

Toepassen bestuursdwang na illegale bouw



Welkom

Even voorstellen:

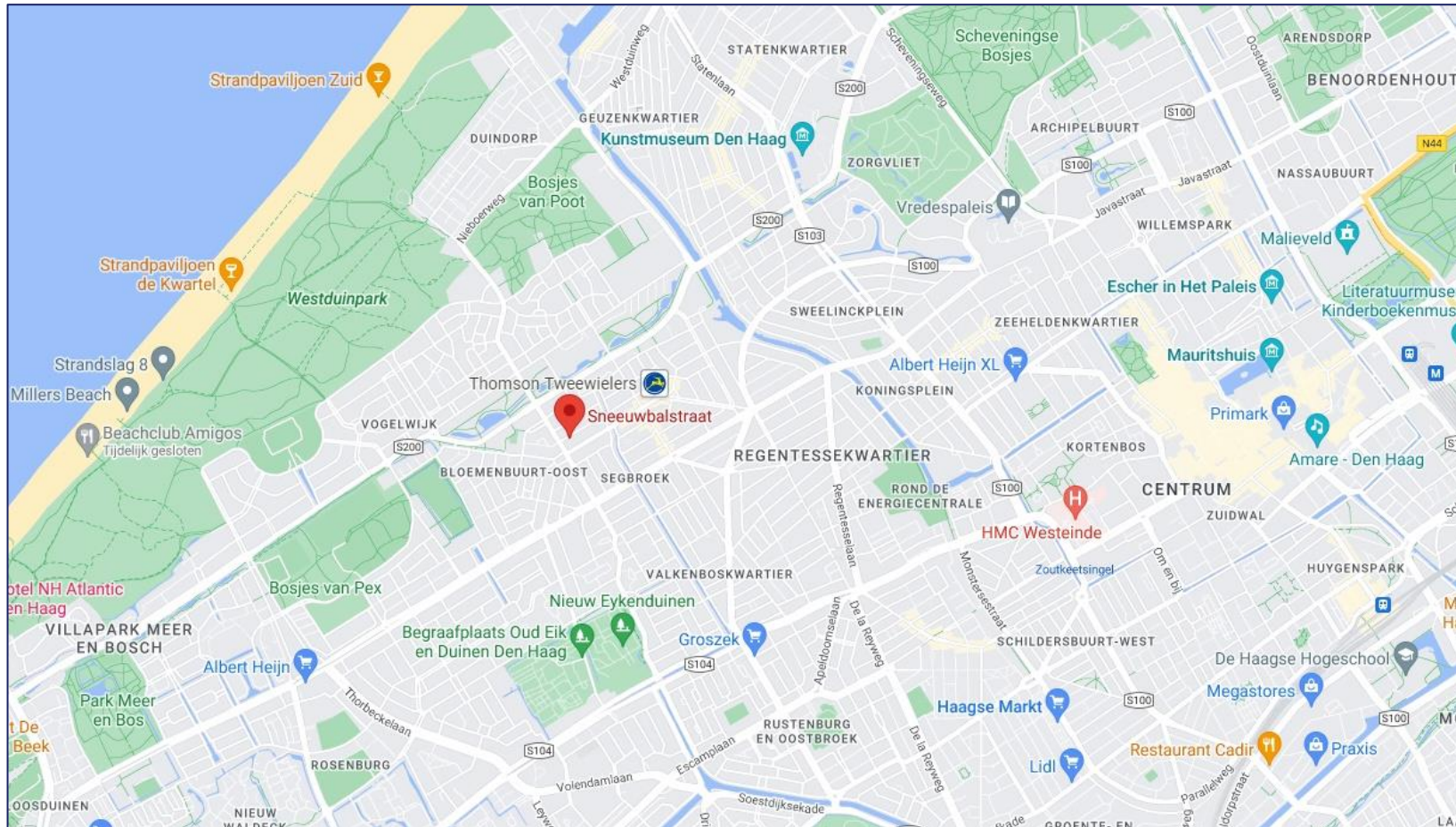
Michael Spaans, Bouwinspecteur Gemeente Den Haag



Den Haag

Gerd-Jan van der Hoek, Bouwinspecteur Gemeente Den Haag

Locatie



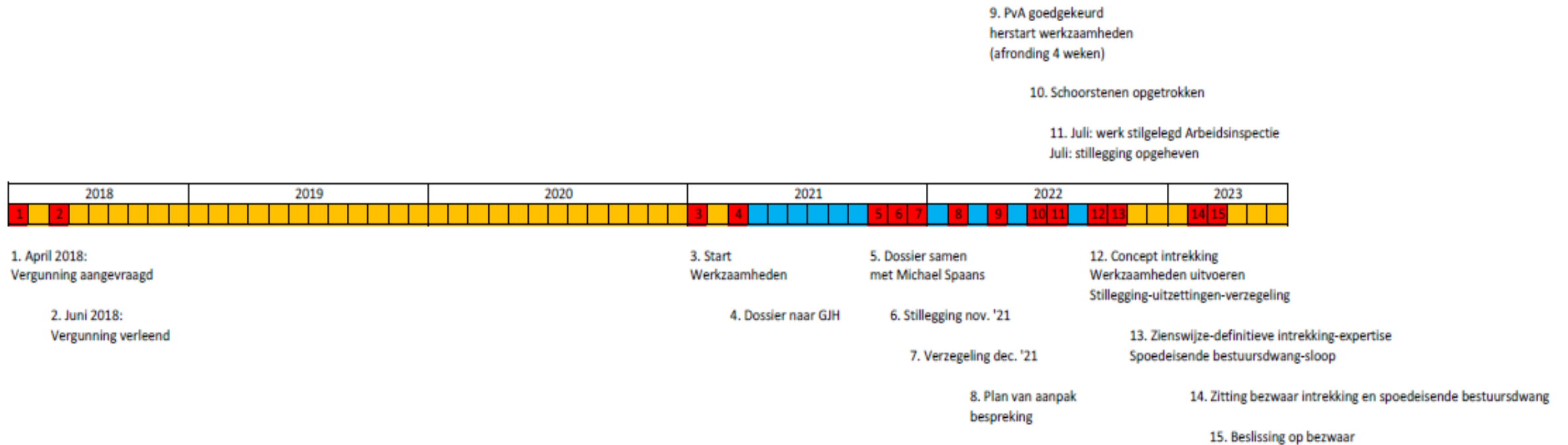
Locatie



Procedures en projectinformatie

- Dakopbouwen algemeen
- De dakopbouw uit de casus
- Tijdspad

Tijdspad



De vergunninghouder in kwestie

- Een vastgoed bedrijf in Den Haag
- Opereert onder verschillende bedrijfsnamen en b.v.'s
- Koopt panden op in Den Haag (vooral in de wijk Segbroek)
- De panden worden verbouwd, uitgebreid, opgeknapt en verkocht aan particulieren

Toezichtfase normaliter

- Reguliere controlemomenten
 - Constructieve opbouw
 - Buitenschil
 - Afwerking binnen

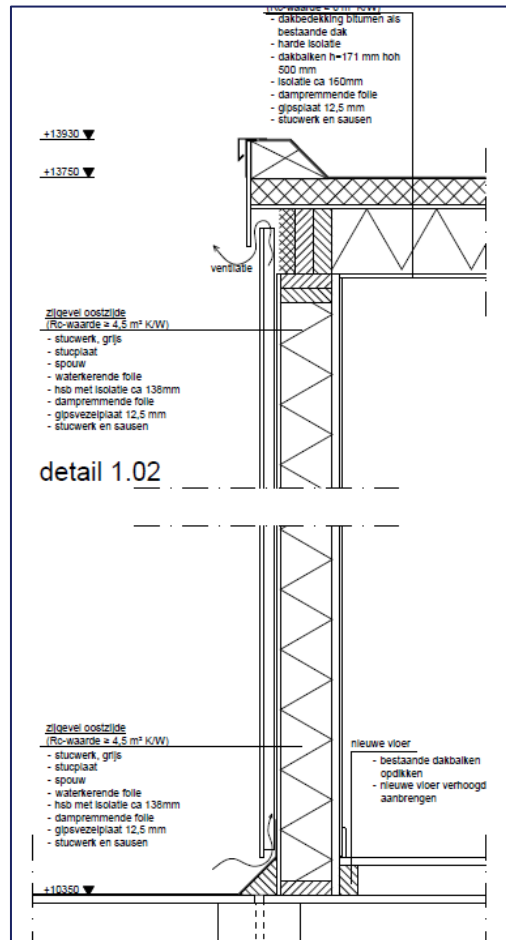
Toezichtfase in deze casus

- Start toezicht april 2021
- Onderregel HSB wand verkeerd geplaatst
- Constructief plaatmateriaal afwijkend
- Waterkerende folie verkeerd geplaatst

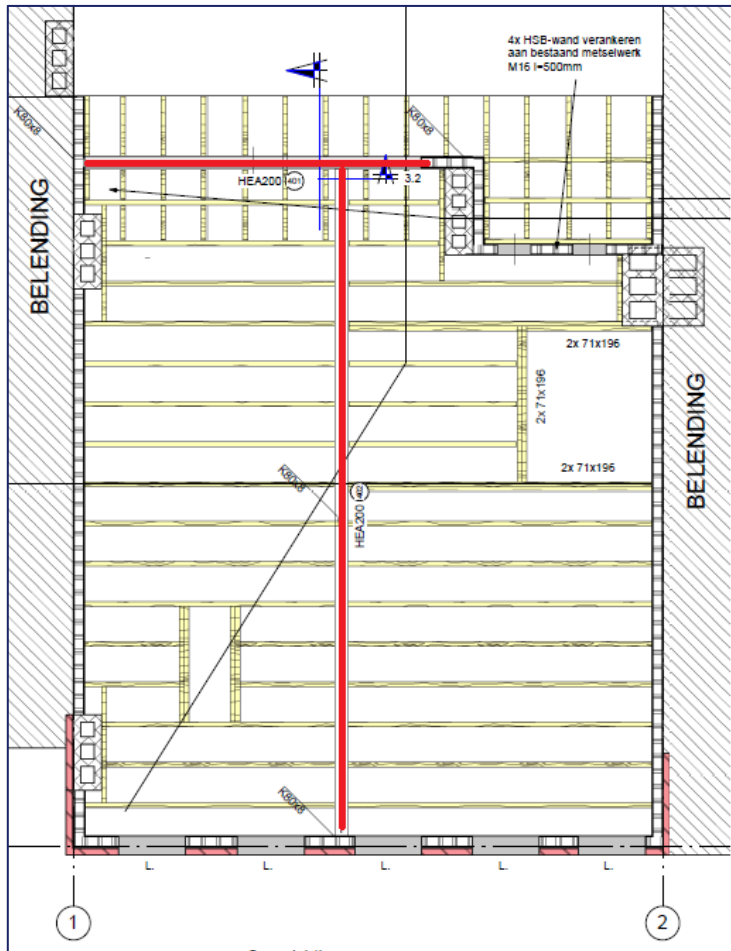
April 2021



Vergunningtekening - uitvoering



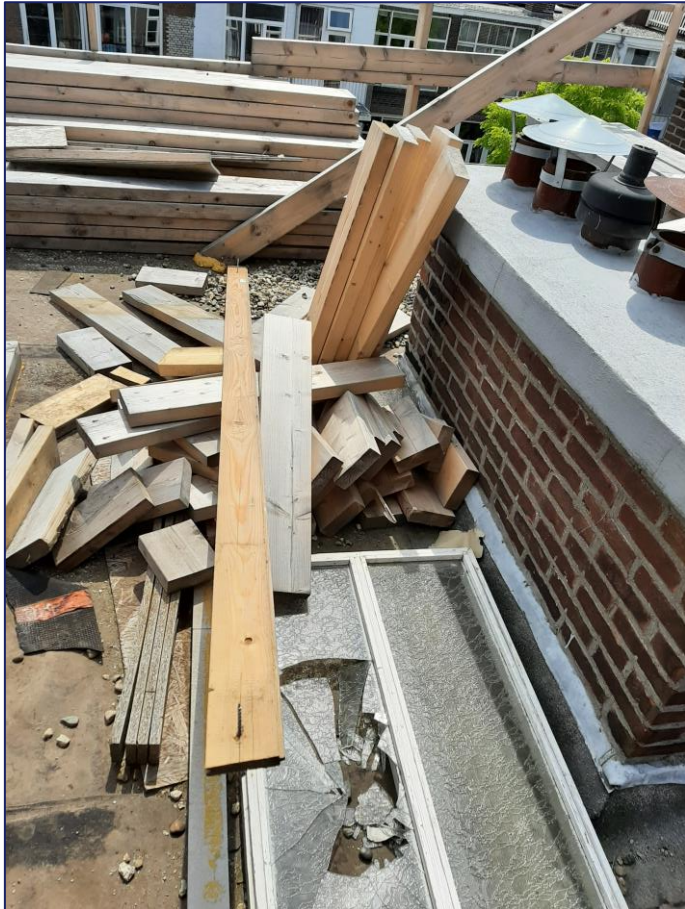
Vergunningtekening - uitvoering



Juli 2021



Juli 2021



14

11 mei 2023

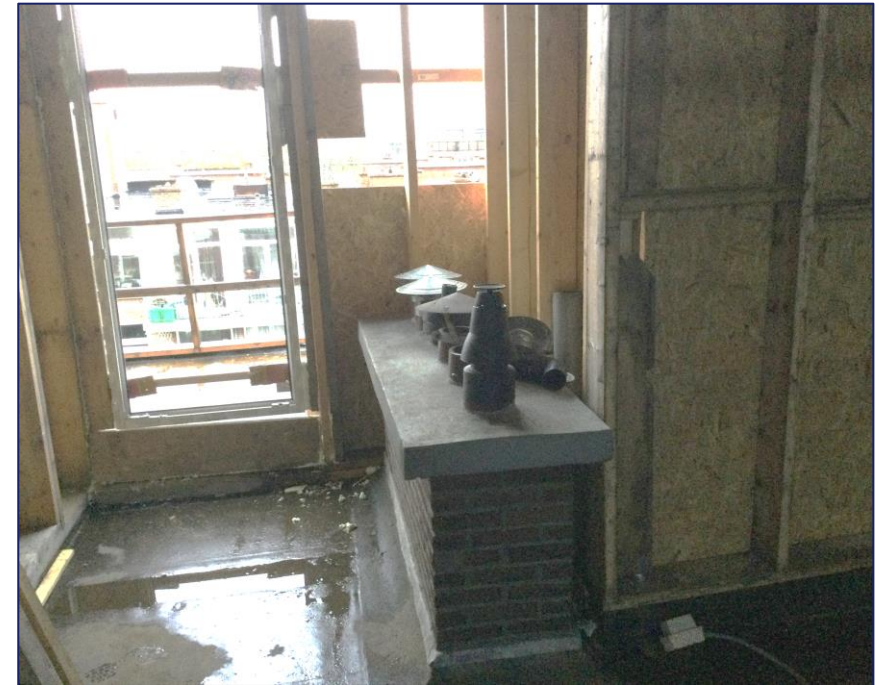


Versie

Oktober 2021



November 2021



November 2021



Stillegging

De door u begonnen bouwwerkzaamheden zijn d.d. 7 december 2021 mondeling stilgelegd. De stadsdeelinspecteur is hiertoe overgegaan om te voorkomen dat de illegale situatie verder in ernst en omvang zou toenemen.

De bouwwerkzaamheden kunnen enkel hervat worden nadat;

- er een plan van aanpak ingediend wordt waarin duidelijk wordt gemaakt hoe en met welke materialen de rookgasafvoeren worden verlengd;
- er door ons goedkeuring voor dit plan van aanpak verleend wordt, na goedkeuring mogen (alleen) de werkzaamheden aan de verlenging van de rookgasafvoeren worden uitgevoerd.

Na verlenging van de rookgasafvoeren en controle/goedkeuring ter plaatse kunnen wij de stillegging weer intrekken.

December 2021 t/m mei 2022



Mei 2022



Mei 2022



Bijkomende zaken

- Geluidsoverlast na 19:00uur
- Schades bij omwonenden
- Afval en materiaal op de openbare straat
- Irritaties bij omwonenden
- Lekkage bij onder- en zijburen
- Vermoedelijke bewoning tijdens de bouw



Juni 2022



Juni 2022



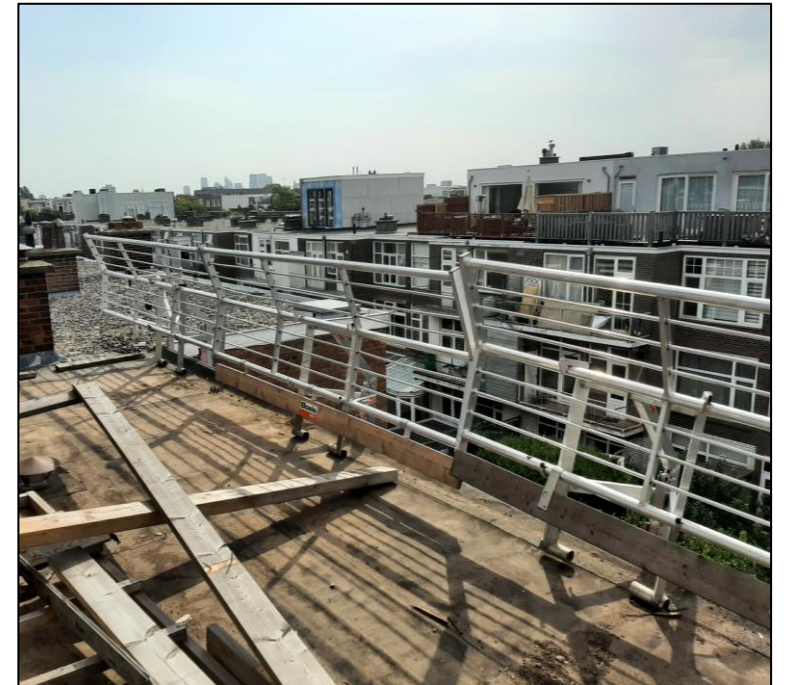
Juli 2022



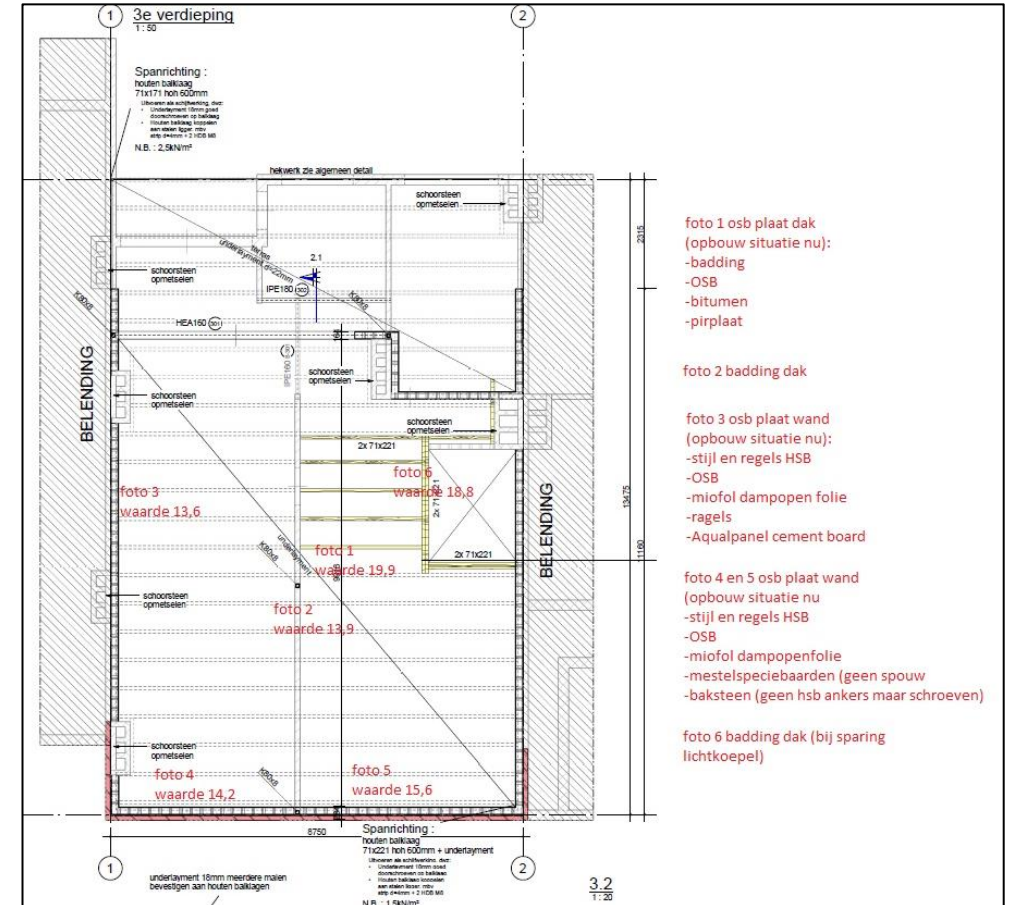
Juli 2022



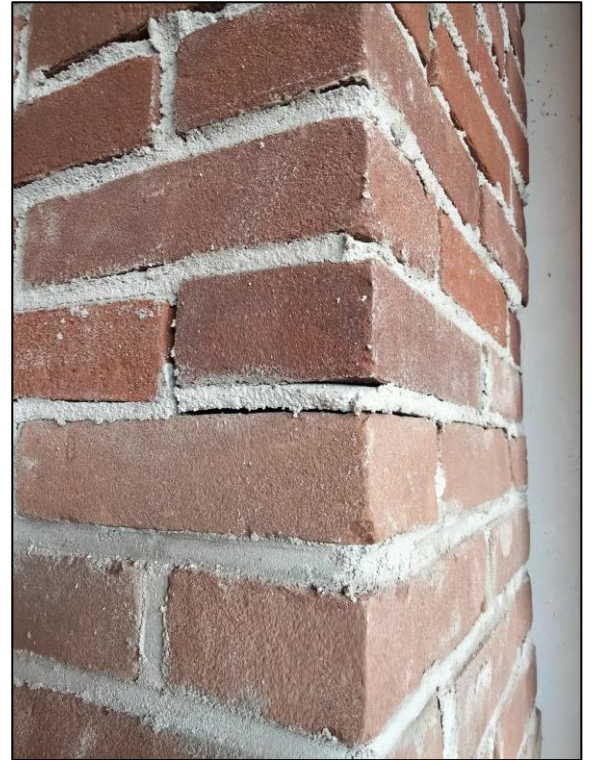
Juli 2022



Juli 2022



Juli 2022



Juli 2022



Wat er niet voldeed aan de vergunning en het Bouwbesluit 2012

- Voorgevelkozijnen
- HSB constructie
- Metselwerk
- Opbouw van het dak
- Opgesloten constructie
- Buitenschil

Concept intrekking 9 september

- Normaliter: art. 2.33 lid 2 WABO
- Alternatief: art. 5.19 WABO

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 5.19, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij de omgevingsvergunning van 12 juni 2018 met kenmerk 201807571/6771375 geheel in te trekken.

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Tijdens de bouw hebben wij meerdere keren controles uitgevoerd. Tijdens deze controles hebben wij geconstateerd dat de realisatie van de dakopbouw op een groot aantal punten afwijkt van hetgeen vergund is, en dat het nu gerealiseerde bouwwerk op een zeer groot aantal punten in strijd is met de rechtstreeks werkende voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Wij hebben onder andere de navolgende afwijkingen en strijdigheden geconstateerd:

Grondslag en motivatie intrekking

- Welstand
- Constructief
- Bouwfysisch

Wij hebben u op meerdere momenten, zowel mondeling als schriftelijk, gewezen op deze geconstateerde gebreken. U heeft naar aanleiding van onze aanwijzingen handelingen uitgevoerd om de geconstateerde gebreken te verhelpen. Echter blijkt uit diverse controles dat de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden telkens (opnieuw) onvoldoende is. Tevens hebben uw bouwwerkzaamheden geleid tot schade aan het gebouw, inclusief aan delen die het eigendom van derden zijn. Tot op heden verkeert het bouwwerk in een onafgebouwde, kwalitatief onvoldoende en op sommige punten onveilige staat, voldoet het niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en komt het niet overeen met de verleende vergunning.

Op basis van het voorgaande zien wij geen aanleiding om te veronderstellen dat u het bouwwerk binnen afzienbare tijd in overeenstemming met het Bouwbesluit en de verleende vergunning zal brengen en achten wij de kans dat de verleende vergunning nu nog uitgevoerd zal worden nihil.



online tv radio

[Nieuws](#) [Regio](#) [Sport](#) [Podcast](#) [Team West](#) [Weer](#) [Cultuur](#) [Dossiers](#)

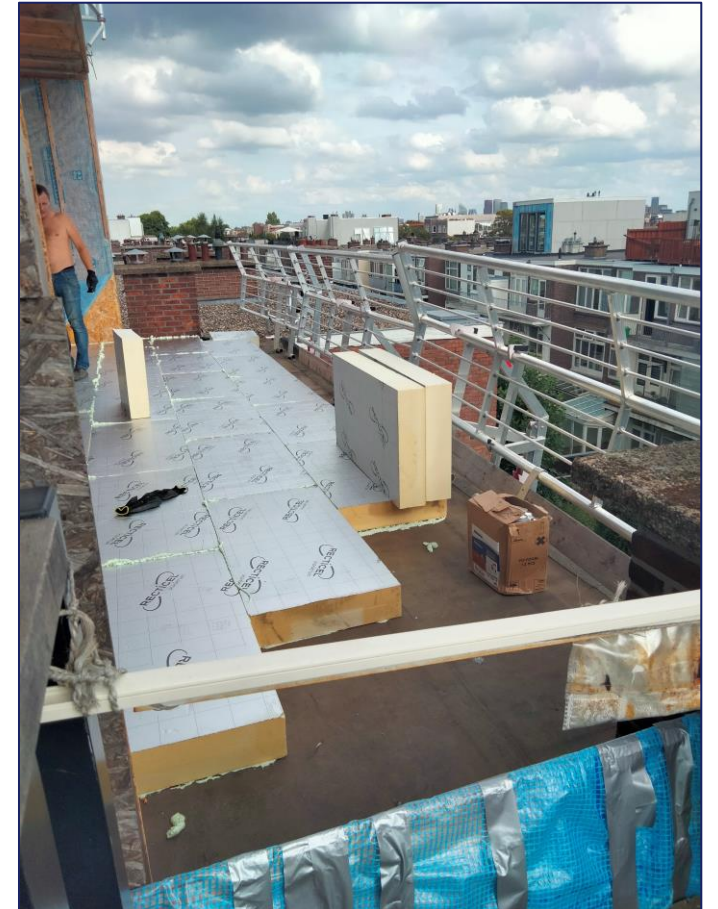
**Makelaar maakt er een
zooitje van; gemeente Den
Haag trekt bouwvergunning
in**

Werkzaamheden na intrekking

- Vrijdag, zaterdag, zondag gewerkt:
 - Kozijnen
 - PUR
 - Dakbedekking
 - Boeidelen
 - Verankeringen
 - Aquapanel



Bevindingen 13 september



Bevindingen 13 september



Stillegging 13 september

OVERTREDING

Op 13 september 2022 heeft een stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling geconstateerd dat er verder wordt gebouwd in strijd met de rechtstreeks werkende voorschriften van het Bouwbesluit 2012. In de concept intrekking van de omgevingsvergunning van 9 september 2022 hebben wij opgesomd wat er niet voldoet. Na het verzenden van de concept intrekking bent u verder gaan bouwen, waarbij de werkzaamheden die zijn uitgevoerd de lijst met gebreken niet verhelpt en zelfs erger heeft gemaakt.

De door u begonnen bouwwerkzaamheden zijn op 13 september 2022 mondeling stilgelegd omdat u deze werkzaamheden in afwijking van het Bouwbesluit uitvoert. De stadsdeelinspecteur is hiertoe overgegaan om te voorkomen dat de illegale situatie verder in ernst en omvang zou toenemen. De werkzaamheden betreffen het in strijd met het Bouwbesluit 2012 uitvoeren van de werkzaamheden voor het vergroten van de woning Sneeuwbalstraat 122 door het plaatsen van een dakopbouw, zoals bijvoorbeeld stucwerk aanbrengen op de gevel terwijl de gevelopbouw niet in orde en nog vochtig is, het aanbrengen van dakbedekking over het bestaande dak, terwijl de PIR-isolatie verpulverd is en er talloze gaten in het bestaande dak zitten, waardoor vocht nu in het dak opgesloten blijft. Dit zorgt op termijn voor schimmelvorming en aantasting van de gehele houtconstructie.

De werkzaamheden die nu worden uitgevoerd dragen niet bij aan een verbetering van de algehele staat van de dakopbouw.



Verzegeling 15 september

De door u gestarte bouwwerkzaamheden zijn op **13 september 2022 mondeling stilgelegd** omdat u deze werkzaamheden in afwijking van het Bouwbesluit uitvoert. De stadsdeelinspecteur is hiertoe overgegaan om te voorkomen dat de illegale situatie verder in ernst en omvang zou toenemen. De werkzaamheden betreffen het in strijd met het Bouwbesluit 2012 uitvoeren van de werkzaamheden voor het vergroten van de woning Sneeuwbalstraat 122 door het plaatsen van een dakopbouw, zoals bijvoorbeeld **stucwerk aanbrengen op de gevel terwijl de gevelopbouw niet in orde en nog vochtig is, het aanbrengen van dakbedekking over het bestaande dak, terwijl de PIR-isolatie verpulverd is en er talloze gaten in het bestaande dak zitten, waardoor vocht nu in het dak opgesloten blijft. Dit zorgt op termijn voor schimmelvorming en aantasting van de gehele houtconstructie.**

In deze brief hebben wij u medegedeeld dat de bouw niet mag worden hervat.

Wij hebben op 14 september 2022 geconstateerd dat u de stillegging van de bouwwerkzaamheden hebt genegeerd en door bent gegaan met de bouwwerkzaamheden.

Wij hebben op 14 september 2022 de bouwwerkzaamheden opnieuw stilgelegd en het pand Sneeuwbalstraat 122 gesloten en verzegeld. Het verbreken van de verzegeling Sneeuwbalstraat 122 is strafbaar gesteld met maximaal 2 jaar gevangenisstraf of een geldboete van €22.500,00 (op grond van artikel 199 van het Wetboek van Strafrecht).



Zienswijze concept intrekking 22 september

- Kunststof kozijnen in de voorgevel:

De kozijnen in de voorgevel zijn van hout en goed geplaatst. Ik verwijs u naar bijgaande foto's.



Zienswijze concept intrekking 22 september

- **RVS HSB-spouwankers:**

Er zijn vorige week wel RVS HSB-spouwankers toegepast. Ik verwijs u naar bijgaande foto's.



Zienswijze concept intrekking 22 september

- **Sterkteverlies bouwmaterialen**

“U geeft aan dat “diverse” bouwmaterialen kracht of werking hebben verloren. Het is voor cliënte niet duidelijk op welke bouwmaterialen uw standpunt betrekking heeft. Voor zover bouwmaterialen al kracht of werking zouden hebben verloren, hetgeen bij gebrek aan wetenschap wordt betwist, is cliënte bereid deze bouwmaterialen te vervangen.



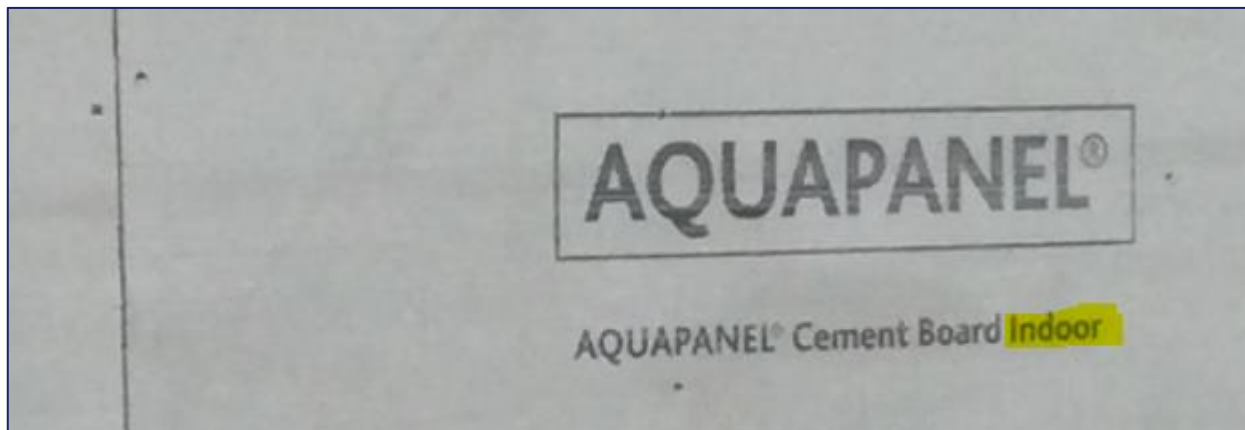
Zienswijze concept intrekking 22 september

- **Buitenbeplating voor binnengebruik**

Als blijkt dat er gevelbeplating is gebruikt voor buiten terwijl deze daar niet voor bedoeld is, wordt deze naar binnen verplaatst.



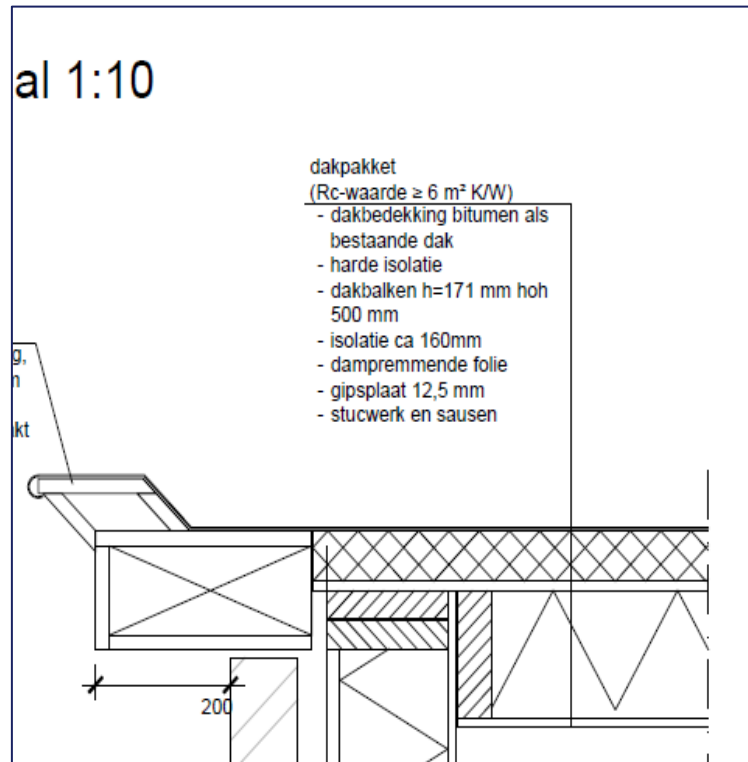
Zienswijze concept intrekking 22 september



Zienswijze concept intrekking 22 september

- **Opbouw van het dak**

De dakbedekking met PIR-isolatie is opnieuw geplaatst. De opbouw is daarmee uitgevoerd conform de omgevingsvergunning.

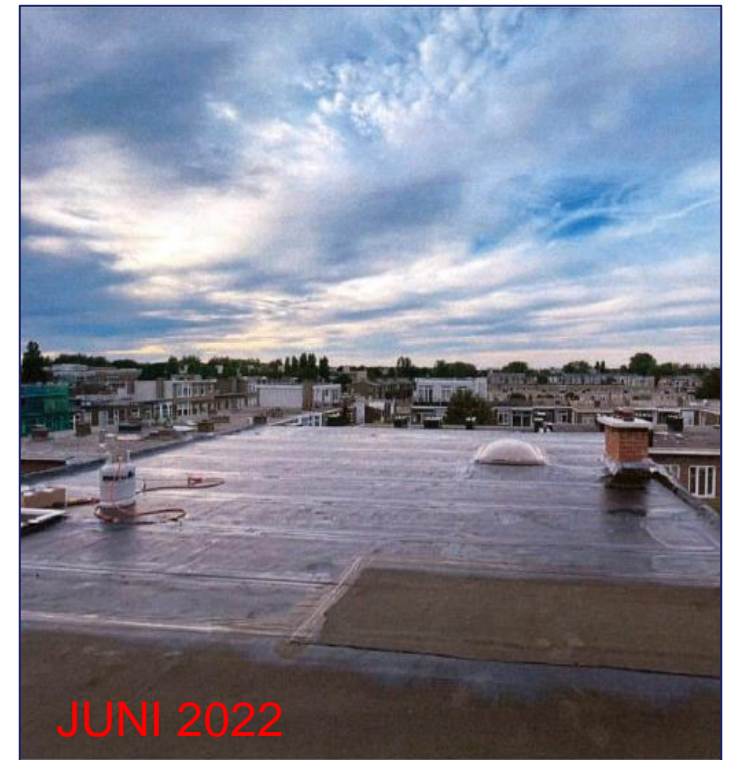


44

11 mei 2023



NOVEMBER 2021



JUNI 2022

Versie

Zienswijze concept intrekking 22 september

- **Conclusie zienswijze**

- Verzoek om de vergunning niet in te trekken
- Gelegenheid geven het bouwwerk af te bouwen
- Hier is twee maanden voor nodig, mits de burens niet dwars gaan liggen

Definitieve intrekking - 29 september

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 juni 2018 hebben wij een omgevingsvergunning verleend met kenmerk 201807571/6771375 voor het vergroten van de woning Sneeuwbalstraat 122 door het plaatsen van een dakopbouw.

Op 10 november 2020 hebben wij, op uw verzoek, de omgevingsvergunning overgeschreven op uw naam en bent u nu aan te merken als vergunninghouder.

De omgevingsvergunning is met de reguliere voorbereidingsprocedure tot stand gekomen en omvat de navolgende activiteit: Bouwen.

Op 21 september jl. hebben wij uw zienswijze ontvangen als reactie op het concept intrekkingbesluit. Deze zienswijze heeft ons standpunt niet doen veranderen. Uw zienswijze en uw handelen na het ontvangen van het concept intrekkingbesluit hebben ons standpunt juist versterkt.

In de bijlage treft u een inhoudelijke reactie op uw zienswijze.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 5.19, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij de omgevingsvergunning van 12 juni 2018 met kenmerk 201807571/6771375 geheel in te trekken.

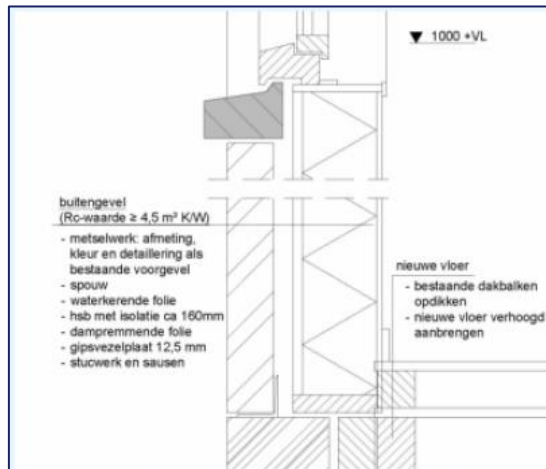
Een illegaal bouwwerk.....en dan?

- Eigenaar aanschrijven tot legalisatie?
- Eigenaar aanschrijven tot verwijderen van het illegale bouwwerk?
- Als gemeente de dakopbouw verwijderen?

Relevante wetsartikelen

- **5.28 en 5.31 AWB** - mogelijkheid tot verzegelen en aanzeggen van (spoedeisende) bestuursdwang
- **5.17 WABO** - mogelijkheid tot slopen van een bouwwerk, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor gezondheid of veiligheid
- **1A WW** - zorgplicht eigenaar en bouwer van een bouwwerk om ervoor te zorgen dat geen gevaar voor gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt
- **1B WW** - verbod om een bouwwerk te bouwen wanneer er niet wordt voldaan aan de van toepassing zijnde voorschriften

Bouwfysisch expertiserapport – 4 oktober



figuur 3: Detail van aansluiting op bestaande gevel (onder).



figuur 4: Nieuwe metselwerk op bestaande gevel, zonder open stootvoegen of ontwatering



figuur 5: Lekkage aan binnenzijde tussen oude dakrand en betonnen balk (nu de onderzijde van de spouwmuur van de dakopbouw)

Bouwfysisch expertiserapport – 4 oktober



figuur 8: PUR ter plaatse van schoorsteen



figuur 9: PUR in HSB wand in naden



figuur 10: PUR rondom kozijnen

Bouwfysisch expertiserapport – 4 oktober



figuur 11: Doorvoer voor HWA aan achterzijde



figuur 12: Doorvoer voor HWA aan achterzijde

Bouwfysisch expertiserapport – 4 oktober



figuur 18: Binnenaanzicht van kozijn, er is geen waterkerende folie zichtbaar welke naar binnen is gevouwen.

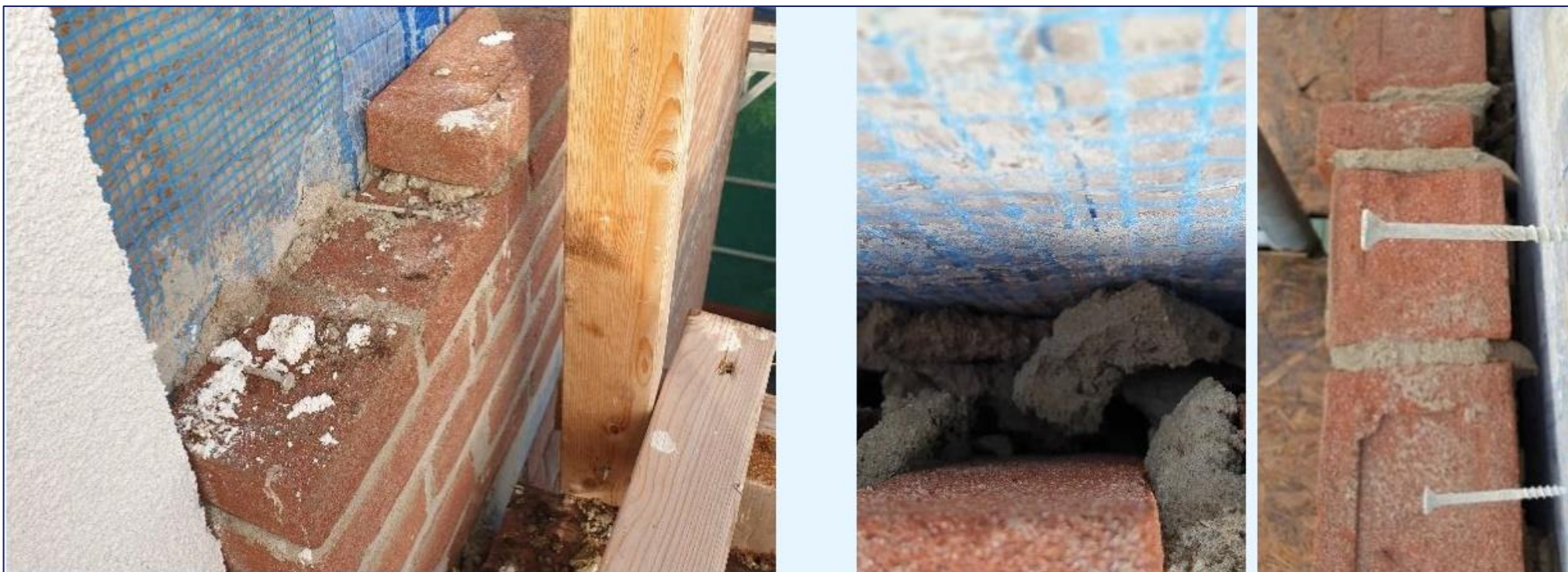


figuur 19: Buitenaanzicht van kozijn waar vocht in de constructie zal trekken.



figuur 20: Onderregel bij deur waar geen ontwatering uit het profiel mogelijk is.

Bouwfysisch expertiserapport – 4 oktober

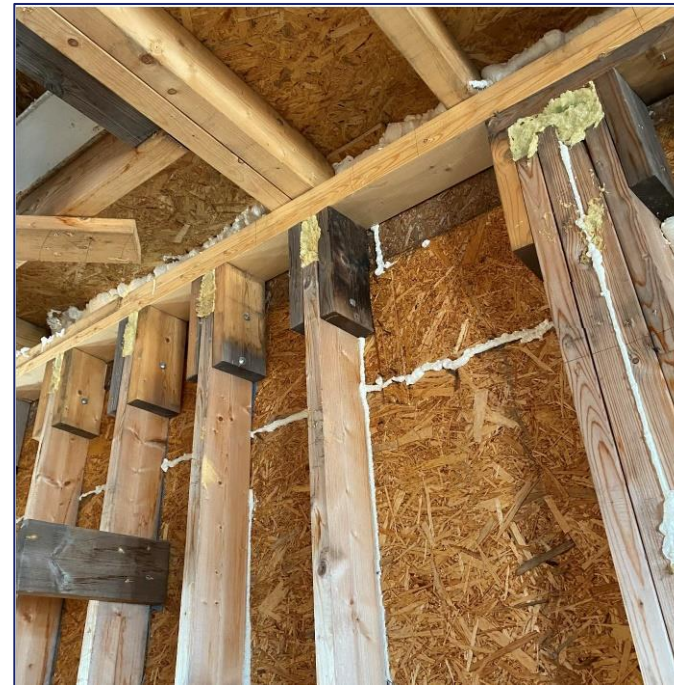


Conclusie bouwfysisch expertiserapport

- Voldoet niet aan de minimale eisen uit het BouwBesluit
- Vochtmetingen binnenzijde tot 40%
- Constructie is reeds aangetast door weersinvloeden
- De huidige uitvoering streeft geen enkele kwaliteit na
- Gebreken slechts te verhelpen door het slopen en opnieuw opbouwen van bouwdelen

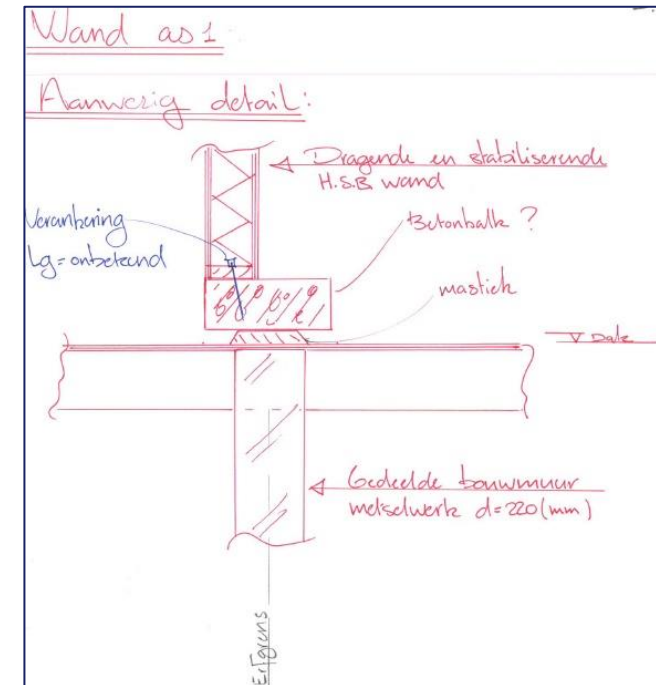
Constructief expertiserapport – 11 oktober

- Alle stijlen zijn te kort
- Openingen opgevuld met PUR
- Bevestiging onvoldoende en niet door- en door aangebracht



Constructief expertiserapport – 11 oktober

- HSB wand excentrisch op de betonbalk geplaatst



Constructief expertiserapport – 11 oktober

- Onjuiste constructieve verbindingen



Constructief expertiserapport – 11 oktober

- Beplating met water verzadigd waardoor kwaliteit verslechterd is (1)
- Dakbalken onjuist en niet gekoppeld (2)
- Bovenligger HSB-wand in zijn zwakke as belast (3)



Constructief expertiserapport – 11 oktober

- Geen RVS spouwankers toegepast
- Constructieve buitenbeplating ongeschikt

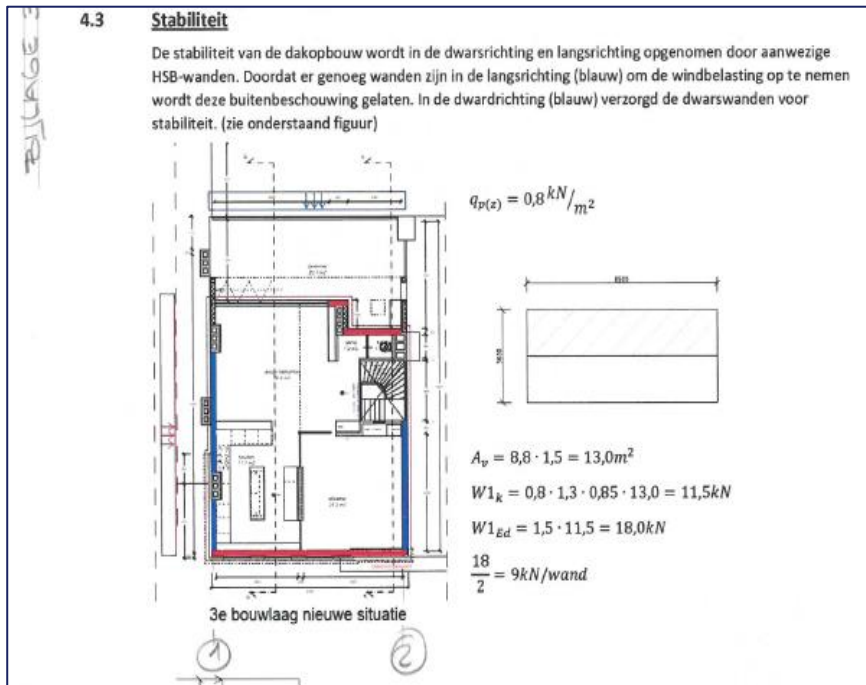


Conclusie constructief expertiserapport

De bouwfouten zijn zo substantieel en veelvoudig dat het geen reële oplossing is om de reeds aangebrachte constructie te versterken / deels te vervangen. Geadviseerd wordt om de dakopbouw in z'n geheel te verwijderen en opnieuw op te bouwen conform de vergunde stukken.

2^e Constructief expertiserapport

Besluit spoedeisende bestuursdwang - 24-10



- HSB-WAND: STIJL- EN REGELWERK 50x125 HOH 500 + 12.5MM MULTIPLEX AAN EEN ZIJDE. ONDER- EN BOVENREGEL + EERSTE EN LAATSTE STIJL DOUBBEL UITVOEREN. T.P.V. OPENINGEN AAN WEERSZIJDEN DOBBELE STIJLEN TOEPASSEN.

Gelet op deze conclusies van Broersma en de bevindingen van de toezichthouder hebben wij op grond van artikel 1a, eerste lid en tweede lid van de Woningwet, artikel 1b, eerste lid, Woningwet en artikel 5.17 van de Wabo, besloten om spoedeisende bestuursdwang toe te passen. Er bestaat namelijk een acuut gevaar voor de omgeving.

Media aandacht



[Nieuws](#) [Regio](#) [Sport](#) [Podcast](#) [Team West](#) [Weer](#) [Cultuur](#) [Dossiers](#)

**Boetes, bouwstop,
verzegelen: gemeente gaat
vol op het orgel tegen
bouwbedrijf**



[Nieuws](#) [Regio](#) [Sport](#) [Podcast](#) [Team West](#) [Weer](#) [Cultuur](#) [Dossiers](#)

**Gemeente breekt
dakopbouw 'prutsende'
aannemer af**

Start sloopwerkzaamheden – 25 oktober

- Start opruimen, stabilisatie en vervolgens sloop
- Voorlopige voorziening ingediend door de eigenaar



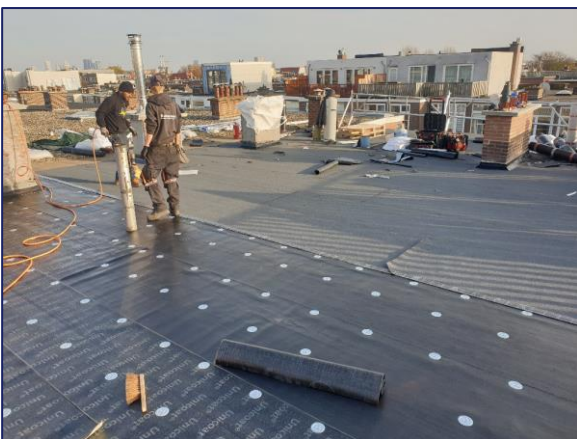
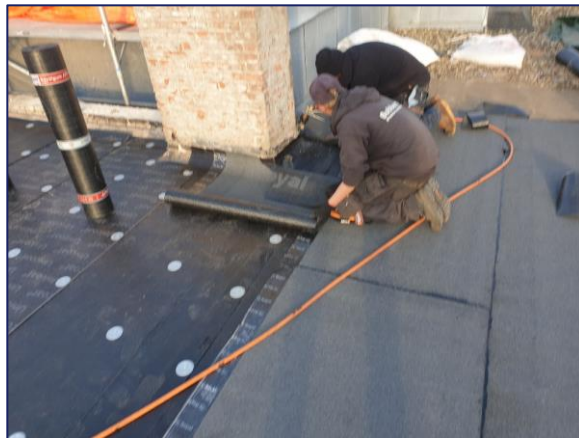
Sloopwerkzaamheden



Sloopwerkzaamheden



Herstelwerkzaamheden dak



Afronding werkzaamheden



Tot slot

- Woning overgedragen na sloopwerkzaamheden
- Bezwaar ingediend tegen de intrekking en spoedeisende bestuursdwang

Samenvatting

Er zijn bezwaren gericht tegen de intrekking van een verleende omgevingsvergunning en (spoedeisende)bestuursdwang t.b.v. een dakopbouw op de woning aan de Sneeuwbalstraat 122. De commissie is van mening dat het college terecht heeft gehandhaafd, gelet op de uitgebreide rapportages, monitoring, veiligheid en constructieve/bouwfysische problemen rond het bouwplan. De bezwaren zijn ongegrond. Geen proceskostenvergoeding toekennen.

- Kostenbeschikking

Bedankt voor jullie aandacht!

Welke vragen zijn er nog naar aanleiding van deze presentatie?

Spreek ons aan of mail gerust!

- gerdjan.vanderhoek@den Haag.nl
- michael.spaans@den Haag.nl