

Dit kan toch niet waar zijn? Slaat de Raad van State de plank mis?

Geacht gemeenteraadslid van de gemeente Utrecht,

Hierbij vraag ik u allen aandacht voor het Handhavingsdossier, de affaire over twee panden in de binnenstad die volgens een landelijk dagblad schijnbaar het duurste conflict is tussen een overheidsorgaan en een burger, omdat de gemeente Utrecht miljoenen euro's aan juristen en advocaten besteedt zonder dat oplossingen worden bereikt. Ik leg u graag de vraag voor of het waar kan zijn wat de Raad van State recent heeft geoordeeld. De volledige vraag treft u aan het einde van mijn brief aan. Ik hoop dat u deze kunt beantwoorden.

Allereerst het volgende. Op 17 juli 2026 bent u met een raadsbrief inzake het Handhavingsdossier geïnformeerd over het feit dat de Raad van State op 15 juli 2026 in tien procedures uitspraak heeft gedaan. In deze procedures ging het om lasten onder dwangsom en bestuursdwang die het college van uw gemeente mij heeft opgelegd om bouwwerkzaamheden uit te voeren, om omgevingsvergunningen die ik daarvoor had aangevraagd maar niet verleend kreeg en om mijn verzoeken om handhaving vanwege eerder uitgevoerde verbouwingen in het naast mijn pand (A) gelegen pand (B).

Korte voorgeschiedenis

De gevel aan de achterkant van mijn pand had ik op advies van technisch deskundigen en nadat ik dit met uw gemeente had besproken in 2016 verwijderd, omdat deze eenzijdig was verzakt en zodanige scheurvorming had dat deze kon instorten. Daarvoor werd al door een deskundige sinds 1999 gewaarschuwd, nadat er in pand B diverse verbouwingen werden verricht en muren in de kelder van pand B waren gesloopt.

In 2017 viel op een gegeven moment een groot deel uit de kromme keldermuur tussen pand B en mijn pand. Ik heb toen door deskundigen onderzoek laten verrichten. De keldermuur bleek door (overmatige) druk vanuit het gewelf van pand B krom te zijn geworden en ook verzakt. Ik ben toen in 2017 naar uw gemeente gestapt voor hulp. Echter kreeg ik geen hulp, maar wel lasten opgelegd.

Lasten onder dwangsom, bestuursdwang en kostenverhaal

De eerste lasten onder dwangsom van in totaal €12.500,- werden mij in januari 2018 opgelegd en zagen op de keldermuur en op de achtergevel van mijn pand. Later in dat jaar kreeg ik daarbij nog hogere lasten onder dwangsom opgelegd van €30.000,- (voor de keldermuur) en €20.000,- (voor de achtergevel). De eigenaar van pand B werd toen ook voor de keldermuur aangeschreven. Om een nieuwe fundering onder de keldermuur te bouwen en om de keldermuur te verbouwen had ik omgevingsvergunningen aangevraagd. Mijn aanvragen werden echter stelselmatig door het college buiten behandeling gesteld. In 2019 besloot het college mij een last onder bestuursdwang op te leggen en verbouwde vervolgens zelf de keldermuur en ook mijn kelder. Het ging om €195.820,35 aan kosten voor de aannemer en €21.312,00 aan ambtelijke kosten. Het grootste deel daarvan werd middels een kostenverhaalbeschikking op mij verhaald.

Een aantal jaar later verbouwde het college ook de gevel aan de achterkant, ondanks dat het college meermaals mijn aanvragen om de achterkant te verbouwen buiten behandeling had gesteld. De kostenverhaalbeschikking daarvoor bedroeg €299.817,93 en werd volledig op mij verhaald.

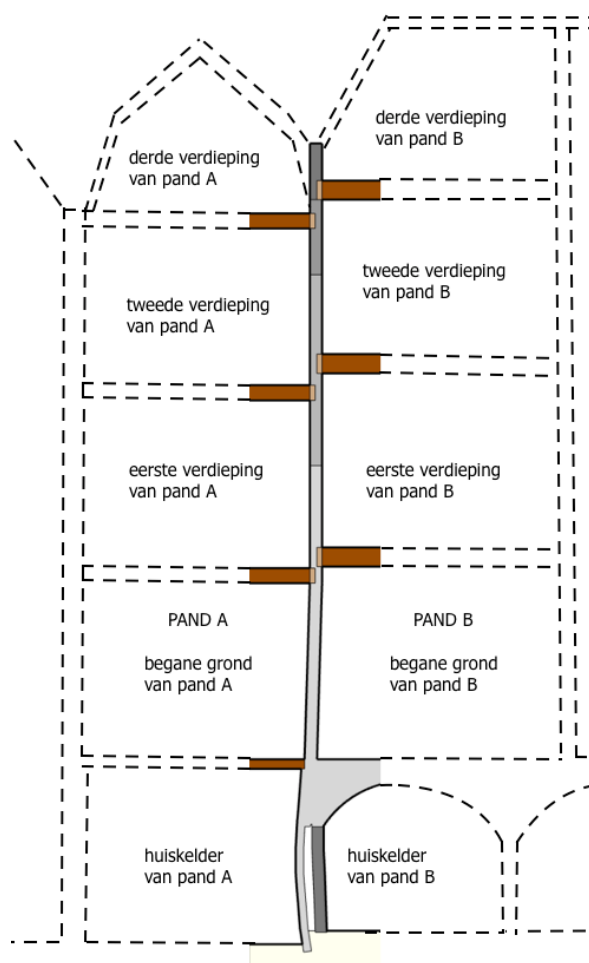
Raad van State

De Raad van State schijnt de hoogste bestuursrechter te zijn en een onafhankelijke positie te bekleden. De toeslagenaffaire, waarvan duizenden burgers slachtoffer zijn geworden en waarvan de miljarden kostende hersteloperatie nog steeds voortduurt, zou niet zijn ontstaan als de Raad van State anders had geoordeeld. Op de Raad van State wordt sindsdien veel kritiek geuit en ook wordt de beweerde onafhankelijkheid ter discussie gesteld.¹

De Raad van State heeft recentelijk op 15 juli uitspraak gedaan in de procedures over de aan mij opgelegde lasten met betrekking tot de keldermuur en de achtergevel. Voor de bepaling of het college van uw gemeente de lasten terecht zou hebben opgelegd, is de vraag of er door het college zorgvuldig onderzoek is verricht naar de vraag of de constructie ten tijde van de aanschrijving wel of niet aan de wettelijke normering (NEN8700) voldeed. Voor wat betreft de keldermuur dient dan allereerst gekeken te worden naar welke onderdelen tot de draagconstructie behoren.

Keldermuur, de feitelijke situatie

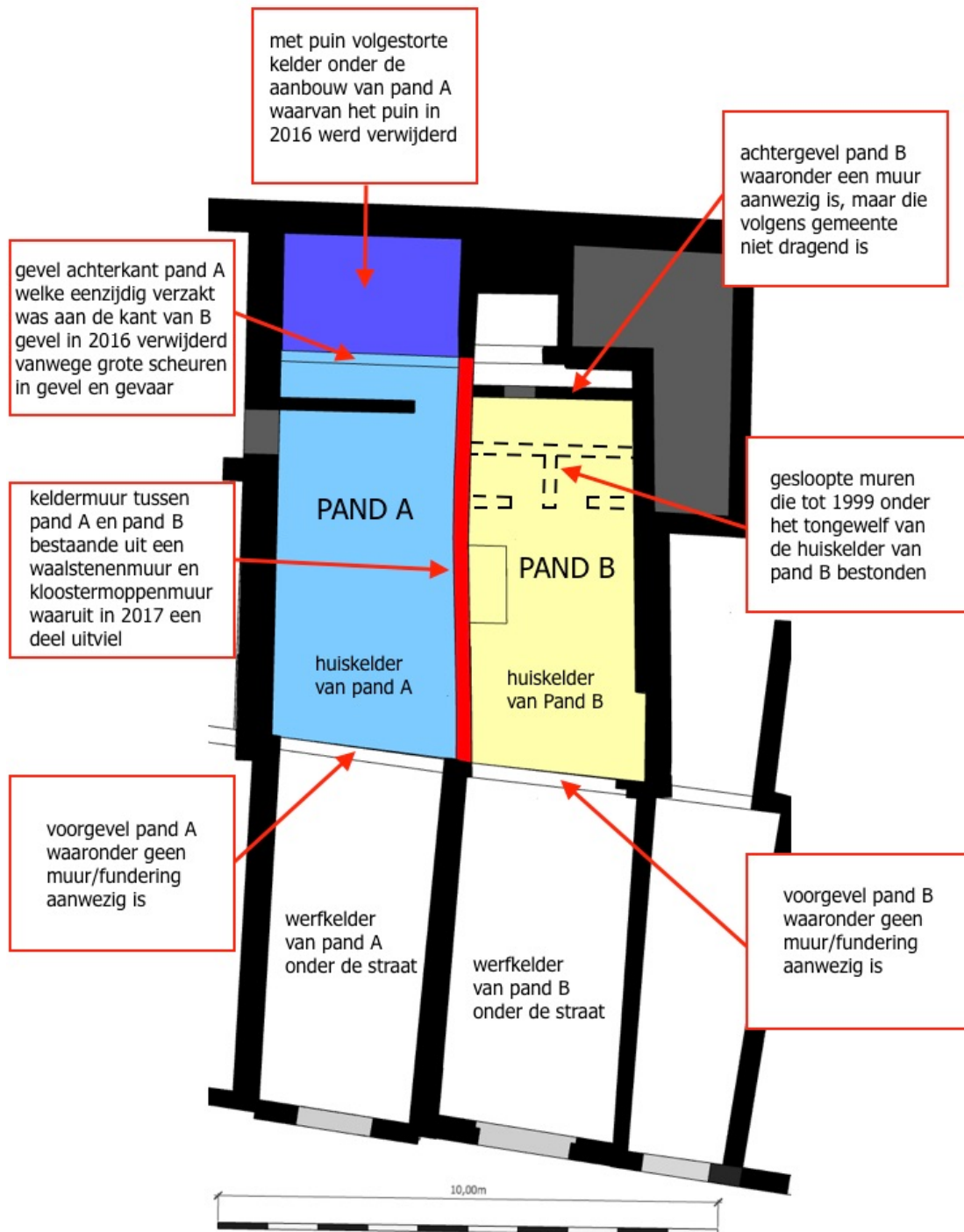
Om u volledig te informeren gaat hierbij een doorsnedetekening van de scheidingsmuur tussen beide panden die op de keldermuur is gebouwd.² Duidelijk is te zien dat beide panden op de keldermuur rusten.



¹ Zie bijvoorbeeld: <https://www.ftm.nl/artikelen/is-de-raad-van-state-een-spreekbuis-van-de-politiek>

² De gekleurde doorsnedetekening komt uit het herstelplan van de constructeur die in opdracht van de gemeente een bouwplan had ontworpen voor de uitvoering van de last onder bestuursdwang.

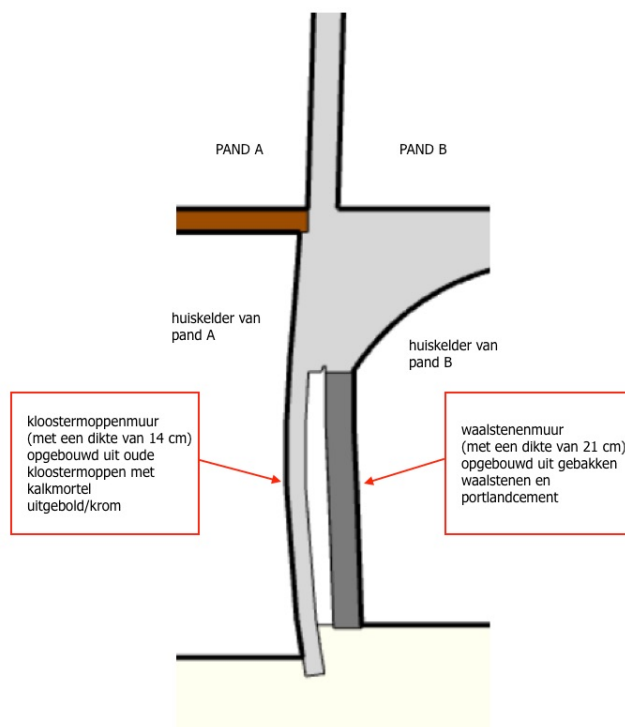
Hierna volgt een plattegrond van de situatie ten tijde van de aanschrijvingen.³ Op de plattegrond is te zien dat de keldermuur een lengte heeft van bijna 8 meter en in de volledige lengte onder beide panden staat.



Voor uw informatie: onder de voorgevels van beide panden bestaan geen funderingen (/keldermuren). Beide huiskelders staan met een open doorgang in verbinding naar de onder de straat gelegen werfkelders. De gevel aan de achterkant van pand A (waaronder geen fundering bestond) is sinds 2016 verwijderd. Onder de achtergevel van pand B bevindt zich wel een fundering/keldermuur, maar daarvan stelt het college dat die niet dragend is.

³ De plattegrond komt uit de rapporten van de technisch deskundigen die de kelders hebben ingemeten.

Als de kelderwand specifiek wordt bekeken, dan ziet u dat de kelderwand uit twee delen bestond: een kloostermoppenwand aan de kant van pand A en een waalstenenwand aan de kant van pand B.



Uitspraken Raad van State over de kelderwand

De Raad van State oordeelt in de uitspraak met nummer ECLI:NL:RVS:2026:3935⁴ over het deel van de kelderwand dat uit gebakken waalstenen is opgemetseld als volgt:

“... dat de kelderwand waarvan een gedeelte is uitgehakt⁵ niet de oorspronkelijk dragende kelderwand is (...), maar een later aangebrachte voorzetwand (de waalstenenwand) die gezien de bouwwijze en materiaalgebruik geen dragende functie voor het gewelf vervult.”

De Raad van State oordeelt in de uitspraak met nummer ECLI:NL:RVS:2026:3938⁶ verder:

“In dit kader wijst de Afdeling op haar uitspraak van vandaag, ECLI:NL:RVS:2026:3935, waarin is overwogen dat de waalstenenwand geen onderdeel uitmaakt van de draagconstructie.”

In de uitspraak met nummer ECLI:NL:RVS:2026:3934⁷ gaat de Raad van State verder:

“De kelderwand (...) bestaat uit een kloostermoppenwand en daar tegenaan gezet een waalstenenwand. Niet in geschil is dat het college NEN 8700 niet heeft toegepast ter bepaling van de draagkracht van de kloostermoppenwand. Volgens artikel 1.1 van het Bouwbesluit is een bouwconstructie een onderdeel van een bouwwerk dat bestemd is belasting te dragen. De Afdeling stelt vast dat de geboorte van het keldergewelf doorloopt in het gedeelte van de wand dat is opgebouwd uit kloostermoppen en op dat muurgedeelte kracht uitoefent. Daarmee is de kloostermoppenwand bestemd om belasting te dragen en een bouwconstructie als bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit. (...)

⁴ Zie rechtsoverweging 9.1 <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@159456/202306418-1-r4>

⁵ De eigenaar van pand B hakte in 2001 een groot deel uit de waalstenenwand om een trap te bouwen.

⁶ Zie rechtsoverweging 7.1 <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@159450/202204378-1-r4>

⁷ Zie rechtsoverweging 8.2 en 8.3 <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@159449/202304005-1-r4>

De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de kloostermoppenmuur niet voldeed aan artikel 2.6, eerste lid, van het Bouwbesluit. Hierbij is van belang dat (...) blijkt dat sprake is van een uitbolling die meer is dan de dikte van de muur en dat geen evenwicht meer mogelijk is in de steendoorsnede (...). Verder blijkt (...) dat de kloostermoppenmuur een dusdanige uitbuiging heeft gekregen dat deze muur in bouwtechnische zin daadwerkelijk is bezwaken. (...) Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college bevoegd was om een last onder dwangsom op te leggen.”

Kortom, volgens de Raad van State is de waalstenenmuur een voorzetwand die geen dragende functie heeft en daardoor geen draagconstructie betreft, maar is de kloostermoppenmuur de bouwconstructie. Zodoende hoefde volgens de Raad van State de waalstenenmuur niet onderzocht te worden.

Over de kloostermoppenmuur oordeelt de Raad van State dat deze (ten tijde van de aanschrijvingen) zowel in juridische zin als in bouwtechnische zin bezwaken is en dus dat de kloostermoppenmuur geen dragende functie had.

Vraag aan u

Ik verkeer in onbegrip en daarin ben ik niet de enige. In de lokale media verwondert een columnist zich inmiddels ook over de uitspraak van de Raad van State.⁸ Die columnist komt met dezelfde vraag die ik u ook wil stellen.

Dat de kloostermoppenmuur al decennialang geen dragende functie (meer) had, dat vond iedereen: de technisch deskundigen, het college, de eigenaar van pand B, ik, de rechtbank en de Raad van State. Echter – en nu komt het – als de Raad van State gelijk heeft dat de waalstenenmuur ook niet dragend was, hoe kan het dan zo zijn dat de panden overeind konden staan?

Oftewel, als de kloostermoppenmuur niet dragend was én de waalstenenmuur niet dragend was, waarop rustte (de meer dan 12 meter hoge bouwmuur tussen) de panden dan wel?

Kunt u mij dit uitleggen? Als u het mij niet kunt uitleggen, kunt u dan het college vragen om uitleg?

Indien u van oordeel bent dat de uitspraken van de Raad van State over de keldermuur niet waar kunnen zijn, dan heeft de Raad van State haar huiswerk niet goed gedaan. Aangenomen dat u van de hoogste bestuursrechter uitspraken verwacht die feitelijk wel kloppen en dat u affaires, zoals de toeslagenaffaire, wilt voorkomen, draagt u dat het college op om de Raad van State te verzoeken om de uitspraak vervallen te verklaren en om haar huiswerk opnieuw te doen?⁹

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,
De eigenaar van Pand A

⁸ <https://www.nieuws030.nl/columns/van-oosten-niemand-kan-weer-nergens-wat-aan-doen-5/>

⁹ Als een uitspraak van de Raad van State op een feitelijke onjuistheid berust, kan deze middels een vervallenverklaring worden ingetrokken en dient er opnieuw uitspraak gedaan te worden.

PS.

Deze brief stuur ik door aan de betrokken bestuurders van het college, de burgemeester als portefeuillehouder van handhaving, de wethouders en in BCC aan een aantal betrokkenen, geïnteresseerden en rechtsgeleerden binnen het bestuursrecht.

Ook stuur ik deze brief naar de mediapartijen die in de afgelopen jaren over de kwestie hebben gepubliceerd en contact met mij hebben gezocht voor een interview/artikel. In het kader van de privacy van de desbetreffende (onderzoeks-)journalisten stuur ik deze brief in BCC naar de persoonlijke mailadressen.

Verzoeken om interviews heb ik tot nu toe altijd afgewezen omdat ik *trial by media* wilde voorkomen en ik erop wilde vertrouwen dat rechtsorganen recht zouden spreken. Die verzoeken kwamen er vooral uit voort dat het college een miljoen euro aan dwangsommen had verbeurd vanwege niet tijdig beslissen. Dit laatste betreur ik, evenals het feit dat een van de mediapartijen mij in dat kader heeft weggezet als bezwaarmaker. Daarover wens ik te vermelden dat de bezwaren namens mij werden ingediend, omdat de besluiten in de ogen van mijn rechtshulpverleners niet juist waren en ik mij moest verdedigen tegen de gemeente Utrecht die mij klem had gezet. Verder wens ik graag op te merken dat de schade die ik heb geleden vele malen groter is dan een miljoen en zich niet in geld laat uitdrukken.

Privacy: Aan mijn privacy hecht ik om meerdere redenen waarde. Een daarvan is dat ik vanwege deze kwestie bedreigingen heb ontvangen. Ik heb het college immer verzocht de adresgegevens niet te publiceren, maar daar wilde het college geen gehoor aan geven, ondanks dat het eerder wel die toezegging had gedaan. Ik betreur dat het college die toezegging niet is nagekomen en meer dan een half miljoen euro aan advocaten heeft uitgegeven in de procedures over het publiceren van adresgegevens, terwijl het college het niets zou hebben gekost als het simpelweg had besloten om de adresgegevens niet te publiceren.

Hierbij verzoek ik iedereen die ik deze brief stuur mijn privacy te respecteren en de adresgegevens (ik ben als privépersoon eigenaar van het pand) en mijn naam niet (zonder mijn toestemming) te publiceren.