezicht te houden op het gebouw. Het is aan u dat te organiseren door middel van cameratoezicht dan wel surveillance.

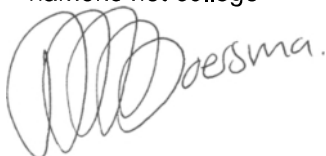
Voor het plaatsen van een nieuw hekwerk dient u een omgevingsvergunning aan te vragen.

Zienswijze

Voordat de gemeente Ameland overgaat tot het opleggen van een dwangsom geven wij u de mogelijkheid om uw zienswijze te geven. Uw zienswijze kunt u binnen twee weken na verzenddatum van deze brief mondeling en schriftelijk aan ons kenbaar maken. Als u uw zienswijze schriftelijk aan ons kenbaar wilt maken kunt u een brief schrijven aan het college, Postbus 22 9160 AA Hollum Ameland of een email sturen aan info@ameland.nl. Wilt u uw zienswijze mondeling aan ons kenbaar maken dan kunt u een afspraak maken met de heer Anne Akkersma, toezichthouder van de gemeente Ameland via telefoonnummer 0519 555 555.

Mocht u in overleg met ons een planning willen vaststellen voor vrijwillige sloop, dan staan wij daarvoor open.

Met vriendelijke groet,
namens het college

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'Patty de Jong-Boersma'.

Patty de Jong-Boersma
Adjunct directeur STAF en Fysieke Leefomgeving