

## Aangetekend en tevens per gewone post

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e Utrecht

5.1.2.e

Behandeld door VTH Juridische Zaken

Datum 28 maart 2024

Doorkiesnummer 5.1.2.e

Ons kenmerk CHZ\_KLA-24-04338-CDZ\_LOD-20  
68

E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl

Onderwerp Last Onder Dwangsom

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Uw brief van

Geachte 5.1.2.e

Op 27 maart 2024 is door een medewerker van de Veiligheidsregio Utrecht geconstateerd dat op het perceel **Voorstraat 85B** sprake was van een extreem onveilige situatie. Om die reden hebben wij direct besloten tot handhavend optreden en is de inwoners van het pand medegedeeld dat zij ter plaatse niet langer konden overnachten. Nadere beoordeling wijst echter uit dat het pand op geen enkele manier voldoet aan de vereisten die zijn gesteld aan een woning bestaande bouw. Om die reden moeten wij besluiten tot het volledig staken van het gebruik van het pand. Ook overdag. Dit willen wij bevestigen met een last onder dwangsom.

De inspecteur van de Veiligheidsregio Utrecht (hierna: VRU) heeft een aantal overtredingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geconstateerd. Door deze combinatie van overtredingen is door het volledige gebruik sprake van een extreem brandonveilige gebruikssituatie. De overtredingen zijn vastgelegd in een brandveiligheidsrapportage. Deze rapportage heeft u inmiddels per email ontvangen.

Gelet op de extreem onveilige situatie en het feit dat wij deze zo snel mogelijk hebben willen beëindigen bent u, als eigenaar, verzocht het volledige gebruik in het pand direct te (laten) beëindigen. Dit is u mondeling medegedeeld. De lastgeving is erop gericht de extreem onveilige situatie zo snel mogelijk te (laten) beëindigen en het gebruik van het pand te (laten) staken.

Hieronder leest u de schriftelijke bevestiging van dit mondeling medegedeelde besluit.

### Feiten

De feiten en gebreken die zijn vastgesteld zijn vastgelegd in een rapportage van de VRU. Samengevat en onder andere komt het op de volgende gebreken neer:

- De aanwezige elektrische installatie wordt niet adequaat onderhouden en beheerd;

- De aanwezige noodverlichtingsinstallatie voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen;
- Diverse besloten ruimtes liggen niet in een brandcompartiment;
- Op meerdere plekken is de Weerstand Branddoorslag en Brandoverslag onvoldoende tussen de verschillende compartimenten;
- De vluchtroute in het trappenhuis is niet uitgevoerd als beschermde route;
- Doorvoeringen in brandscheidingen zijn niet op adequate wijze gecontroleerd na het aanbrengen van die doorvoeringen;
- Er is in diverse gangen en ruimtes een zodanig grote vuurbelasting aanwezig dat de beheersbaarheid van een brand niet is gewaarborgd;
- Er ontbreken blusmiddelen die op juiste wijze zijn gekeurd, rookmelders en zelfsluitende deuren in de brandscheidingen.
- Vluchtroutes zijn te lang en onvoldoende beschermd.

Wij benadrukken dat het rapport van de VRU en de beoordeling van de bestaande situatie uitgebreider is dan deze opsomming van gebreken. Wel is de conclusie dat door de combinatie van gebreken het pand extreem onveilig is voor het volledige huidige gebruik.

#### Wet- en regelgeving

In artikel 4.3 van de Omgevingswet is opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur er regels worden gesteld over de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij volgens lid 1 onder a om bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en in stand houden van bouwwerken.

In artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, Omgevingswet (hierna: Ow) staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Artikel 2.6 van het Bbl geeft aan dat de eigenaar van het bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk er voor zorg draagt dat een krachtens de wet aanwezige bouwwerkinstallatie:

- a. functioneert in overeenstemming met de op die installatie van toepassing zijnde regels;
- b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd; en
- c. zodanig wordt gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt

Artikel 6.4 Bbl bepaalt dat degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van het gebruik een van de volgende situaties kan ontstaan, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om te voorkomen dat:

- a. brandgevaar wordt veroorzaakt;
- b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt;
- c. de melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- d. het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd;
- e. het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd; en
- f. er op een andere manier gevaar voor de brandveiligheid ontstaat of voortduurt.

Het Bbl bevat, naast genoemde zorgplichten, verder diverse artikelen die specifiek zijn overtreden. Kortheidshalve benoemen wij hier enkele artikelen die specifiek zijn overtreden. Artikelen 3.37, 3.40, 3.51, 3.117, 3.120, 3.123, 6.14, 6.23 en 6.35. Al deze artikelen zijn gericht op de brandveiligheid.



Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 18.1 tot en met 18.10 Ow en artikel 5:4, 5:20, derde lid, 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht. Specifiek wijzen wij op artikel 5:31 lid 1 van de Awb. Hierin is bepaald dat in spoedeisende gevallen bestuursdwang wordt toegepast zonder voorafgaande last. Het besluit wordt daarna zo snel mogelijk op schrift gesteld.

### Overwegingen

Het besluit om (direct) tot handhavend optreden over te gaan wordt niet lichtzinnig genomen. Dit heeft namelijk directe en grote gevolgen voor u als eigenaar van het pand, maar in dit geval vooral voor de gebruikers van het pand en dus de personen die daar slapen. Het feit dat wij hiertoe over gaan, zegt iets over de staat waarin zij moesten verblijven. Hierover maken wij ons ernstige zorgen.

Als het gaat om de bouwkundige en installatietechnische gebreken met oog op de brandveiligheid (gebruik) merken wij het volgende op. Het belang om het gebruik van het pand aan de Voorstraat voor (nacht)verblijf af te (laten) sluiten is groot. De VRU adviseert dit niet voor niets. Uit de constateringenvolgt dat het gebruik voor (nacht)verblijf van het pand op het moment, door de combinatie van alle gebreken, *simpelweg extreem gevaarlijk* is. Direct optreden is noodzakelijk. De specialisten zijn hier volstrekt helder in. Vanwege de opeenstapeling van gebreken is het (dagelijks) gebruik feitelijk levensgevaarlijk. Dat willen en kunnen wij niet accepteren. Het is onze wettelijke plicht dit gevaar tegen te gaan. Bij brand kan het vuur zich door de gebreken enorm snel uitbreiden. Dit bijvoorbeeld doordat er geen (goede) brandcompartimenten zijn, de brandlast in verschillende ruimtes te groot is en er geen garanties zijn dat de brand tot een compartiment beperkt blijft. Als we kijken naar het dagelijks verblijf moeten we concluderen dat niet wordt voldaan aan de vereisten voor bestaande bouw. Kort gezegd zijn er onvoldoende vluchtwegen, zijn deze te lang en onvoldoende beschermd. Bij een calamiteit op de begane grond zagezegd is er voor de aanwezigen geen mogelijkheid om veilig te vluchten. Als het gaat om (nacht)verblijf worden de aanwezigen in de kamers niet of nauwelijks gealarmeerd door gebrekkige systemen. Als de aanwezigen al tijdig worden gealarmeerd is veilig vluchten bijna onmogelijk en zijn er geen adequate blusmiddelen voorhanden. Vluchtwegen zijn geblokkeerd, niet verlicht en onvoldoende beschermd tegen de uitbreiding van brand en rook. U heeft als eigenaar en verhuurder een specifieke zorgplicht. Deze is formeel vastgelegd in artikel 2.6 en 6.4 van het Bbl. U moet het met ons eens zijn dat, gelet op de constateringenvan, aan deze zorgplicht niet is voldaan. Dit nog los van de artikelen die specifiek zijn overtreden.

U had zonder meer kunnen en moeten vermoeden dat door het nachtverblijf in deze kamers, in deze omgeving en onder deze omstandigheden, een extreem onveilige situatie ontstond. Niet alleen heeft deze situatie gevolgen voor de veiligheid van de bewoners van het pand. Wij wijzen er nadrukkelijk op dat als de brandweer gealarmeerd wordt voor een brand in dit pand zij erop vertrouwen dat het pand aan de minimale bouwkundige vereisten voldoet. Het optreden van de brandweer en een eventuele redding van personen kan ervoor zorgen dat brandweermensen zich in een extreem gevaarlijke situatie moeten begeven. Doordat vluchtwegen met diverse obstakels zijn vol gezet wordt een eventuele redding ook bemoeilijkt en dit alles zorgt dus voor een zeer gevaarlijke situatie, ook voor de hulpverleners. Feitelijk brengt u door deze situatie te laten ontstaan dus niet alleen de gebruikers van dit pand in gevaar, maar ook de hulpdiensten. En omdat dit gevaar zo groot is (was) en de situatie ronduit gevaarlijk en zeer ongewenst is, is direct optreden noodzakelijk. De ontstane situatie en staat van het pand valt u ernstig te verwijten. U bent hier als eigenaar en verhuurder, zoals aangegeven, voor verantwoordelijk. Het is niet zo dat het om gebreken gaat die alleen een specialist kan inschatten. Ook een leek op het gebied van (brand)veiligheid kan hier zien en concluderen dat de veiligheid extreem in



het geding is. Dat in het verleden zaken zijn goedgekeurd maakt niet dat wij de situatie zoals die nu is maar moeten toestaan. Het belang van de brandveiligheid is daarvoor te groot.

Het feit dat er sprake is van een groot aantal gebreken die in combinatie met elkaar zorgen voor een extreem onveilige situatie maakt dat direct optreden noodzakelijk is. Een woning als deze, voor kamerverhuur, kan niet worden gebruikt zonder dat het aan de eisen voor bestaande bouw voldoet. Het direct verbieden van het verblijf en gebruik is het meest geschikte middel om het gevaar weg te nemen. Een andere oplossing, zoals een waarschuwing of brandwachten biedt in dit specifieke geval geen oplossing. Immers, met dergelijke maatregelen blijven de gebreken bestaan en blijven de bewoners zich in een gevaarlijke situatie bevinden. Een waarschuwing maakt ook niet dat de overtreding wordt weggenomen en het gevaar is geweken. Ook is nagedacht over de mogelijkheid van bijvoorbeeld brandwachten. Feit blijft echter dat de situatie zodanig gevaarlijk is dat zelfs met brandwachten een calamiteit zich zo snel kan uitbreiden dat ook dit geen soelaas biedt. Zelfs buurpanden zijn in dat geval in gevaar gezegd. Om die reden is een verbod op het gebruik van het pand het geschikte en noodzakelijke middel om te komen tot een voor nu aanvaardbare situatie. Met een dwangsom geven wij daartoe voldoende prikkel.

Het algemeen belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In dit geval was snel (per direct) handhavend optreden noodzakelijk vanwege het gevaar voor gebruikers van het pand en voor de hulpdiensten. De bouwkundige staat van het pand is zodanig slecht dat het gebruiken ten behoeve van nachtverblijf absoluut niet gewenst is.

#### Legalisering

Voordat wij (zijn) over(ge)gaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, onderzoeken wij of de overtreding kan worden gelegaliseerd. Om het gebruik voor meerdere personen mogelijk te maken moet aan vele eisen worden voldaan. Deze eisen zien, onder andere, op de veiligheid van de personen die er verblijven. Ook is getoetst of wordt voldaan aan de eisen voor bestaande bouw. Daarvan is geen sprake. Het is niet waarschijnlijk dat u de aanpassingen kan doen zonder dat daarvoor omgevingsvergunning wordt verleend. Op grond van het Bbl zorgt het feit dat er mogelijk wijzigingen in de brandcompartimentering zullen plaatsvinden ervoor dat u dit niet kan doen zonder omgevingsvergunning. U begrijpt dat nu het gaat om de veiligheid van de gebruikers van dit pand wij eerst willen toetsen of de te realiseren situatie zal voldoen aan wet- en regelgeving. Juist ook om dit soort situaties te voorkomen.

Legalisatie van de nu bestaande situatie is zonder omgevingsvergunning niet aan de orde. Feit is ook dat forse ingrepen moeten worden gedaan in de bouwkundige staat van het bouwwerk. Wij gaan ervan uit dat u dit begrijpt en beseft dat van een dergelijk gebruik dat van deze kamers werd gemaakt absoluut geen sprake meer kan zijn.

#### Afzien gelegenheid zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dient een bestuursorgaan een belanghebbende in principe in de gelegenheid te stellen om zijn of haar zienswijzen op het voorgenomen besluit naar voren te brengen. In artikel 4:11 van de Awb is echter bepaald dat die zienswijze gelegenheid achterwege kan blijven voor zover de vereiste spoed zich daartegen verzet. Wij zijn van mening dat deze uitzondering zich in dit geval voordoet.



U bent niet in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze in te dienen. Daarvoor wijzen wij u als eerste op alle bovengenoemde feiten. Ook het feit dat artikel 4:8 van de Awb ziet op een juiste vaststelling van de feiten en niet op rechtsbescherming (zie hiervoor onder andere een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant, EXLI:NL:RBOBR:2013:2857) heeft ons doen besluiten om van het inwinnen van zienswijzen af te zien. De feiten staan immers vast. Aan een advies van een deskundige op het gebied van (brand)veiligheid kunnen en willen wij niet twijfelen. Daar is ook geen enkele reden voor.

Uit de constatering blijkt dat er sprake was van een extreem groot gevaar als het gaat om de brandveiligheid en daarmee voor de personen die in de woning verblijven. Bij een brand vallen er onherroepelijk slachtoffers. Niet alleen de slapende personen in het pand zouden zich in extreem gevaar bevinden, maar ook eventuele hulpdiensten. Het nog langer gebruiken van de kamers op deze wijze, zonder dat het voldoet aan de minimale eisen ten aanzien van brandveiligheid en bestaande bouw, is om die reden niet verantwoord. Ons besluit is u ook direct meegedeeld.

### **Conclusie en belangenafweging**

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, is in de regel verplicht om gebruik te maken van deze bevoegdheid. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden verlangd dit niet te doen. Hiervan is sprake wanneer er concreet zicht op legalisatie bestaat. Zoals hiervoor al is aangegeven bestaat er geen concreet zicht op legalisatie en wensen wij, mede met oog op de extreem onveilige situatie en het advies van de VRU, geen enkele medewerking te verlenen aan het laten bestaan van een dergelijke situatie. Tevens is er ook geen sprake van een andere bijzondere omstandigheid waardoor wij in deze concrete situatie dienen af te zien van handhavend optreden.

Handhavend optreden is in deze concrete situatie niet onevenredig. Zoals aangegeven is het verbieden van het gebruik van het pand een geschikte en helaas noodzakelijk maatregel. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen. Uw belang, het ongehinderd voort laten zetten van de verhuur en het gebruik van het pand op de aangetroffen wijze, hebben wij (ter plaatse) moeten afwegen tegen het algemeen belang dat is gediend met handhavend optreden. Het algemeen belang weegt zeer zwaar nu het hier simpelweg om mensenlevens gaat. Door de bestaande situatie, de wijze van verblijf, worden bij een calamiteit de gebruikers en ook hulpverleners in gevaar gebracht. Aannemelijk is simpelweg dat daarbij slachtoffers vallen. U kan niet van ons verwachten dat wij in dergelijke gevallen weglopen en maar afwachten of dit wel of niet gebeurt. Ook als in het verleden wel akkoord is gegeven. Overigens is niet duidelijk of die situatie nog gelijk is aan het moment van goedkeuring. Wij voelen een grote verantwoordelijkheid als het gaat om de veiligheid van personen. Onze verantwoordelijkheid in deze nemen wij niet licht op. Juist om die reden is direct handhavend optreden geboden.

Wij wegen expliciet het belang van de bewoners van het pand mee. Het verbieden van het gebruik heeft immers ook voor en op hen een grote impact. Toch hebben wij besloten om over te gaan tot deze maatregel. Weliswaar begrijpen wij dat het tijdelijk elders onderdak zoeken enorme gevolgen heeft, maar tegelijk is de maatregel ook in het belang van de veiligheid van de bewoners. Het effect van dit besluit raakt de bewoners en dat betreuren wij zonder meer, maar hen nog laten verblijven in deze situatie is onverantwoord. Er wordt niet voldaan aan de minimale vereisten voor veilig gebruik van het pand. Ook overdag. Wij nemen onze verantwoordelijkheid hierover zeer serieus en verwachten dat ook van u. Wij kunnen de bewoners niet in het pand laten verblijven en hopen dat er niets gebeurt. Bij calamiteiten moet ook de brandweer het pand veilig kunnen betreden en moeten bewoners van alle verdiepingen de tijd hebben om veilig te kunnen vluchten. Dat belang weegt voor ons zwaarder dan het



belang om er te blijven wonen. Ook omdat dit een tijdelijke maatregel is en het levensbelang zogezegd zwaarder weegt dan het belang om in een extreem onveilige situatie te verblijven.

Wij gaan er bij dit besluit ook vanuit dat u de bewoners actief waarschuwt voor de bestaande situatie. Als inspecteurs ter plaatse zijn en het pand nog steeds in gebruik is voor bewoning verbeurd u niet alleen een dwangsom, maar zullen inspecteurs de bewoners ook actief waarschuwen.

U bent als eigenaar verantwoordelijk te houden en aan te merken als overtreder. Wij houden u verantwoordelijk voor de ontstane gevaarlijke situatie en rekenen erop dat hiervan geen sprake meer zal zijn in de toekomst. Van een brandgevaarlijke situatie zoals deze is vastgesteld mag onder geen beding sprake (meer) zijn. Wij hebben afgewogen of met een minder vergaande maatregel volstaan kon worden. Dat bleek niet mogelijk. De combinatie van overtredingen is niet eenvoudig weg te nemen. Dat betekent dat niet snel tot een situatie kon worden gekomen waarbij de bewoners konden blijven in de woning zonder dat sprake was van een extreem gevaarlijke situatie.

Uw belang is financieel van aard zo is aannemelijk. De wetgever heeft u, gelet op de Omgevingswet, echter niet ontslagen van uw verplichtingen om te zorgen voor een veilige gebruiksfunctie. Uw eventueel financiële belang bij het (laten) gebruiken van het pand op de aangetroffen wijze kan dan ook niet zwaarder wegen dan het veiligheidsbelang dat gediend is met handhavend optreden. Gelet op het voorgaande en na afweging van alle belangen hebben wij besloten om op 28 maart 2024 direct tot handhavend optreden over te gaan en u mede te delen dat elk gebruik van het pand direct moest worden gestaakt, omdat niet aan de minimale vereisten van bestaande bouw wordt voldaan.

#### Besluit

Op grond van voorgaande overwegingen hebben wij op 28 maart 2024 besloten u een last onder dwangsom op te leggen om te voorkomen dat het pand/ de woning aan de **Voorstraat 85B** nog langer in gebruik is voor één woonfunctie (kamerverhuur), terwijl er sprake is van een extreem onveilige situatie. De VRU adviseert ons het gebruik direct te (laten) staken. Ook door een toets aan de regels van bestaande bouw trekken wij die conclusie. Wij doen dit middels dit besluit, een last onder dwangsom. Het rapport van de VRU maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit. U heeft dit rapport inmiddels ontvangen. Er is sprake van overtreding van een groot aantal artikelen die betrekking hebben op de brandveiligheid.

Gelet op het voorgaande bevestigen wij de mondelinge lastgeving van **28 maart 2024** om per direct het gebruik van het pand aan de **Voorstraat 85B** te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden. Dit besluit is u op 28 maart 2024 direct mondeling medegedeeld. Dit besluit is de schriftelijke bevestiging daarvan. Dit betekent dat de bewoners van het pand tijdelijk de bewoning van het pand moeten staken en elders onderdak moeten vinden.

Aan deze lastgeving koppelen wij een dwangsom van **€ 5.000,00**, zegge *vijfduizend euro* per dag tot een maximum van **€ 50.000,00**, zegge *vijftigduizend euro* ( art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). Wij menen dat een dergelijk bedrag in verhouding staat tot de te dienen belangen van dit besluit.

Wij wijzen u erop dat de lastgeving van kracht blijft totdat wij deze intrekken. Het gebruik van het pand mag dus pas worden hervat indien wij daar toestemming voor hebben gegeven.

Datum 28 maart 2024  
Ons Kenmerk CHZ\_KLA-24-04338-CDZ\_LOD-2068

### Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente Utrecht beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag bent te bereiken;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2.e

H. Rempe  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving