

U kunt bezwaar maken

Tegen besluiten die het college van burgemeester en wethouders neemt, kunt u als belanghebbende bezwaar maken. De regels hiervoor liggen vast in de Algemene wet bestuursrecht. De schriftelijke bevestiging van het mondeling stilleggen van de bouw (inclusief het intrekken van de last onder bestuursdwang) en het direct opleggen van een last onder dwangsom is zo'n besluit. Dit geldt ook voor het besluit om de bouwstop en de dwangsom in te trekken en het besluit om verbeurde dwangsommen in te vorderen.

U kunt binnen zes weken een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven, postbus 10101, 5500 GA in Veldhoven. De termijn van zes weken begint op de dag na de datum waarop wij het besluit aan u hebben verzonden.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Dit betekent dat het besluit wél in werking treedt en geldig is. U mag de bouw dus niet voortzetten.

Tegelijk met of na het indienen van het bezwaarschrift kunt u bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch een voorlopige voorziening (schorsing van ons besluit) vragen. Uw verzoek kunt u richten aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Uw belang daarbij moet wel zo groot zijn dat de beslissing op bezwaar niet kan worden afgewacht. Aan het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Let op!

Bij de behandeling van een ingediend bezwaarschrift of een verzoek om voorlopige voorziening is nadrukkelijk **niet** aan de orde of legalisatie mogelijk is. Alleen de vraag of de bouw terecht (volgens de wet- en regelgeving) is stilgelegd wordt beantwoord.

Richtbedragen dwangsommen

Omschrijving	Overtreding	Dwangsom per constatering	Maximum
Illegale bouw	Zonder vergunning omvangrijk	€ 4.000,-	€ 40.000,-
	Zonder vergunning geringe omvang	€ 3.000,-	€ 15.000,-
Afwijking van de vergunning	Constructief van aard m.b.t. gehele bouwwerk	€ 4.000,-	€ 40.000,-
	Constructief van aard onderdeel van de bouw	€ 400,-	€ 40.000,-
	Niet constructief van aard	€ 400,-	€ 40.000,-

Wilt u meer weten? Neem dan contact op met de gemeente Veldhoven, Meiveld 1, tel. (040) 25 84 433. Een e-mail sturen kan ook naar omgevingsloket@veldhoven.nl.



Bouwstop en dwangsom

in de gemeente Veldhoven

Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

T (040) 25 84 411
F (040) 25 84 395
E gemeente@veldhoven.nl
I www.veldhoven.nl



Een toezichthouder van de gemeente Veldhoven heeft u een bouwstop opgelegd en direct een last onder dwangsom aangekondigd. In deze folder leest u wat dit voor u betekent, hoe u deze bouwstop kunt opheffen en hoe u kunt voorkomen dat u een dwangsom moet betalen.

Waarom is de bouw stilgelegd?

De gemeente moet ervoor zorgen dat de regels uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening worden nageleefd. Deze regels zijn er om de veiligheid, de gezondheid en de esthetische waarden van bouwwerken te waarborgen.

Op grond van de Wabo (artikel 5.17) kan een toezichthouder de bouw- of sloopwerkzaamheden stilleggen, bijvoorbeeld wanneer:

- ◆ u zonder omgevingsvergunning bouwt of sloopt.
- ◆ u niet volgens de verleende omgevingsvergunning bouwt. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de locatie, afmetingen, indeling, constructie of toepassing van materialen anders is dan in de vergunning staat.
- ◆ u niet volgens de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit bouwt.
- ◆ er gevaar dreigt voor de gezondheid of de veiligheid van de leefomgeving.

Het staken van de bouw- of sloopwerkzaamheden voorkomt dat de illegale situatie in ernst en omvang toeneemt.

Het stilleggen van de bouw

Tijdens de controle heeft de toezichthouder u (of degene die namens u bouwt) mondeling een bevel gegeven de bouw stil te leggen. Hierbij gaf de toezichthouder precies aan om welke bouwwerkzaamheden het gaat en wanneer het bevel tot het stilleggen van bouwwerkzaamheden ingaat. U ontvangt altijd een schriftelijke bevestiging (het besluit) van de stillegging waarin u direct een last onder dwangsom wordt opgelegd. Met deze dwangsom wil de gemeente voorkomen dat u verder bouwt.



Het is mogelijk dat u van de toezichthouder sommige werkzaamheden mag afmaken of dat u tijdelijke noodvoorzieningen mag treffen om onnodige schade of gevaarlijke situaties te voorkomen. Wanneer dit het geval is, heeft de toezichthouder hierover met u mondeling al duidelijke afspraken gemaakt die daarna schriftelijk worden bevestigd.

En als u toch doorbouwt?

Dan kan dit leiden tot de volgende consequenties:

- ◆ **Last onder dwangsom**
De toezichthouder legde u samen met de bouwstop (schriftelijk) ook een last onder dwangsom op. De toezichthouder zal de bouw regelmatig bezoeken en de situatie ter plaatse vastleggen. Wanneer de toezichthouder constateert dat u door bent gegaan met bouwen, ‘verbeurt u de dwangsom’. Dit betekent dat u de gemeente de hoogte van de dwangsom per constatering moet gaan betalen. Bekijk voor een indicatie van de hoogte van de dwangsom de tabel op de achterkant van deze folder.
- ◆ **Strafrechtelijke vervolging**
U pleegt een strafbaar feit wanneer u verder bouwt. Afhankelijk van de ernst van het vergrijp wordt u mogelijk strafrechtelijk vervolgd. De toezichthouder zal in dit geval de politie in kennis stellen van de overtreding. Het is dan aan de politie en het Openbaar Ministerie om hier een vervolg aan te geven.

Legalisatieonderzoek

Na het stilleggen van de bouw volgt het onderzoek naar mogelijke legalisatie van de bouwwerkzaamheden. Dit kan niet direct op de bouwplaats worden beoordeeld. Om te bekijken of legalisatie mogelijk is, is een nieuwe toetsing nodig aan de regels zoals opgenomen in de Wabo, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit vergt de nodige tijd en zorgvuldigheid. Het kan zijn dat u hiervoor gegevens moet indienen. Uit het onderzoek kan blijken dat legalisatie van het bouwwerk mogelijk is na het verlenen van een omgevingsvergunning of dat een



omgevingsvergunning verleend kan worden na aanpassing van het bouwwerk. Ook kan blijken dat legalisatie van het bouwwerk niet mogelijk is.

Wanneer legalisatie van de bouwwerkzaamheden mogelijk is, krijgt u de gelegenheid een ‘aanvraag omgevingsvergunning’ in te dienen. De gemeente behandelt deze aanvraag omgevingsvergunning binnen de daarvoor geldende termijn. De gemeente Veldhoven verleent **geen** voorrang aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning, ingediend in verband met legalisatie. Dit zou namelijk de afwikkeling van andere aanvragen voor een omgevingsvergunning ten onrechte vertragen.

Legeskosten bij aanvraag omgevingsvergunning

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht. Voor de hoogte hiervan kunt u kijken in onze legesverordening. Deze vindt u op www.veldhoven.nl.

Opheffen bouwstop en dwangsom

Alleen het college van burgemeester en wethouders kan besluiten tot het opheffen van een bouwstop en een last onder dwangsom. U krijgt hiervan altijd schriftelijk bericht.

- De opgelegde bouwstop wordt opgeheven:
- ◆ wanneer het illegaal gebouwde is gelegaliseerd met een omgevingsvergunning.
 - ◆ nadat u schriftelijk aan de gemeente heeft medegedeeld dat het oorspronkelijk vergunde bouwplan wordt uitgevoerd en dit door onze toezichthouder tijdens een controle is bevestigd, of alsnog wordt voldaan aan de bouwregelgeving. Het spreekt voor zich dat de toezichthouder erop toeziet dat dit ook daadwerkelijk het geval is.
 - ◆ wanneer het illegaal gebouwde wordt afgebroken, al dan niet met omgevingsvergunning, op eigen initiatief, na oplegging van een dwangsom door de gemeente of door toepassing van bestuursdwang.