

1. Hoezo voldoet het dak nu? Dit is een beschermd dorpsgezicht.

Het dak voldoet aan de eisen die de wet stelt. Het pand zal worden gesloopt. Het is niet noodzakelijk voor die korte Periode dat het nog staat te eisen dat het volledig voldoet aan de eisen vanuit het beschermd dorpsgezicht. Dit zal natuurlijk wel gelden voor de nieuwbouw die er voor in de plaats komt.

2. Wat heeft de eigenaar ondernomen vanaf het moment van eigendom?

De nieuwe eigenaar is sinds midden juni 2020 pas eigenaar van de betreffende panden. In dit tijd heeft hij op Aangeven van de gemeente het dak deugdelijk gerepareerd en een tweetal gesprekken gehad met de Gemeentelijk projectleider.

3. Wanneer wordt het groen over mijn dak weggehaald en de waterafvoer hersteld zodat lekkage aan mijn woning weg is. Daar kan hij toch wel iets over kwijt?

De eigenaar geeft aan dat hij hiernaar wil kijken.

4. Hoeveel woningen in de nieuwbouw?

Dit is op dit moment nog niet bekend.

5. U huurt een architect in zegt dat ook iets over de stijl die u nastreeft?

Dat is op dit moment nog niet bekend. Zal onderdeel uitmaken van de planvorming.

6. Gaat het pand Westbuurtstraat 4 ook nog gekocht worden door projectontwikkelaar?

Dit is aan de eigenaar. De gemeente heeft hier geen bemoeienis mee.

7. Hoe denkt u over aan en afvoer in sloop en nieuwbouw fase?

De gemeente zal samen met de eigenaar en de Omgevingsdienst een solide plan maken dat voor de omgeving zo weinig mogelijk overlast zal geven.

8. Gaat er een veiligheidstoets uitgevoerd worden ten behoeve van veiligheid van de burens?

De sloop en de nieuwbouw moeten voldoen aan alle wetten en regels die er op dit gebied gelden. Dit wordt door de omgevingsdienst gecontroleerd.

9. Bent u bereid al eerder te slopen om het enorme risico voor tijdig weg te nemen?

De eigenaar geeft aan te willen slopen zodra dat mogelijk is.

**10. Het is al duidelijk dat er nieuwbouw komt. Er wordt dus in ieder geval gesloopt
Start het slopen ook pas op zijn vroegst volgende zomer?**

Zie antwoord op vraag 9.

11. Het dak is dicht gemaakt, maar niet hersteld, maar er komen nu nog stukken los.

Hoe heeft de ODMH gecontroleerd?

Het is de eerste keer dat deze stelling naar voren komt. Uit ons onderzoek en de daarop getroffen actie door de eigenaar is het dak heden dicht. Dat er stukken nog loskomen, is bij ons onbekend. Mocht een nadere controle noodzakelijk dan horen wij dat graag. Daarnaast is de eigenaar ook benaderbaar via de heer de Hoog. Mogelijkerwijs wordt de situatie dan direct opgelost.

12. West buurtstraat valt ook onder beschermd dorpsaanzicht wordt hier ook rekening mee gehouden?

Er wordt veelal gesproken over de Dorpstraat.

Er is vastgelegd welke straten precies onder het beschermd dorpsgezicht vallen. Hier wordt rekening mee gehouden.

13. Heeft Pieter (nieuwe eigenaar) een tijdlijn in gedachten?

Dit is afhankelijk van de planvorming. In een volgende bijeenkomst kan hier wellicht meer over worden gezegd.

14. Er mag toch niet geheid worden in de dijk?

Dit dient door het Hoogheemraadschap te worden beoordeeld. Zij kijken naar de veiligheid van het Dijklichaam.

15. Misschien mis ik iets maar ik hoor weinig voortgang t.o.v. de status van het vorige gesprek.

Welke stappen zijn genomen na dit gesprek?

De eigendom is inmiddels overgegaan op een nieuwe eigenaar. Dit is half juni 2020 gebeurd. Daarna heeft de nieuwe eigenaar de gaten in het dak vlot hersteld en hebben er twee gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de nieuwe eigenaar.

16. Wat is de inschatting van de doorlooptijd van sloop en bouw in totaal?

Dat is op dit moment moeilijk aan te geven. Het gaat wel om een langere periode. Tijdens deze periode moet er zo weinig mogelijk overlast zijn voor de omwonenden.

17. Komt er een presentatie of is het alleen vragen stellen?

Zodra er plannen zijn wordt de omgeving geïnformeerd en volgt er een presentatie.

18. Het pand is brandgevaarlijk wordt nog niet gesloopt, maar kan bijvoorbeeld de vloeren en plafonds er niet uitgehaald worden. Kan er geen risico-inventarisatie komen van de brandweer?

Het pand is niet meer brandgevaarlijk dan een ander pand dat leeg staat. Het is dichtgetimmerd: er staat sinds 2012 een constructie om het pand constructief veilig te houden; daarnaast is het pand eind 2018 geheel leeggemaakt en zijn de nutsvoorzieningen afgesloten.

Vloeren en plafonds worden niet verwijderd aangezien deze onderdeel uitmaken en als zodanig het pand overeind houden. Gezien voornoemde redenen zal de brandweer niet worden gevraagd een risico-inventarisatie op te stellen.

19. Zijn er gesprekken met een architect gepland? Op welke termijn?

De gesprekken tussen gemeente en de architect zijn nog niet gestart. Zodra er een plan of ontwerp ligt zal dit plaatsvinden

20. We zijn nu een half jaar verder. Hoezo is er niet al meer besloten?

De nieuwe eigenaar is pas vanaf half juni 2020 in het bezit van de panden. De gemeente heeft inmiddels twee gesprekken met de eigenaar gevoerd. Daarnaast is er ook nog een vakantieperiode geweest in de zomer.

21. Wat kan de gemeente doen om de procedure van ontwikkeling in samenwerking met de nieuwe eigenaar te bespoedigen? Is de gemeente daartoe bereid?

De gemeente is zeker bereid om het proces zo vlot mogelijk te doorlopen. Uiteraard dient de veiligheid en zorgvuldigheid van de planvorming wel gegarandeerd te worden.

22. Er groeien wat plantjes aan de Westbuurtstraat zijde, ODMH

Onderzoek leert dat deze planten al een aantal jaren aanwezig zijn. De planten leiden er niet toe dat hiermee de constructieve veiligheid van het pand wordt geraakt. Daaropvolgend leidt de huidige staat van de muur niet tot omvallen. Dit in antwoord op vraag 23.

23. Muur tegenover Loze Vissertje staat op instorten ODMH

Zie het antwoord onder vraag 22.

24. Wordt de Dorpsstraat afgesloten in de sloop- en bouwperiode of is dat niet nodig?

In het bouwplan zal zo goed mogelijk rekening worden gehouden met de optimale bereikbaarheid van de Dorpsstraat en omgeving. Het zal waarschijnlijk wel nodig zijn om enkele kortere afsluitingen te hebben. Dit wordt met de omwonenden ruim van tevoren gecommuniceerd.

25. Wat is de juridische definitie van een Welstandsexces?

Een welstandsexces staat vermeld in het welstandsbeleid van onze gemeente Zuidplas. Onder een welstandsexces wordt het volgende verstaan:

Op grond van artikel 12, 12a en 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. Om excessen te voorkomen geldt dit ook in gebieden die welstandsvrij zijn. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- achterstallig onderhoud;
- ernstige verwaarlozing;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria).

26. Waarom worden andere bewoners dan wel aangeschreven met huis andere kleur of schutting met verkeerde kleur?

Er worden hier geen nadere adressen genoemd waardoor een reactie op deze vraag niet kan worden gegeven.

27. De scheuren aan de achterkant van het pand lijken groter te worden. Hoe wordt dit getoetst?

Een pand werkt. Dat heden door omwonenden scheuren in de muren worden gezien, zorgt er niet direct voor dat hiermee het pand constructief onveilig is. Alleen door middel van een opname ter plaatse (monitoring scheurmeting) en het daaropvolgend onderzoek kan leiden tot maatregelen.

28. In casus Oost Buurtstraat hebben bewoners het ODMH helder uitgelegd wat het beschermd dorpsgezicht is. Waarom negeert u deze regels stelselmatig?

Een reactie is pas mogelijk als een direct adres wordt gegeven.

29. Wat is een welstandsexces en waarom is daar hier geen sprake van?

Zie voor de vraag wat een welstandsexces is het antwoord op vraag 25. Er is, naar onze mening, geen sprake van een welstandsexces. Reden hiervoor is dat het pand er misschien qua uiterlijk niet goed uitziet maar dat deze uiterlijke verschijning niet zodanig buitensporig is. De maatregelen zoals in het verleden getroffen leiden ertoe dat derden geen vrije toegang hebben en daarmee brandstichting en vernieling inpandig niet mogelijk is. NB De algemene veiligheid is hier van een groter belang dan het belang dat derden hebben bij een mooi uitzien pand. En dan is mooi nog altijd afhankelijk van de smaak van de persoon die naar het pand kijkt.

30. Ik wil wel heel graag met Pieter in gesprek over de lekkages in mijn dak, en mijn zeiknatte achtermuur. Verwacht binnenkort een nieuw opgesteld schaderapport.

De eigenaar staat open voor het gesprek.

31. Wanneer is er een volgende bijeenkomst en wat kunnen we daar verwachten?

Een volgende bijeenkomst wordt gehouden zodra er iets te melden valt over de voortgang van het project.

Dit zal waarschijnlijk de presentatie van een voorlopig plan betreffen. Het is nog niet te zeggen wanneer dit precies is. U wordt ruim van tevoren uitgenodigd.

32. Houdt u in uw projectvoorbereiding rekening met de trillingen en dit gaat verder dan de Dorpsstraat?

De bouwende partij dient hier inderdaad rekening mee te houden. De gemeente en de ODMH zullen controleren dat alles binnen de regels hiervoor plaatsvindt.

33. Ik heb meerdere keren de inspecteurs van de ODMH uitgenodigd om vanuit mijn keukenraam naar die scheuren te kijken. Dit is de enige manier om ze goed te zien. Hier is nooit op ingegaan.

Een dergelijke vraag is ons niet bekend. Mocht de desbetreffende bewoner een inspecteur willen ontvangen dan kan contact worden opgenomen met de projectleider. Wij zullen als ODMH de coronarichtlijnen van de RIVM aanhouden bij een mogelijk bezoek ter plaatse.

34. Hoeveel deelnemers waren er aan deze sessie?

Er waren 16 ingelogde deelnemers.