



### **Waar gaat deze folder over?**

**Een toezichthouder van de gemeente Oosterhout heeft bij u (een gedeelte van) de bouwwerkzaamheden stilgelegd. In deze folder leest u wat dit betekent en wat u kunt doen om de bouwstop op te heffen.**

### **Waarom is de bouw stilgelegd?**

In de volgende situaties is het nodig dat de toezichthouder de bouw stilt:

- u bouwt zonder vergunning;
- u bouwt in afwijking van de vergunning;
- u bouwt in afwijking van de regelgeving, zoals Bouwbesluit, bouwverordening en het gebruiksbesluit;
- bij calamiteiten.

Zodra de toezichthouder deze niet-toegestane activiteiten of een calamiteit constateert, legt hij of zij een bouwstop op.

Het stilleggen van de bouwwerkzaamheden heeft tot doel de situatie te 'bevriezen'. Dit voorkomt dat de overtreding ernstiger wordt en omvang toeneemt.

### **Wat betekent dit voor u?**

Tijdens de controle heeft de toezichthouder u mondeling een bouwstop opgelegd. Hij of zij heeft

precies aangegeven om welke bouwwerkzaamheden het gaat. De stillegging gaat per direct in.

Meestal bevestigt de gemeente de mondelinge stillegging binnen twee werkdagen schriftelijk aan de vergunninghouder.

Het is mogelijk dat de toezichthouder toelaat dat u sommige werkzaamheden voltooit of dat u tijdelijke noodvoorzieningen treft. Dit om onnodige schade of gevaarlijke situaties te voorkomen. Als dit het geval is, heeft de toezichthouder hierover met u duidelijke afspraken gemaakt.

### **Als u toch doorbouwt?**

Om te voorkomen dat u toch doorbouwt bij een stillegging, kan de gemeente ook een dwangsom opleggen. Hierbij betaalt u per constatering dat u toch doorbouwt een bepaald bedrag. Dit bedrag staat in verhouding tot de ernst en risico's van de overtreding en kan aanzienlijk zijn. Het bedrag loopt op, iedere keer dat u doorbouwt. Daarnaast pleegt u een strafbaar feit als u doorbouwt bij een bouwstop. Dit kan worden bestraft met een hechtenis van ten hoogste zes maanden of een boete van ten hoogste € 4.500,-.

### **Hoe nu verder?**

Na het stilleggen van de bouw moet u het illegaal gebouwde afbreken of alsnog een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Meestal kan de gemeente niet direct beoordelen of legalisatie mogelijk is. Hiervoor is een toetsing nodig. Wij toetsen uw aanvraag aan de regels zoals die zijn opgenomen in de Woningwet, het Bouwbesluit, het bestemmingsplan en de bouwverordening. Dit kost tijd.

Na toetsing van uw aanvraag kan zelfs blijken dat hetgeen u bouwt helemaal niet mogelijk is.

Mocht er geen mogelijkheid zijn om alsnog een vergunning te verlenen, dan verplichten wij u het bouwwerk terug te brengen in de oude staat, of aan te passen aan de verleende vergunning of zelfs af te breken.

De gemeente behandelt de aanvraag binnen de wettelijke termijnen en verleent geen voorrang aan bouwaanvragen die zijn ingediend vanwege een bouwstop. Dit zou namelijk de afwikkeling van andere

bouwaanvragen ten onrechte vertragen.

U moet er rekening mee houden dat u voor de (nieuwe) bouwaanvraag leges-kosten betaalt.

### **Wanneer is de bouwstop opgeheven?**

De bouwstop is pas opgeheven als de toezichthouder heeft aangegeven dat u weer mag bouwen.

Er zijn diverse situaties waardoor de toezichthouder kan besluiten om de bouwstop op te heffen, bijvoorbeeld:

- Als u alsnog een vergunning heeft verkregen;
- Nadat u laat weten de werkzaamheden volgens de laatst verleende omgevingsvergunning uit te voeren of alsnog aan de bouwregelgeving voldoet;
- Als u het illegaal gebouwde afbreekt.

### **Wat als u niet eens bent met de opgelegde bouwstop?**

Tegen de schriftelijk bevestiging van de bouwstop kan u een bezwaarschrift indienen. Dit moet

u doen binnen zes weken na de dag waarop de brief is verzonden. Het bezwaar kunt u richten aan het College van burgemeester en wethouders van Oosterhout, postbus 10150, 4900 GB Oosterhout.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft niet tot gevolg dat de bouwstop vervalt. Als u toch verder wilt bouwen, dan moet u een verzoek tot voorlopige voorziening indienen. Een dergelijk verzoek dient u te richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Breda, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Een dergelijk verzoek kunt u alleen indienen als u bij de gemeente een bezwaarschrift heeft ingediend. Pas nadat de voorzieningenrechter positief op uw verzoek heeft beslist, kan er verder worden gebouwd.

### **Wilt u meer weten?**

Bij vragen over de bouwstop kunt u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0162 of via [stadhuis@oosterhout.nl](mailto:stadhuis@oosterhout.nl).

Als u een schriftelijke bevestiging van de bouwstop heeft ontvangen, dan kunt u in contact treden met de behandelend ambtenaar die op de brief staat vermeld.



***Ondanks dat de folder met alle zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.***