

Dit webformulier is ingevuld op: 02 juli 2023 11:36  
Ons kenmerk: Z-23-320903  
Dit formulier is geregistreerd bij: HLT

## Antwoorden

Dient u dit verzoek in namens uzelf, iemand anders namens mijzelf of een organisatie?

Persoonsgegevens - DigiD

Man

## Gegevens Woo-verzoek

Voor welk bestuursorgaan wilt u een Woo-verzoek indienen? Het college van burgemeester en wethouders

Over welk onderwerp wilt u informatie ontvangen? In aansluiting op mijn WOO verzoek van 7 mei 2023 met kenmerk Z-23-310531 verzoek ik u vanaf 7 mei 2023 tot en met heden de volledige informatie te verstrekken met betrekking tot omgevingsvergunning, besluit van 13 januari 2021 (Z-20-151108), inzake het plaatsen van transparante en wegschulfbare balkonbeglazing op de locaties Piet Heinstraat 97,101,107, 109 en 113, deel uitmakende van het appartementengebouw Waterkanten-Noord te Lisse. De gevraagde informatie betreft in ieder geval: de gespreksverslagen, correspondentie met alle betrokken partijen, interne notities, interne mails, besluitvorming, heroverweging, herberekening, (intern) overleg, standpuntbepalingen, juridische adviezen en evt. vervolgactie/intrekking van de vergunning. Voor aanvullende informatie verwijs ik naar de bijlage.

U kunt eventueel een bijlage toevoegen die uw Woo-verzoek ondersteunt:

WOO verzoek van 7 mei 2023 (652785\_1.pdf)

Geef aan over welke periode u de informatie wilt ontvangen (indien bekend): 07-05-2023 tot 02-07-2023

## Ondertekening

Op 02 juli 2023 11:31 was u ingelogd met DigiD als [REDACTED] Dit hanteren wij als ondertekening en bewaren wij bij het formulier.



#### Gemeente Lisse

Heereweg 254  
Postbus 200  
2160 AE Lisse

T 14 0252  
E gemeente@lisse.nl  
W www.lisse.nl

[REDACTED]

**Verzenddatum** 24 augustus 2023  
**Uw kenmerk**  
**Ons kenmerk** Z-23-320903  
**Onderwerp** Reactie op uw Woo-verzoek  
**Inlichtingen** [REDACTED]  
**Telefoon** 14 0252  
**Bijlage(n)**

Geachte [REDACTED]

Op 2 juli 2023 ontvingen wij - via de e-dienst van de gemeente - uw verzoek.

#### **Woo-verzoek**

U verzoekt - met een beroep op de Wet open overheid - in aansluiting op uw Woo-verzoek van 7 mei 2023 met kenmerk Z-23-310531- de volledige informatie te verstrekken - voor de periode vanaf 7 mei 2023 tot en met heden (is de datum van ontvangst van het verzoek) - met betrekking tot omgevingsvergunning, besluit van 13 januari 2021 (Z-20-151108), inzake het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing op de locaties Piet Heinstraat 97,101,107, 109 en 113, deel uitmakende van het appartementengebouw Waterkanten-Noord te Lisse. De gevraagde informatie betreft in ieder geval: de gespreksverslagen, correspondentie met alle betrokken partijen, interne notities, interne mails, besluitvorming, heroverweging, herberekening, (intern) overleg, standpuntbepalingen, juridische adviezen en evt. vervolgactie/intrekking van de vergunning.

#### **Termijn**

In de ontvangstbevestiging van 6 juli 2023 is aangegeven dat ik uw verzoek zo snel mogelijk zal beoordelen, maar dat ik - gezien de naderende zomervakantie - twee weken extra nodig zou hebben om uw verzoek te behandelen. De beslistermijn is daarom met twee weken verlengd op basis van artikel 4.4, tweede lid, van de Woo. Dit betekende dat u uiterlijk op 13 augustus 2023 een antwoord op uw verzoek zou ontvangen.

Op 8 augustus 2023 heb ik u geïnformeerd dat wij belanghebbenden om een zienswijze vragen en dat daardoor de beslistermijn opnieuw is opgeschort.

#### **Wettelijk kader**

Ik behandel uw verzoek als een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo).

#### **Inventarisatie documenten**

Op basis van uw verzoek heb ik gezocht in de digitale archiefsystemen en e-mail inboxen van betrokken medewerkers.

**Er zijn documenten aangetroffen**

Bij deze inventarisatie zijn de volgende documenten aangetroffen:

1. 20230509 e-mail FW FW wegschuifbare balkonbeglazing
2. 20230531 e-mail RE controleberekening Balkonbeglazing De Waterkanten Noord
3. 20230602 Bijlage 230524 Arbitraal vonnis Geschillencommissie
4. 20230602 e-mail Balkonbeglazing
5. 20230605 e-mail RE Balkonbeglazing De Waterkanten N
6. 20230605 e-mail RE Balkonbeglazing De Waterkanten Noord

**Zienswijzen**

In mijn bericht van 8 augustus 2023 heb ik u laten weten dat aan de betrokken belanghebbenden is gevraagd hun mening te geven over de voorgenomen openbaarmaking van de door u gevraagde informatie. Belanghebbenden hebben tot en met 23 augustus 2023 de tijd gekregen om hun mening te geven over de voorgenomen openbaarmaking van de documenten.

Van belanghebbenden is geen reactie ontvangen.

**Besluit**

*Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens*

Ik besluit de hierboven genoemde documenten 1 tot en met 6 openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Dit doe ik op grond van artikel 5.1, tweede lid onder e van de Woo. Ik ben van mening dat het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid.

**Wijze van openbaarmaking en publicatie**

De documenten die (gedeeltelijk) openbaar worden, worden samen met deze brief digitaal aan u toegezonden.

**Plaatsing op internet**

Het Woo-verzoek, dit besluit en de documenten worden – met uitzondering van de daarin opgenomen persoonsgegevens - voor iedereen openbaar gemaakt door publicatie op de website van de gemeente [www.lisse.nl](http://www.lisse.nl).

**Afschrift aan belanghebbenden**

Een kopie van dit besluit verzend ik naar de derde-belanghebbenden.

**Vragen**

Als u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek, dan kunt u contact opnemen met de Woo-coördinator via telefoonnummer 14 0252 of via het e-mailadres [woo-coordinator@hltsamen.nl](mailto:woo-coordinator@hltsamen.nl).

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van de gemeente Lisse,

  
Woo-coördinator  
Team Juridische Zaken

#### **Mogelijkheid van bezwaar/voorlopige voorziening**

##### Bezwaar

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum ervan een bezwaarschrift indienen. U richt het bezwaar aan het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft, het college of de burgemeester van Lisse, Postbus 200, 2160 AE Lisse.

Uw bezwaarschrift bevat de volgende informatie:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

Een bezwaarschrift kan schriftelijk en via het e-loket digitaal, maar niet per e-mail worden ingediend. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden. Overigens kunnen ook andere belanghebbenden bezwaar maken tegen dit besluit.

##### Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van uw bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

U dient dit verzoek in bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor betaalt u griffiekosten.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.



Digitaal ondertekend door Zynyo B.V.

Datum: 24-08-2023 11:16 CEST

Document ID:

901d327e-15a3-40c0-9200-018ba9230643

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 9 mei 2023 12:45  
**Aan:** 'Bestuurder Waterkanten Noord'  
**Onderwerp:** FW: FW: wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113

Beste [REDACTED]

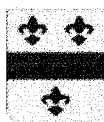
Hierbij de reactie van Bogaards. We moeten dus nog even geduld hebben.

Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Toezichthouder  
Team Toezicht en Handhaving, Buitenruimte

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do – ochtend,  
Telefoon: 14 0252



**HLT**samen  
Hillegom Lisse Teylingen

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 9 mei 2023 10:47  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113

Beste [REDACTED]

Van Dijke heeft eea bekeken met rekenregels vlgS bestaande bouw, echter was hierbij nog niet uitgegaan van de latere berekening van oorspronkelijke constructeur waarbij de unity check lager uitvalt.  
Ik heb deze naar van Dijke toegestuurd, verder nog niets vernomen.

[REDACTED]

**BOGAARDS**  
CONSTRUCTIEBUREAU  
Taanderstraat 19  
2222 BG Katwijk

E  
T  
  
M  
W

[REDACTED]  
www.bogaards.nl

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 9 mei 2023 09:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113

Beste [REDACTED]

Mijn vraag is of jij al enig zicht hebt op de uitslag van het allerlaatste onderzoek wat jullie doen van de balkonbeglazing in Lisse.

Ik hoor je graag even vandaag.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Toezichthouder  
Team Toezicht en Handhaving, Buitenruimte

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do – ochtend,  
Telefoon: 14 0252



Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 27 februari 2023 15:25  
Aan: [REDACTED]  
CC: Bestuurder Waterkanten Noord [REDACTED]  
Onderwerp: RE: FW: wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113

Beste [REDACTED]

Blijkbaar is de opmerking van [REDACTED] niet waar, en wil de noordzijde ook balkonbeglazing. Kort en duidelijk, de balkons aan weerszijde van de parkeerinrit zijn niet akkoord, nog. Deze dienen nader berekend te worden vlgv voorschriften bestaande bouw, waarna deze vermoedelijk nog voldoen bij plaatsing van beglazing. Hiertoe dient een constructeur opdracht te krijgen. ( bijv van Dijke)

Vocon heeft als laatste aan onderliggende constructie gerekend en de reserve in de constructie bepaald. Hieruit volgt dat gecombineerde balkons hier niet voldoen volgens nieuwbouwregels. Het betreft nu een verbouwing, waarbij voorschriften bestaande bouw gelden.



Van: Bestuurder Waterkanten Noord [REDACTED]  
Verzonden: maandag 27 februari 2023 15:12  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Re: FW: wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113

Beste mensen,

Er gaat iets helemaal niet goed in de beeldvorming. Er is niemand, ik herhaal niemand die heeft afgezien van balkonbeglazing. 97, 101 en 107 hebben het al omdat de gemeente Lisse dat na herberekening heeft toegestaan,

109 en 113 hebben de opdracht ingetrokken omdat dat moest van de gemeente Lisse. Maar die willen zeker ook balkonbeglazing plaatsen, hoe eerder hoe beter!! Dus daar gaat het nu om: kan op 109 en 113 op basis van de reductie die je mag toepassen omdat we het nu over bestaande bouw hebben de gewenste beglazing worden geplaatst? Dus over welk balkon gaat het nu in de zinnen 'Omdat de bewoners van dit balkon hebben afgezien van beglazing, kan deze worden uitgesloten.

De noordzijde heeft ook afgezien van beglazing , en is verder in de beschouwing niet meegenomen'.

Tweede vraag die op z'n minst voorligt is: Op basis van welke nieuwe informatie kan er nu op 109 en 113 geen beglazing worden geplaatst, terwijl eerder is gesteld dat dit wel kon? Alle mij bekende informatie is bij de gemeente Lisse ook bekend.

Met vriendelijke groet,

Bestuurder VvE Waterkanten Noord

Op ma 27 feb 2023 om 14:47 schreef

Beste

Onderstaand de reactie van (Constructiebureau Bogaards)

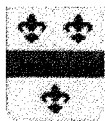
Aanstaande donderdag heb ik een overleg met de betrokken collega's over deze zaak en daarna zullen we jou via de VvE Waterkanten noord informeren.

De mailberichten van volgen.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

Toezi<sup>ch</sup>thouder  
Team Toezicht en Handhaving, Buitenruimte

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do – ochtend,  
Telefoon: 14 0252



**HLT**samen  
Hillegom Lisse Teylingen



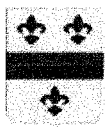


Ik wil je over de onderstaande mail vanmiddag even bellen. Hoop dat je even tijd voor mij hebt.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

██████████  
Toezichthouder  
Team Toezicht en Handhaving, Buitenruimte

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do – ochtend,  
Telefoon: 14 0252



**HLT**samen  
Hillegom Lisse Teylingen

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord ██████████

**Verzonden:** maandag 27 februari 2023 11:40

**Aan:** ██████████

**Onderwerp:** Re: wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113

Beste ██████████

Ok, dit roept wel veel vragen op:

1. Ik lees nergens dat Bogaards zegt dat niet voldaan wordt aan de norm voor bestaande bouw. 'Wellicht kan het niet' en 'het is lastig hier door derden aan te laten rekenen'. Niet gezegd dat het niet kan dus. Dat vraagt nog wat nader onderzoek en rekenwerk door de gemeente Lisse dus.
2. Waarom is de conclusie dan nu al dat de vergunning moet worden ingetrokken?
3. Hoe kan het dat eerst wordt gezegd dat bij hanteren van de norm voor bestaande bouw de beglazing kan worden geplaatst, en dat dit nu bij nader inzien niet zou blijken te kunnen? Op basis van welke nieuwe informatie gebeurt dit? M.a.w. welke informatie hebben ██████████ en ██████████ aangeleverd die nog niet bij de gemeente (en Bogaards) bekend was/is? Ik adviseer je het vergunningsdossier inclusief de verslagen van de hoorzitting en alles wat door mij is aangeleverd etc. daar even goed op door te lezen. Alle info is namelijk al tijden bekend bij de gemeente Lisse. Alles wat nu nieuwe informatie blijkt te zijn moet op z'n minst even worden getoetst op het waarheidsgehalte. Als er geen nieuwe informatie blijkt te zijn dan is er dus voor ons geen probleem, en kunnen we dus gewoon plaatsen.

4. Het kan dus mijns inziens niet zo zijn dat je mij toestemming geeft beglazing te plaatsen, waarbij ik nota bene nog de vraag stel of ik daardoor niet in de problemen kom, en me nu ineens gaat vertellen dat het niet kan. Welk wetsartikel, of welke gemeentelijke verordening ligt daaraan ten grondslag?

5. Waar kan ik de extra gemaakte kosten declareren?

Kortom, even te kort door de bocht en nog veel te vroeg om conclusies te trekken. Wil je mij de informatie waarop dit herziene besluit is gebaseerd z.s.m. toesturen? Als deze informatie namelijk werkelijk de aanleiding is tot het intrekken van de vergunning is deze dus gewoon openbaar. En wil ik dan wel graag even voorleggen aan onze constructeur.

Ik hoor graag op zeer korte termijn van je. Deze kwestie ettert tenslotte al lang genoeg.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Bestuurder VvE Waterkanten Noord

[Redacted]

[Redacted]

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** donderdag 23 februari 2023 09:45

**Aan:** [Redacted]

**Onderwerp:** RE: Verzoek om second opinion constructiegegevens Omgevingsvergunning Z-20-151108 plaatsen wegschuifbare balkonbeglazing Piet Heinstraat 97, 101, 107, 109 en 113 [Redacted]

Beste [Redacted]

Bijgaand beantwoording gestelde vragen ,

De berekeningen bevatten wel degelijk conclusies, de isokorfen zijn gecontroleerd.

De berekening is duidelijk genoeg, door meerder partijen gecontroleerd.

Vocon geeft aan dat 1 balkon geen reserve heeft,

De overige balkons zijn wel beperkt belastbaar.

Toename belasting per verdieping 2 % , UC<0.94 voldoet

Ik heb even een klein rekensommetje toegevoegd in bijlage.

Bijlage bouwbesluit,

Gebouw is vanaf de ingebruikname een bestaand gebouw waarbij de rekenregels voor bestaande bouw gelden.

Het rekenen met gereduceerde veiligheid mag dus bij verbouwen direct worden toegepast.

Aangezien de berekening van onderrsteuning van type balkon A03/A13 door Vocon slechts met kunst en vliegwerk kloppend

is gemaakt , is het toepassen van de verlaagde veiligheden alhier wellicht niet voldoende.

Hier door derden aan te laten rekenen is hierdoor lastig.

Mi kan de vergunning doorgaan muv balkon A03 t/m A13.

Deze hebben afgezien van plaatsing.

Met vriendelijke groet



**BOGAARDS**  
CONSTRUCTIEBUREAU  
Taanderstraat 19  
2222 BG Katwijk



E  
T

[Redacted] direct)

M  
W

www.bogaards.nl

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 31 mei 2023 14:40  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Controleberekening Balkonbeglazing Waterkanten Lisse (223121)

Beste [REDACTED]

In de herziene berekening word niet uitgegaan van de uitgangspunten vlgs VOCON.  
Hierbij is de UC een stuk lager dan waar nu nog van wordt uitgegaan.  
Kan er niet bekeken worden hoeveel de UC toeneemt door de beglazing? Mi is dit 0,02 per verdieping.  
De balkons achter zouden dan voldoen.  
Van het balkon aan voorzijde is UC 0,98 echter met niet gereduceerde belastingen gerekend.  
Deze UC verlagen gelijk aan de reductie van de belastingen.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]



E [REDACTED]  
T [REDACTED]  
M [REDACTED]  
W [www.bogaards.nl](http://www.bogaards.nl)

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord <waterkantennoord@gmail.com>  
**Verzonden:** woensdag 31 mei 2023 14:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: Controleberekening Balkonbeglazing Waterkanten Lisse (223121)

Goedemiddag [REDACTED] en [REDACTED]

Bijgaand de reactie die ik kreeg van van Dijke. Is dit wat je bedoelt, [REDACTED]?

Groetjes,

[REDACTED]

----- Forwarded message -----

**Van:** [REDACTED]  
**Date:** vr 26 mei 2023 om 12:31  
**Subject:** RE: Controleberekening Balkonbeglazing Waterkanten Lisse (223121)  
**To:** Bestuurder Waterkanten Noord <[waterkantennoord@gmail.com](mailto:waterkantennoord@gmail.com)>

Beste [REDACTED]

Excuses voor de late reactie. [REDACTED] had zijn email niet direct naar mij gemaïld maar ik heb deze nu gezien.

We hebben een controleberekening opgesteld met rekenregels vlg's bestaande bouw. Er was destijds ook gekeken naar het rapport van VOCON dd. 08-12-2021. De conclusie was dat de staalconstructie t.p.v. de balkonplaten A03/A13/A03A en A07/A17/A07A onvoldoende capaciteit heeft om extra belast te worden.

Mocht Bogaards Constructiebureau op een andere conclusie komen dan kun je hun advies overnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Constructeur

**RAADGEVEND**

**INGENIEURSBUREAU**

**■ N DIJKE**

A. van Leeuwenhoekweg 32<sup>e</sup>

2408 AN Alphen a/d Rijn

[REDACTED]

[www.vandijkebv.nl](http://www.vandijkebv.nl)

---

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord <[waterkantennoord@gmail.com](mailto:waterkantennoord@gmail.com)>

**Verzonden:** dinsdag 23 mei 2023 15:02

Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Re: Controleberekening Balkonbeglazing Waterkanten Lisse (223121)

Geachte [REDACTED]

Ik hoor van [REDACTED] van Boogaards Constructiebureau dat er door hem nog een vraag gesteld is over de door u opgeleverde berekening. Ik citeer uit zijn bericht aan de gemeente Lisse: *'Van Dijke heeft eea bekeken met rekenregels vlgS bestaande bouw, echter was hierbij nog niet uitgegaan van de latere berekening van oorspronkelijke constructeur waarbij de unity check lager uitvalt. Ik heb deze naar van Dijke toegestuurd, verder nog niets vernomen.'*

Ziet u kans deze nog te beantwoorden?

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bestuurder VvE Waterkanten Noord

[REDACTED]

[REDACTED]

Op vr 24 mrt 2023 om 16:18 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Excuses voor de late reactie. Hierbij het constructierapport waarin de staalconstructie gecontroleerd is met de geldende verbouwnormen incl. gewicht balkonbeglazing.

De conclusie uit de controleberekening zoals eerder besproken is dat bij de balkonplaten A07/A17/A07A en A03/A13/A03A geen balkonbeglazing mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Constructeur

**RAADGEVEND**

**INGENIEURSBUREAU**

**VAN DIJKE**

A. van Leeuwenhoekweg 32<sup>e</sup>

2408 AN Alphen a/d Rijn

[REDACTED]  
[www.vandijkebv.nl](http://www.vandijkebv.nl)

---

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 16 maart 2023 10:11

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Re: Balkonbeglazing Waterkanten Lisse

Goedemorgen [REDACTED]

De door u gecontroleerde berekening, met daarbij een aanhangsel met dagtekening dat ze door u gecontroleerd zijn en dat uw bevinding is dat op de beide balkons, ook binnen de normen voor bestaande bouw geen beglazing mogelijk is. Dit gaat waarschijnlijk leiden tot het intrekken van de vergunning door de gemeente Lisse, en dan is het altijd goed de zaken zorgvuldig te documenteren. Anders krijgen we er mogelijk op een later tijdstip weer last van.

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bestuurder VvE Waterkanten Noord

[REDACTED]

[REDACTED]

Op wo 15 mrt 2023 om 13:06 schreef [REDACTED] [REDACTED]

Bedoelt u de berekeningen van VOCON? Of onze gemaakte berekeningen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Constructeur

**RAADGEVEND**

**INGENIEURSBUREAU**

**VAN DIJKE**

A. van Leeuwenhoekweg 32<sup>e</sup>

2408 AN Alphen a/d Rijn

[REDACTED]

[www.vandijkebv.nl](http://www.vandijkebv.nl)



---

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 14 maart 2023 21:14  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Balkonbeglazing Waterkanten Lisse

Geachte heer [REDACTED]

Dank voor deze terugkoppeling. Wilt u mij de berekeningen nog even sturen?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op di 14 mrt. 2023 16:34 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Ik heb de stukken bestudeerd die destijds door mijn collega [REDACTED] zijn gemaakt en gecontroleerd.

We komen op de volgende conclusies uit:

- We hadden in het verleden de balkonplaten boven balkon A17 en A13 gecontroleerd. Deze hebben voldoende capaciteit om extra belast te worden door het gewicht van een hangend balkonbeglazing systeem;
- Daarnaast hadden we in het verleden de staalconstructie gecontroleerd. Het betreft hier de staalconstructie wat de balkons A07/A017 en balkons A03/A13 draagt. Deze hebben onvoldoende capaciteit om extra belast te worden;

- Op 8 december 2021 is door VOCON Engineering BV de capaciteit van de eerder benoemde staalconstructie gecontroleerd. VOCON kwam op een andere conclusie uit en volgens hen heeft de staalconstructie t.p.v. van balkons A07/A017 voldoende capaciteit om extra belast te worden;
- VOCON heeft met lagere belastingen gerekend echter het is voor ons niet mogelijk om te achterhalen hoe men aan deze belastingen komt. We kunnen ons daarom niet aansluiten bij de conclusie van VOCON dat de staalconstructie t.p.v. van balkons A07/A017 voldoende capaciteit heeft om extra belast te worden;
  
- We hebben nu ook de bovengenoemde staalconstructie gecontroleerd volgens de verbouw normen (bestaande bouw). Qua veiligheidsfactoren is dit gunstiger dan de factoren welke gehanteerd worden voor nieuwbouw. Echter ook hier is de conclusie dat de staalconstructie onvoldoende capaciteit heeft om extra belast te worden.
- We kunnen daarom geen schriftelijke goedkeuring geven dat balkonbeglazing mogelijk is t.p.v balkon A17 en A13.

Met vriendelijke groet,


  
Constructeur


**RAADGEVEND**

**INGENIEURSBUREAU**

A. van Leeuwenhoekweg 32<sup>e</sup>

2408 AN Alphen a/d Rijn

  
[www.vandijkebv.nl](http://www.vandijkebv.nl)

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord 

**Verzonden:** vrijdag 3 februari 2023 09:26

**Aan:** 

**Onderwerp:** Re: Balkonbeglazing Waterkanten Lisse

Goedemorgen heer 

We willen hier graag aanvullend advies over. Let op, het gaat alleen over de balkons A13 en A17 op de derde verdieping. Onderstaande uitsnede betreft de 9e pagina uit uw berekening D-105 van 2 juni 2021.

Het advies mag naar dit mailadres. De factuur mag naar [REDACTED]

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bestuurder VvE Waterkanten Noord

[REDACTED]

[REDACTED]

Op wo 25 jan. 2023 om 11:21 schreef [REDACTED] [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Hierbij ontvangt u reactie op uw verzoek.

Wij kunnen hiervoor wel een aanvullend advies geven.

Dan zullen wij de archiefstukken en de berekening even nader moeten analyseren.

Hiervan kunnen we dan een beknopt schriftelijk advies voor opstellen.

Hieraan zijn wel wat advieskosten verbonden.

Kosten hiervoor bedragen 2 tot 4h a € [REDACTED] ex 21% BTW

Ik hoor graag of dit akkoord is.

Met vriendelijke groet,

ir. G.J. [REDACTED]

constructieadviseur/directeur

**RAADGEVEND**

**INGENIEURSBUREAU**

A. van Leeuwenhoekweg 32<sup>e</sup>

2408 AN Alphen a/d Rijn

[REDACTED]  
[www.vandijkebv.nl](http://www.vandijkebv.nl)

**Van:** Bestuurder Waterkanten Noord [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 12 januari 2023 13:47

**Aan:** Administratie [REDACTED]

**Onderwerp:** Balkonbeglazing Waterkanten Lisse

LS,

Het is alweer een heel tijdje geleden dat ik contact heb gehad met [REDACTED]. Na de laatste berekening die hij voor ons gemaakt heeft is er nog heel veel gepasseerd. Op de drie balkons waarvan [REDACTED] berekend hebt dat er beglazing geplaatst kan worden staat deze inmiddels zo'n anderhalf jaar en we hebben er echt heel veel profijt van.

Nu zijn er 2 balkons waar beglazing niet mogelijk is volgens de berekening van [REDACTED] en ook de gemeente Lisse was het daar in eerste instantie mee eens. De vergunning daarvoor werd dan ook ingetrokken. Inmiddels heeft de gemeente de situatie opnieuw beoordeeld, en nu de maatstaven voor bestaande bouw i.p.v. nieuwbouw gehanteerd. En dan blijkt beglazing wel mogelijk. [REDACTED] heeft in een notitie of in een mail of in een gesprek (dat weet ik niet meer) ook al eens aangegeven dat op termijn beglazing overal mogelijk is, omdat een en ander wel voldoet aan de eisen voor bestaande bouw. Maar ik heb dat niet op schrift, en er zijn wat mensen die dat wel graag op schrift bevestigd zouden willen zien.

Is het mogelijk de laatste berekening van [REDACTED] nog eens te doorlopen en deze bevestiging te geven? we zouden daar echt mee geholpen zijn! Het gaat om de volgende berekening:

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bestuurder VvE Waterkanten Noord

[REDACTED]

[REDACTED]



de geschillencommissie

## **ARBITRAAL VONNIS**

### **Geschillencommissie Garantiewoningen**

in het geschil tussen

VvE de Waterkanten Noord Lisse, gevestigd te Lisse,  
(hierna te noemen: de VvE)

en

VORM Bouw B.V., gevestigd te Papendrecht  
(hierna te noemen: de ondernemer)

Certificaatnummer : SA 68.04.87.027.021

Ondergetekenden:

de heer [REDACTED] te Almelo, de heer [REDACTED] te Velp, mevrouw mr. drs. [REDACTED] te Oegstgeest,  
die in het onderhavige geschil als arbiters optreden, hebben het volgende vonnis gewezen.

#### **Bevoegdheid arbiters en plaats van arbitrage**

De bevoegdheid van de arbiters tot beslechting van het geschil berust op een overeenkomst tot arbitrage tussen de ondernemer en de consument, met toepasselijkheid van de SWK Garantie- en waarborgregeling, versie 1 januari 2014 en het bijbehorende Garantiesupplement, bestaande uit de modules I E en II Q (hierna te noemen: de garantieregeling). Hierin wordt bepaald dat "*alle geschillen ..., welke ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en Waarborgregeling van SWK ... worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen*".

Daarmee is voldaan aan de eis van artikel 1021 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De arbiters zijn daarom bevoegd om het geschil te beslechten. Zij dienen gelet op het bepaalde in artikel 16 lid 1 van het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen (hierna te noemen: het reglement) te beslissen als goede personen naar billijkheid, met inachtneming van de tussen partijen geldende voorwaarden.

Als plaats van arbitrage is Den Haag vastgesteld.

#### **Onderwerp van het geschil**

Het geschil betreft de constructies van de balkons van de appartementen van de VvE.

#### **Behandeling van het geschil**

De Geschillencommissie Garantiewoningen heeft bij voorbeslissing van 29 december 2022 12 de VvE ontvankelijk verklaard in haar klacht. De inhoud van de voorbeslissing moet als hier ingevoegd worden beschouwd.



Op 26 april 2023 heeft te Den Haag de mondelinge behandeling van het geschil plaatsgevonden ten overstaan van de arbiters, bijgestaan door mr. [REDACTED] als (plaatsvervangend) secretaris.

Beide partijen zijn ter zitting verschenen en hebben hun standpunten nader toegelicht. Ter zitting werd de VvE vertegenwoordigd door [REDACTED] de ondernemer werd ter zitting vertegenwoordigd door G. Voermans en bijgestaan door mr. [REDACTED] en [REDACTED] van VOCON Engineering B.V.

### **Standpunt van de VvE**

Voor het standpunt van de VvE verwijzen de arbiters naar de overgelegde stukken en hetgeen de vertegenwoordiger van de VvE op zitting naar voren heeft gebracht. In de kern komt het standpunt op het volgende neer.

Namens de VvE is aangevoerd dat een aantal bewoners van het appartementencomplex De Waterkanten Noord te Lisse balkonbeglazing wil plaatsen in verband met de sterke wind ter plaatse, maar dit niet mogelijk is door de constructie die is aangebracht door de ondernemer. De kopers van het appartement hebben voor de oplevering verzocht de balkonbeglazing mee te nemen in de bouw. De ondernemer heeft toen kenbaar gemaakt dat dit niet kon en dat de bewoners dit zelf dienen te regelen. De ondernemer heeft op dat moment niet kenbaar gemaakt dat balkonbeglazing überhaupt geen optie is gelet op de draagkracht van de constructie.

Namens de VvE wordt gesteld dat er door de ondernemer een ontwerpfout is gemaakt waardoor het plaatsen van balkonbeglazing voor een aantal bewoners niet mogelijk is. Bij een aantal appartementen is de draagkracht van de constructie volledig uitgenut. De ondernemer heeft de bewoners van de VvE niet geïnformeerd dat van het ontwerp is afgeweken. Namens de VvE wordt gesteld dat niet wordt voldaan aan de eisen en dat de wijziging in het ontwerp afbreuk doet aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van de nieuwbouwappartement.

Verder wordt namens de VvE aangevoerd dat in het Huishoudelijk reglement van de VvE, dat door of namens de ondernemer is opgesteld, staat vermeld dat maximaal 50% van het balkon dichtgezet kan worden met balkonbeglazing. Bij sommige bewoners is dit percentage niet mogelijk gelet op het feit dat de draagkracht van het desbetreffende balkon al volledig uitgenut is.

Namens de VvE wordt herstel gevorderd waardoor het plaatsen van balkonbeglazing mogelijk wordt voor de appartementen waar dat momenteel niet mogelijk is.

### **Standpunt van de ondernemer**

Voor het standpunt van de ondernemer verwijzen de arbiters naar de overgelegde stukken en hetgeen de ondernemer op zitting naar voren heeft gebracht. In de kern komt het standpunt op het volgende neer.

De ondernemer stelt dat geen sprake is van een gebrek en evenmin van een ontwerpfout. Daartoe is aangevoerd dat de ondernemer heeft voldaan aan hetgeen zij contractueel met de kopers is overeengekomen. De ondernemer heeft haar constructeur VOCON Engineering B.V. (hierna: VOCON) onderzoek laten doen en de kopers meermalen ingelicht dat de huidige constructie van de balkons voldoet aan de geldende voorschriften en destijds door de gemeente Lisse is goedgekeurd. Het is technisch gezien niet mogelijk om balkonbeglazing te plaatsen, omdat de onderliggende constructie het extra gewicht niet kan dragen.

De ondernemer voert aan dat uit de toelichting van VOCON blijkt dat de constructie voldoet aan de berekeningsgrondslagen, waaronder de grondslagen van het constructief ontwerp, belastingen en constructies, betonconstructies en staalconstructies. Deze toelichting is onderdeel geweest van de vergunningsaanvraag op basis waarvan de omgevingsvergunning door de gemeente Lisse is verleend.



Uit de Technische Omschrijving volgt dat alle tekeningen, maten en materialen in de Kopersinformatie en de Technische Omschrijving gebaseerd zijn op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van het project van het appartementencomplex. Mogelijk dat tijdens de bouwwerkzaamheden veranderingen moeten worden aangebracht die zowel architectonisch als technisch van aard kunnen zijn. In de Technische Omschrijving is het recht voorbehouden wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt. De VvE is hiermee bekend. Er heeft een kleine wijziging plaatsgevonden die esthetisch van aard is. Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen gehad voor de draagkracht van de balkonconstructie.

Na de aanvraag van de omgevingsvergunning is de constructie in opdracht van Ballast Nedam geoptimaliseerd waarbij mogelijk kleine technische wijzigingen hebben plaatsgevonden. Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van optimalisaties van bouwkundige detailleringen. Van een wijziging van het ontwerp is geen sprake geweest. Eventuele wijzigingen hebben geen afbreuk gedaan aan de overeengekomen waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de appartementen.

De VvE heeft enkele maanden na de oplevering geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het plaatsen van balkonbeglazing. Op 13 augustus 2019 is namens VOCON medegedeeld dat dit niet mogelijk is en is de VvE gewezen op de risico's daarvan. In 2021 is wederom de vraag gesteld of het technisch gezien mogelijk is om balkonbeglazing te plaatsen. VOCON heeft wederom de reactie uit 2019 herhaald en dit nader toegelicht. Bovendien zijn relevante constructieve documenten naar de VvE gestuurd.

De VvE heeft bemiddeling bij SWK aangevraagd. Naar aanleiding van het daar gevoerde overleg heeft VOCON in oktober 2021 nogmaals toegezegd bereid te zijn de constructieberekeningen zorgvuldig te controleren en op basis daarvan een duidelijk onderbouwde schriftelijke verklaring aan de VvE te verstrekken. Uit het onderzoek is gebleken dat de ontwerpberekeningen, staalberekeningen en de berekeningen van de prefab leverancier uitvoerig met elkaar zijn vergeleken. Er wordt geconcludeerd dat de gehele constructie voldoet. De constructie voldoet aan de oorspronkelijk gestelde eisen en regelgeving. De ondernemer heeft aldus voldaan aan hetgeen met de kopers is overeengekomen. Het plaatsen van balkonbeglazing dan wel de mogelijkheid daartoe is nimmer onderdeel van de opdracht geweest.

De ondernemer heeft verder aangevoerd dat onduidelijk is wie het Huishoudelijk reglement van de VvE heeft opgesteld en dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Het Huishoudelijk reglement maakte geen onderdeel uit van de overeenkomst. De bepaling is bovendien onduidelijk geformuleerd.

De ondernemer voert tot slot aan dat in de Akte van Hoofdsplitsing (en Akte van Ondersplitsing) een bepaling is opgenomen waaruit volgt dat op de balkons geen zware bouwsels en dergelijke mogen worden geplaatst die het draagvermogen van de balkons overtreffen.

De ondernemer verzoekt de vordering van de VvE af te wijzen en de VvE te veroordelen in de kosten van dit geding en de kosten van de advocaat van de ondernemer.

### **Uitgangspunten**

Voor de beoordeling van het geschil nemen de arbiters - naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde en met inachtneming van de inhoud van de overgelegde stukken - het navolgende als uitgangspunt.

In de koop-/ aannemingsovereenkomst heeft de ondernemer zich jegens de individuele leden als deelgerechtigden onder meer verbonden het gebouw met aanhorigheden, waarvan aan de individuele leden van de VvE verkochte appartementsrecht deel uitmaakt, (af) te bouwen conform de betreffende technische omschrijving en tekeningen en - voor zover aanwezig - staten van wijzigingen, zoals aangegeven op de bij de koop-/ aannemingsovereenkomst behorende situatietekening, zulks naar de eisen van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. De appartementen zijn op 13 juni 2019 opgeleverd.





Ook is op genoemde koop-/ aannemingsovereenkomst eerdergenoemde garantieregeling van toepassing verklaard. Op grond van de van toepassing zijnde artikelen van de garantieregeling heeft de ondernemer aan de individuele leden van VvE gegarandeerd dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor zij zijn bestemd, een en ander voor zover ter zake geen beperkingen zijn opgenomen. De ondernemer heeft gegarandeerd dat het privégedeelte en het gemeenschappelijk gedeelte voldoet aan deze garantienormen.

### **Beoordeling van het geschil**

Op grond van artikel 16 lid 2 sub g van het reglement bevat het arbitrale vonnis, naast de beslissing, in elk geval de vaststelling welk gedeelte van het arbitrale vonnis betrekking heeft op die onderdelen van het geschil die vallen onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling en welk gedeelte van het vonnis betrekking heeft op die onderdelen van het geschil die geen betrekking hebben op de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

De arbiters overwegen als volgt.

De arbiters stellen allereerst vast – zoals door de partijen ook wordt erkend – dat het plaatsen van balkonbeglazing geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aannemingsovereenkomst (en de daarbij behorende documenten). De VvE heeft ook niet gesteld of aannemelijk gemaakt dat zij vóór of ten tijde van het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst informatie of toezeggingen van de ondernemer heeft ontvangen waaraan zij de redelijke verwachting mocht ontleenen dat later balkonbeglazing zou kunnen worden aangebracht.

De arbiters overwegen dat niet is gebleken dat er sprake is van een ontwerpfout, zoals door de VvE wordt gesteld. Ook is niet gebleken dat de wijziging die de ondernemer heeft doorgevoerd enige consequenties heeft gehad voor de draagkracht van de balkons. De VvE heeft niet aannemelijk gemaakt dat een dergelijke consequentie aan de orde is geweest. Naar het oordeel van de arbiters voldoet de balkonconstructie aan alle daarvoor geldende eisen.

De arbiters stellen verder vast dat het Huishoudelijk reglement van de VvE geen onderdeel uitmaakte van de koop-/aannemingsovereenkomst en dat niet is gebleken – nu dit door de ondernemer wordt betwist – dat het reglement door of namens de ondernemer is opgesteld. In het bijzonder is niet gebleken dat de bepaling aangaande het balkon aan de ondernemer kan worden toegerekend. Aan de bepaling kunnen dus geen rechten worden ontleend door de VvE.

De arbiters concluderen derhalve dat niet is gebleken dat sprake is van een constructiefout en evenmin sprake is van een gebrek.

De arbiters achten de klacht daarom ongegrond.

De ondernemer heeft gevorderd de VvE te veroordelen in de kosten van dit geding en de kosten van de advocaat van de ondernemer. Artikel 21 van het reglement bepaalt dat de door de partijen gemaakte kosten ter zake de behandeling van het geschil voor eigen rekening komen, behoudens hetgeen in artikel 20 is opgenomen aangaande het klachtengeld. Nu de vordering betrekking heeft op kosten van het geding en de kosten van de advocaat zal de vordering worden afgewezen.

### **Toepasselijkheid garantieregeling**

Naar het oordeel van de arbiters is dit geschil niet aan te merken als een garantiengeschil als bedoeld in de SWK Garantie- en Waarborgregeling zodat de VvE geen beroep op de garantieregeling toekomt.



de geschillencommissie

### **Beslissing**

De arbiters, als goede personen naar billijkheid, met inachtneming van de tussen partijen geldende voorwaarden, beslissen als volgt:

- verklaren de klacht van de VvE ongegrond en wijzen af hetgeen de VvE heeft gevorderd;
- wijzen af hetgeen door de ondernemer is gevorderd.



de geschillencommissie

---

Dit arbitraal vonnis is gewezen te Den Haag op **24-05-2023** en door de arbiters van de  
Geschillencommissie Garantiewoningen ondertekend.

de heer

de heer

mevrouw mr. drs.

---

Datum verzending : **24-05-2023**  
Zaaknummer : 169579/182936

Zaaknummer 169579/182936

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 2 juni 2023 11:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Balkonbeglazing De Waterkanten Noord  
**Bijlagen:** 230524 Arbitraal Vonnis De Geschillencommissie.pdf

Geachte heer [REDACTED]

Dit mailbericht stuur ik u als één van de bezorgde bewoners van De Waterkanten Noord. U bent eerder al in contact geweest met de heren [REDACTED] en [REDACTED]. Zij zijn beiden echter op dit moment niet in de gelegenheid om u te mailen, vandaar dat ik u nu benader en uw aandacht vraag voor het volgende.

Zoals u weet, zijn wij zeer bezorgd dat door toepassing van balkonbeglazing een te grote druk komt op de achter- en onderliggende constructie van de balkons. Wanneer er toch balkonbeglazing wordt geplaatst ontstaat er een aanzienlijk veiligheidsrisico. Eerder is al klip en klaar aangegeven (door 4 constructeurs), dat balkonbeglazing op twee plaatsen van het gebouw in ieder geval niet mogelijk is. De constructie is op die plaatsen al (nagenoeg) uitgenut. Hiervan bent u op de hoogte via documenten die u heeft ontvangen van de heer [REDACTED]. Bovendien is de omgevingsvergunning op onjuiste berekeningen afgegeven en zou dus per direct moeten worden ingetrokken. Echter, u heeft de heer [REDACTED] de mogelijkheid geboden om tot twee keer toe (!) nieuwe berekeningen aan te leveren, om zodoende de afgegeven omgevingsvergunning weer volledig van toepassing te laten zijn. Dit voelt voor ons als sjoemelen met gegevens/berekeningen/bouwnormen, want waarom zou balkonbeglazing opeens wel mogelijk zijn, terwijl 4 constructeurs op basis van de geldende wet- en regelgeving hebben geoordeeld dat balkonbeglazing niet mogelijk is? De heer [REDACTED] weigert categorisch om volledige openheid van zaken te geven en u verwijst ons steeds naar de heer [REDACTED]. Een voor ons zeer onbevredigende situatie!

Maar er speelt meer! Hiervan bent u waarschijnlijk niet op de hoogte. De heer [REDACTED] en een aantal andere bewoners zijn zeer verbolgen over het feit dat er bij het ontwerp en uitvoering van het complex geen rekening is gehouden met de mogelijkheid om ook balkonbeglazing toe te kunnen passen. Zij hebben deze kwestie aangespannen bij de Geschillencommissie Garantiewoningen en die heeft recent uitspraak gedaan. U vindt deze uitspraak in de bijlage. Zeer bijzonder is dat aan de ene kant de heer [REDACTED] een procedure start bij een geschillencommissie om zodoende af te dwingen de bouwer de constructie zodanig gaat verstevigen dat balkonbeglazing op een verantwoorde wijze mogelijk is en tegelijkertijd loopt er een procedure bij de gemeente om een onterecht afgegeven omgevingsvergunning weer van toepassing te laten zijn m.b.v. waarschijnlijk andere bouwnormen. Nogmaals: **[REDACTED] erkent dat de constructie niet geschikt is voor balkonbeglazing en start een procedure bij de geschillencommissie** en gaat tegelijkertijd door met een procedure bij de gemeente om balkonbeglazing te realiseren en dat zonder versterkende aanpassingen aan de constructie. Hoe bizar wil je het hebben!

Hierbij het dringende verzoek aan u om goede nota te nemen van de uitspraak van de geschillencommissie en erop toe te zien dat alle berekeningen van constructies e.d. gebaseerd zijn op de juiste bouwnormen. Er mag niet gesjoemeld worden met de veiligheid van burgers en u heeft daar een leidende rol in!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juni 2023 14:08  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Balkonbeglazing De Waterkanten Noord

Geachte Mevrouw [REDACTED]

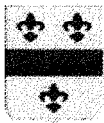
Ik heb uw mail bericht zorgvuldig gelezen en met mij onze afdelingsjurist. Wij waarderen uw betrokkenheid bij dit onderwerp. De gemeente heeft echter als standpunt dat wij met het bestuur in overleg zijn en daarmee ook communiceren. Het is de taak van het bestuur om informatie met de leden te delen.

Hopende u hiermee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Toezichthouder  
Team Toezicht en Handhaving, Buitenruimte

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do – ochtend,  
Telefoon: 14 0252



**HLT**samen  
Hillegom Lisse Teylingen

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 2 juni 2023 11:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Balkonbeglazing De Waterkanten Noord

Geachte heer [REDACTED]

Dit mailbericht stuur ik u als één van de bezorgde bewoners van De Waterkanten Noord. U bent eerder al in contact geweest met de heren [REDACTED] en [REDACTED]. Zij zijn beiden echter op dit moment niet in de gelegenheid om u te mailen, vandaar dat ik u nu benader en uw aandacht vraag voor het volgende.

Zoals u weet, zijn wij zeer bezorgd dat door toepassing van balkonbeglazing een te grote druk komt op de achter- en onderliggende constructie van de balkons. Wanneer er toch balkonbeglazing wordt geplaatst ontstaat er een aanzienlijk veiligheidsrisico. Eerder is al klip en klaar aangegeven (door 4 constructeurs), dat balkonbeglazing op twee plaatsen van het gebouw in ieder geval niet mogelijk is. De constructie is op die plaatsen al (nagenoeg) uitgenut. Hiervan bent u op de hoogte via documenten die u heeft ontvangen van de heer [REDACTED]. Bovendien is de omgevingsvergunning op onjuiste berekeningen afgegeven en zou dus per direct moeten worden ingetrokken. Echter, u heeft de heer [REDACTED] de mogelijkheid geboden om tot twee keer toe (!) nieuwe berekeningen aan te leveren, om zodoende de afgegeven omgevingsvergunning weer volledig van toepassing te laten zijn. Dit voelt voor ons als sjoemelen met gegevens/berekeningen/bouwnormen, want waarom zou balkonbeglazing opeens wel mogelijk zijn, terwijl 4 constructeurs op basis van de geldende wet- en regelgeving hebben geoordeeld dat balkonbeglazing niet mogelijk is? De heer [REDACTED] weigert categorisch om volledige openheid van zaken te geven en u verwijst ons steeds naar de heer [REDACTED]. Een voor ons zeer onbevredigende situatie!

Maar er speelt meer! Hiervan bent u waarschijnlijk niet op de hoogte. De heer [REDACTED] en een aantal andere bewoners zijn zeer verbolgen over het feit dat er bij het ontwerp en uitvoering van het complex geen rekening is

gehouden met de mogelijkheid om ook balkonbeglazing toe te kunnen passen. Zij hebben deze kwestie aangespannen bij de Geschillencommissie Garantiewoningen en die heeft recent uitspraak gedaan. U vindt deze uitspraak in de bijlage. Zeer bijzonder is dat aan de ene kant de heer [REDACTED] een procedure start bij een geschillencommissie om zodoende af te dwingen de bouwer de constructie zodanig gaat verstevigen dat balkonbeglazing op een verantwoorde wijze mogelijk is en tegelijkertijd loopt er een procedure bij de gemeente om een onterecht afgegeven omgevingsvergunning weer van toepassing te laten zijn m.b.v. waarschijnlijk andere bouwnormen. Nogmaals: [REDACTED] **erkent dat de constructie niet geschikt is voor balkonbeglazing en start een procedure bij de geschillencommissie** en gaat tegelijkertijd door met een procedure bij de gemeente om balkonbeglazing te realiseren en dat zonder versterkende aanpassingen aan de constructie. Hoe bizar wil je het hebben!

Hierbij het dringende verzoek aan u om goede nota te nemen van de uitspraak van de geschillencommissie en erop toe te zien dat alle berekeningen van constructies e.d. gebaseerd zijn op de juiste bouwnormen. Er mag niet gesjoemeld worden met de veiligheid van burgers en u heeft daar een leidende rol in!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juni 2023 09:17  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Balkonbeglazing De Waterkanten Noord

[REDACTED]

Ik heb het (arbitrale) vonnis gelezen en begrijp hieruit dat van de bouwer volgens de koop-/aannemingsovereenkomst niet kon worden verwacht dat balkonbeglazing zou worden geplaatst zodat de klacht dat de aannemer met het plaatsen van balkonbeglazing rekening had moeten houden, dan wel daartoe had moeten overgaan, ongegrond is verklaard door de arbitrage-rechter.

Hieruit trekt mevrouw [REDACTED] in haar mailbericht nu de conclusie dat de constructie van het gebouw het niet toelaat dat de balkonbeglazing wordt geplaatst en verwijst hiervoor naar contacten met de heer [REDACTED]

Met betrekking tot de heer [REDACTED] en het contact met hem hadden we toch geconcludeerd om niet meer met individuele leden van de vereniging van eigenaren over dit onderwerp te communiceren, zodat dit nu ook voor mevrouw [REDACTED] naar mijn mening zou moeten gelden, omdat we immers met het bestuur van het de Vereniging van eigenaren over dit onderwerp overleg hebben.

Onder verwijzing naar het vonnis van de arbitrage rechter trekt mevrouw [REDACTED] nu de conclusie dat de beglazing van de balkons niet kan worden aangebracht, omdat er immers geen rekening mee is gehouden bij de bouw door de aannemer.  
Maar of het appartementengebouw toch nog een rest capaciteit aan draagkracht heeft die de balkonbeglazing wel toelaat, is onderwerp van studie bij constructeurs begrijp ik, ik wacht de vervolg-ontwikkelingen maar af.

Mevrouw [REDACTED] zou ik een (vriendelijke) mail sturen dat je haar betrokkenheid bij dit onderwerp waardeert, maar de gemeente over dit onderwerp met het bestuur van de vereniging van eigenaren overleg heeft en het bestuur van de vereniging de leden van de vereniging hierover informeert.

[REDACTED]

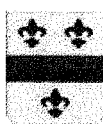
Ik kan niet goed inschatten de bestuurlijk-politieke gevoeligheid van dit onderwerp en of een bestuurder over dit onderwerp moet worden bijgepraat, dan wel of dit al is gebeurd, ik laat dit aan jou over.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]

Team Toezicht en Handhaving, Buiten Ruimte

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do, Vr  
Telefoon: 14 0252



**HLT**samen  
Hillegom Lisse Teylingen

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 2 juni 2023 13:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Dorp:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: Balkonbeglazing De Waterkanten Noord

Ter informatie.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag, juni 2, 2023 11:45 AM  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Balkonbeglazing De Waterkanten Noord

Geachte heer [REDACTED]

Dit mailbericht stuur ik u als één van de bezorgde bewoners van De Waterkanten Noord. U bent eerder al in contact geweest met de heren [REDACTED] en Van Os. Zij zijn beiden echter op dit moment niet in de gelegenheid om u te mailen, vandaar dat ik u nu benader en uw aandacht vraag voor het volgende.

Zoals u weet, zijn wij zeer bezorgd dat door toepassing van balkonbeglazing een te grote druk komt op de achter- en onderliggende constructie van de balkons. Wanneer er toch balkonbeglazing wordt geplaatst ontstaat er een aanzienlijk veiligheidsrisico. Eerder is al klip en klaar aangegeven (door 4 constructeurs), dat balkonbeglazing op twee plaatsen van het gebouw in ieder geval niet mogelijk is. De constructie is op die plaatsen al (nagenoeg) uitgenut. Hiervan bent u op de hoogte via documenten die u heeft ontvangen van de heer [REDACTED]. Bovendien is de omgevingsvergunning op onjuiste berekeningen afgegeven en zou dus per direct moeten worden ingetrokken. Echter, u heeft de heer [REDACTED] de mogelijkheid geboden om tot twee keer toe (!) nieuwe berekeningen aan te leveren, om zodoende de afgegeven omgevingsvergunning weer volledig van toepassing te laten zijn. Dit voelt voor ons als sjoemelen met gegevens/berekeningen/bouwnormen, want waarom zou balkonbeglazing opeens wel mogelijk zijn, terwijl 4 constructeurs op basis van de geldende wet- en regelgeving hebben geoordeeld dat balkonbeglazing niet mogelijk is? De heer [REDACTED] weigert categorisch om volledige openheid van zaken te geven en u verwijst ons steeds naar de heer [REDACTED]. Een voor ons zeer onbevredigende situatie!

Maar er speelt meer! Hiervan bent u waarschijnlijk niet op de hoogte. De heer [REDACTED] en een aantal andere bewoners zijn zeer verbolgen over het feit dat er bij het ontwerp en uitvoering van het complex geen rekening is gehouden met de mogelijkheid om ook balkonbeglazing toe te kunnen passen. Zij hebben deze kwestie aangespannen bij de Geschillencommissie Garantiewoningen en die heeft recent uitspraak gedaan. U vindt deze uitspraak in de bijlage. Zeer bijzonder is dat aan de ene kant de heer [REDACTED] een procedure start bij een geschillencommissie om zodoende af te dwingen de bouwer de constructie zodanig gaat verstevigen dat balkonbeglazing op een verantwoorde wijze mogelijk is en tegelijkertijd loopt er een procedure bij de gemeente om een onterecht afgegeven omgevingsvergunning weer van toepassing te laten zijn m.b.v. waarschijnlijk andere bouwnormen. Nogmaals: **[REDACTED] erkent dat de constructie niet geschikt is voor balkonbeglazing en start een procedure bij de geschillencommissie** en gaat tegelijkertijd door met een procedure bij de gemeente om balkonbeglazing te realiseren en dat zonder versterkende aanpassingen aan de constructie. Hoe bizar wil je het hebben!

Hierbij het dringende verzoek aan u om goede nota te nemen van de uitspraak van de geschillencommissie en erop toe te zien dat alle berekeningen van constructies e.d. gebaseerd zijn op de juiste bouwnormen. Er mag niet gesjoemeld worden met de veiligheid van burgers en u heeft daar een leidende rol in!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]