

## Bouwbeleidsplan Rijssen-Holten 2019

Te besluiten tot c.q. beslispunten:

1. In te stemmen met het 'Bouwbeleidsplan Rijssen-Holten 2019' en deze in werking te laten treden op de dag na die waarop ze bekend is gemaakt;
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze beleidsregels het 'Bouwbeleidsplan 2010-2014' in te trekken.
3. Het 'Bouwbeleidsplan Rijssen-Holten 2019' ter kennisgeving aan te bieden aan de raad (commissie grondgebied).

### 1. Inleiding

Voor u ligt het bouwbeleidsplan 2019 van de gemeente Rijssen-Holten. Het huidige bouwbeleidsplan is gedateerd. Ook is het huidige bouwbeleidsplan door veranderende wetgeving achterhaald. Inmiddels is het Bouwbesluit 2012 in de plaats gekomen van het Bouwbesluit 2003. Daarnaast is er behoefte om de huidige praktijk nogmaals te bekijken en vervolgens op basis van bewuste keuzes te formaliseren. Dit alles maakt dat het bouwbeleidsplan toe is aan een heroverweging.

### 2. Wettelijk kader

Artikel 7.2 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 'Bor') schrijft dwingend voor dat de betrokken bestuursorganen voor de bestuursrechtelijke uitvoering en handhaving van onder andere de Wabo uitvoerings- en handhavingbeleid dienen vast te stellen. Met het voorliggende Bouwbeleidsplan 2019 wordt voldaan aan artikel 7.2 van het Bor.

Per 1 januari 2019 worden een aantal uitvoerings- en handhavingstaken op gebied van milieu door de Omgevingsdienst Twente uitgevoerd. Gezamenlijk met de veertien Twentse gemeenten en de provincie Overijssel is een uniform uitvoerings- en handhavingbeleid opgesteld. Het voorliggende Bouwbeleidsplan 2019 ziet dan ook niet toe op de uitvoerings- en handhavingstaken die zijn ingebracht bij de Omgevingsdienst Twente.

### 3. Doel bouwbeleidsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders te bouwen. Op grond van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo wordt een aanvraag voor zover dat betrekking heeft op de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Het Bouwbesluit 2012 bevat talrijke en gedetailleerde technische bouwvoorschriften die niet naar zwaarte zijn gedifferentieerd. In theorie moet een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen integraal aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 worden getoetst. In de praktijk zou dat onwerkbaar zijn. Niet elk bouwwerk vraagt om dezelfde soort toetsing. Bovendien zijn niet alle bouwvoorschriften van toepassing op ieder bouwwerk.

Het is onwenselijk dat de vergunningverlener per geval bepaald hoe intensief een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Dat kan namelijk tot gevolg hebben dat vergelijkbare gevallen niet gelijk worden behandeld. Daarom leggen wij in dit bouwbeleidsplan vast hoe intensief en op welke wijze een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De toetsintensiteit wordt vastgelegd in een 'toetsmatrix'. Concreet betekent dit dat bestuurlijk wordt vastgelegd volgens welke criteria het technische deel van de vergunning-aanvraag beoordeeld wordt en wat het minimaal gehanteerde toetsniveau is. Door te bepalen op welke wijze en met welke intensiteit de toets van het Bouwbesluit 2012 moet worden uitgevoerd ontstaat er een uniforme, transparante en zorgvuldige wijze van toetsing. Bouwen is een complex proces, waarbij meerdere partijen op verschillende momenten betrokken zijn. Traditioneel wordt de kwaliteit van de gebouwde omgeving in Nederland gezien als publiek belang. Daarmee is niet gezegd dat de zorg voor zorgvuldig bouwen uitsluitend tot de verantwoordelijkheid van de overheid behoort. De wetgever (artikel 1a van de Woningwet, heeft aan zowel de eigenaar als de gebruiker van een bouwwerk een algemene zorgplicht opgelegd. Daarnaast heeft het Bouwbesluit op grond van artikel 1b, eerste lid, van de Woning rechtstreekse werking. Dat betekent dat daaraan bij het gebruik van het bouwwerk moet worden voldaan zonder dat de overheid daar eerst op moet wijzen. Het Bouwbesluit 2012 vormt één van de toetsingskaders in het kader van de vergunningverlening. De vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt uiteraard ook getoetst aan de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. De beoordeling van deze aspecten vindt plaats aan de hand van andere beleidsplannen, zoals de welstandsnota.

De afgelopen jaren is het aantal bouwwerken dat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden sterk toegenomen. Ondanks het feit dat steeds meer bouwactiviteiten vergunningvrij zijn blijkt het aantal aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onverminderd hoog. Een bouwwerk dat vergunningvrij kan worden neergezet moet echter wel voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Omdat geen aanvraag wordt ingediend, kunnen deze bouwplannen niet vooraf getoetst worden. Controle hiervan moet plaatsvinden in de toezichthoudende en handhavende sfeer.

De ultieme consequentie van onvoldoende zorg voor constructie veiligheid is dat een bouwwerk instort. Dit was bijvoorbeeld het geval bij het instorten van de stalen dakconstructie van de Grolsch Veste in 2011 of het instorten van een deel van het parkeergebouw nabij Eindhoven Airport in 2017. Zowel bij de stalen dakconstructie van de Grolsch Veste als bij het parkeergebouw nabij Eindhoven Airport, concludeerde de Onderzoeksraad voor Veiligheid dat er tijdens het bouwproces onvoldoende aandacht was voor constructieve veiligheid. Wij nemen onze verantwoordelijkheid door substantiële stappen te zetten in het bouwen aan constructieve veiligheid. Dat gebeurt door middel van het controleren van vergunningaanvragen op constructieve veiligheid met betrekking tot sterkte, stabiliteit, en de duurzaamheid ten aanzien van de beoogde levensduur op basis van een toetsprotocol.

Toezicht volgt nadat vergunningverlening heeft plaatsgevonden. Op grond van artikel 92, eerste lid, van de Woningwet, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om het Bouwbesluit 2012 te handhaven. De bij vergunningverlening gestelde prioriteiten hebben consequenties voor en raakvlakken met het handhavingsbeleid. Toezichthouders kunnen echter niet bij alle bouwactiviteiten toezicht houden. Daarom maken wij gebruik van een toezichtmatrix. In een toezichtmatrix leggen wij vast hoe intensief en op welke momenten toezicht wordt gehouden.

#### 4. Bestuurlijke visie

Wij zijn een betrouwbare, betrokken en ondernemende gemeente. We kijken naar wat mogelijk is en denken mee, in plaats van dat we uitgaan van wat niet kan volgens de regels. Vertrekpunt is een veilig, gezond en leefbaar woon- en werkklimaat. Constructieve veiligheid, brandveiligheid en duurzaamheid staat bij ons hoog in het vaandel.

De omgevingsvergunning vormt de basis voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Wanneer er iets mis gaat in de bouw, wordt al snel met de vinger naar de overheid gewezen. Het moet glashelder zijn dat niet de overheid, maar de overtreder primair verantwoordelijk is voor het overtreden van de regels. De overheid is belast met het toetsen van de vergunning-aanvraag aan onder meer het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is de overheid belast met het bouwtoezicht.

Van de aanvrager wordt professionaliteit verwacht. De aanvrager is zelfverantwoordelijk voor een deugdelijke aanvraag. Als een aanvraag niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012 denken wij actief mee. Een aanvrager beseft soms onvoldoende dat het vooraf laten toetsen van een bouwplan en in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning te bouwen het eigen belang dient. Om het naleefgedrag te bevorderen wordt tijdens de realisatiefase van een bouwwerk toezicht gehouden. Bij eventuele geconstateerde gebreken stellen wij ons coöperatief op. Wij kunnen waar nodig handhavende bevoegdheid inzetten.

Kortom, vergunningverleners controleren of de bouwplannen in overeenstemming zijn met de wet. Toezichthouders controleren of in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning wordt gebouwd. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een veilig, gezond en leefbaar woon- en werkklimaat in de gemeente Rijssen-Holten.

Het voorgaande kan worden vertaald in een aantal (niet limitatieve) doelstellingen:

- alle vergunningaanvragen worden in beginsel getoetst op het landelijk toetsingsniveau;
- vergunningverleners denken mee, sturen bij waar nodig en werken klachtgericht;
- alle omgevingsvergunningen worden binnen de wettelijke termijn afgehandeld;
- de digitalisering verder verbeteren; het verder optimaliseren van de checklists;
- de constructieve toetsing van een bouwwerk overeenkomstig het Toetsprotocol Constructieve Veiligheid te laten plaatsvinden;
- toezichthouders werken volgens het landelijk toetsprotocol;
- bouwwerken die door hun gebruik of omvang een groter risico vormen worden extra gecontroleerd op constructieve veiligheid en brandveiligheid;
- gehandhaafd wordt overeenkomstig de Landelijke handhavingstrategie;
- er moet in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning worden gebouwd.

Om te bepalen of de doelstellingen behaald worden hebben wij indicatoren opgesteld. De hierboven beschreven doelstellingen en indicatoren zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

#### 5. Ontwikkelingen

##### Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Ten tijde van het schrijven van dit beleid, is bij de Eerste Kamer het wetsvoorstel Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: 'Wkb') ahangig. Dit wetsvoorstel voorziet in een aantal wijzigingen van de Wabo en de Woningwet op het punt van de toetsing van bouwplannen aan bouwtechnische voorschriften.

Uitgangspunt van het nieuwe wetsvoorstel is dat het bevoegde gezag niet meer inhoudelijk aan de bouwtechnische voorschriften toetst. In het nieuwe stelsel controleert een private kwaliteitsborger gedurende het ontwerp- en uitvoeringsproces of wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit 2012. De verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit komt hiermee te liggen bij de bouwende partijen. Het is nog onbekend wanneer de wet in werking zal treden. Er zijn vanuit de Eerste Kamer bezwaren met name over de uitvoerbaarheid van de wet.

Als de Wkb in werking treedt heeft dit mogelijk financiële en personele consequenties voor vergunningverlening en bouwtoezicht. Momenteel is nog weinig bekend over de exacte invulling van de uitvoeringspraktijk en het bijbehorende financiële model. Als de inwerkingsdatum voor deze wet bekend is, zullen wij hierop anticiperen.

## 6. Bouwbesluit 2012

Op 1 april 2012 is het Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Na de inwerkingtreding is het Bouwbesluit 2012 een aantal keren gewijzigd.

Artikel 2 van de Woningwet vormt de wettelijke grondslag voor het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften die de minimaal noodzakelijke kwaliteit van bouwwerken waarborgen. Deze voorschriften gelden voor nieuwe en bestaande bouwwerken. De voorschriften van het Bouwbesluit 2012 zijn tot vijf uitgangspunten te herleiden: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De voorschriften zijn minimumvoorschriften en zijn gerelateerd aan de gebruiksfunctie die een bouwwerk of een deel daarvan, heeft. Zo worden onder meer de woonfunctie, de winkelfunctie en de sportfunctie onderscheiden.

## 7. Toetsmatrix

In hoofdstuk 2 is beschreven waarom het in de praktijk onwerkbaar zou zijn om een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen volledig aan het Bouwbesluit 2012 te toetsen. De vraag is dan wel hoe op een inzichtelijke en verantwoorde manier getoetst kan worden. Dat kan door middel van een toetsmatrix. In een toetsmatrix beschrijven wij met welke intensiteit een vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De toetsmatrix is opgenomen in bijlage 1 van dit bouwbeleidsplan.

Voor het bepalen van de toetsintensiteit sluiten wij aan bij de landelijke toetsingsnormen. Deze zijn neergelegd in de Landelijke Toetsmatrix Bouwbesluit 2012 (hierna: 'LTB 2012') opgesteld in opdracht van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (hierna: 'VBWTN'). De toetsniveaus variëren van een 'uitgangspuntentoets' tot het 'volledig toetsen'. De Inspectie Leefomgeving en Transport, die toeziet op de bouwkwaliteit en de wijze waarop gemeente die bewaken, heeft ingestemd met deze normen. Dat betekent dat de Inspectie de normen ziet als een aanvaardbaar niveau van bouwplantoetsing. De landelijke toetsingsnormen zijn voor wat betreft brandveiligheid voorgelegd aan de brandweer Twente.

De opbouw van de toetsmatrix is als volgt. De toetsmatrix kent kolommen (x-as) met gebruiksfuncties die het Bouwbesluit 2012 onderscheidt, zoals de woon- sport- en onderwijsfunctie. Elke afdeling in het Bouwbesluit 2012 heeft in de toets een rij (y-as). Elke cel vermeldt het toetsniveau. Daar waar de cellen zijn leeg gelaten gelden geen wettelijke normen. Zie bijvoorbeeld afdeling 6.11 van het Bouwbesluit 2012 dat gaat over het tegengaan van veel voorkomende criminaliteit in woongebouwen. Voor andere gebruiksfuncties dan woongebouwen gelden geen normen.

De toetsmatrix bevat vier niveaus van toetsing:

- Niveau 1 (uitgangspuntentoets): gecontroleerd wordt of de globale uitgangspunten op de stukken, die zijn aangeleverd om het desbetreffende aspect te kunnen toetsen, in voldoende mate en in samenhang zijn weergegeven;
- Niveau 2 (visueel toetsen): gecontroleerd wordt of de uitgangspunten op de stukken die zijn aangeleverd om het betreffende aspect te kunnen toetsen in de juiste vorm zijn, waarbij van ieder te toetsen aspect wordt nagegaan of de uitgangspunten juist zijn en of de uitkomsten aannemelijk zijn;
- Niveau 3 (representatief toetsen) gecontroleerd wordt of de uitgangspunten op de aangeleverde stukken om het betreffende aspect te kunnen toetsen in de juiste vorm zijn. Van ieder te toetsen aspect wordt nagegaan of de uitgangspunten juist zijn en of de uitkomsten aannemelijk zijn. De maatgevende berekeningen worden gecontroleerd dan wel nagerekend.
- Niveau 4 (volledig toetsen): gecontroleerd wordt of de uitgangspunten op de stukken aangeleverd om het betreffende aspect te kunnen toetsen in de juiste vorm zijn. Van ieder te toetsen aspect wordt nagegaan of de uitgangspunten juist zijn en worden de uitkomsten gecontroleerd/nagerekend.

## 8. Milieu

Vanaf 1 januari 2018 gelden er minimumeisen voor de milieuprestatie van nieuwe woningen en nieuwe kantoren groter dan 100 m<sup>2</sup>. Sinds 2013 geldt al een verplichting voor het maken van een milieuprestatieberekening, maar hieraan was nog geen grenswaarde als minimumeis gekoppeld. Per 1 januari 2018 geldt dat deze grenswaarde ten hoogste 1 mag zijn. Omdat alle nieuwe woningen en

kantoren onder deze grenswaarde blijven kiezen wij ervoor om niet inhoudelijk op het aspect milieu te toetsen. Wij gaan over tot een inhoudelijke toetsing wanneer de grenswaarde waar rekening mee moet worden gehouden door de wetgever wordt aangescherpt. Dat heeft tot gevolg dat bij een vergunningaanvraag een milieuprestatieberekening wordt opgevraagd.

### 9. Constructieve veiligheid

De controle van complexe constructieberekeningen en tekeningen wordt uitgevoerd door een constructiebureau. De controle van een bouwwerk kleiner dan een woning wordt door de vergunningverlener zelf uitgevoerd. Op advies van het constructiebureau wordt gebruik gemaakt van het Toetsprotocol Constructieve Veiligheid. Deze is opgesteld door de VBWTN, het Centraal Overleg Bouwconstructies en de gemeente Utrecht.

De opbouw van het toetsprotocol (zie bijlage 2) is als volgt. Het toetsprotocol kent kolommen (x-as) met bouwwerkonderdelen en rijen (y-as) met bouwwerktypes. Elke cel vermeldt het toetsniveau.

Het toetsprotocol bevat vier niveaus van toetsing:

- Niveau 0 (geen toets): is het niet beoordelen of aan een voorschrift wordt voldaan;
- Niveau 1 (betrouwbaarheidstoets): gecontroleerd wordt of er voldoende samenhangende informatie aanwezig is;
- Niveau 2 (globale toets); gecontroleerd wordt of de uitgangspunten kloppen en de berekeningsresultaten plausibel zijn zonder de onderbouwing inhoudelijk te toetsen;
- Niveau 3 (representatieve toets): gecontroleerd wordt of de uitgangspunten kloppen en de berekeningsresultaten plausibel zijn zonder de onderbouwing inhoudelijk te toetsen. Alleen de belangrijkste representatieve onderdelen worden inhoudelijk getoetst.
- Niveau 4 (integrale toets): gecontroleerd wordt of de uitgangspunten kloppen en de berekeningsresultaten plausibel zijn zonder de onderbouwing inhoudelijk te toetsen. Alle representatieve onderdelen worden inhoudelijk getoetst.

Met de representatieve onderdelen worden de kritieke, kenmerkende, maatgegeven onderdelen bedoeld, die vanuit het vakmanschap worden bepaald.

### 10. Kwaliteitsborging vergunningverlening

Om meer uniformiteit in de toetsing van alle omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te bereiken en om de uitvoering van de toetsing volgens het vastgestelde beleid stevig te funderen maken wij bij bouwwerken met een bouwsom hoger dan €100.000 gebruik van een digitale checklist opgenomen in de digitale applicatie BRIS.

In bijzondere gevallen kan van het gehanteerde toetsniveau gemotiveerd worden afgeweken. Er kunnen namelijk redenen zijn om het toetsniveau aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er gebreken worden ontdekt of als de kwaliteit van de ingediende stukken ondermaats zijn. De constructeur of de vergunningverlener kunnen dan besluiten om het toetsniveau te verhogen. Ook kan in bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld als het bouwwerk een geringe omvang heeft (bijvoorbeeld een dakkapel), in overleg met de vakafdeling en de portefeuillehouder per individueel geval een lager toetsniveau worden gehanteerd. Bij onvoorziene omstandigheden, zoals een piek in het aantal aanvragen, kan het toetsniveau in overleg met de vakafdeling en het college van burgemeester en wethouders tijdelijk worden aangepast.

### 11. Toezicht tijdens de bouwfase

Het is onwenselijk dat in afwijking van de verleende omgevingsvergunning wordt gebouwd. Om te verzekeren dat de bouwende partijen daadwerkelijk tijdens de realisatiefase conform de verleende omgevingsvergunning bouwen leggen wij in dit bouwbeleidsplan het toezichtniveau vast in de vorm van een toezichtmatrix (zie bijlage 3). De toezichtmatrix vormt een beschrijving van wat, wanneer en met welke intensiteit de toezichthouder tijdens de bouwinspectie op controleert. Dit zorgt voor een uniforme en transparante werkwijze. Voor het bepalen van het toezichtniveau is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Integraal toezichtprotocol. De toezichtmatrix is opgesteld door het toenmalige ministerie van VROM en landelijke vakorganisaties. De toezichtmatrix is daarmee een breed erkende en toegepaste methode om het Wabo-toezicht te structureren. Bouwtoezicht werkt sinds 2011 met het Integraal toezichtprotocol. Met het vaststellen van het Integrale toezichtprotocol in dit bouwbeleidsplan wordt de huidige werkwijze geformaliseerd.

De toezichtmatrix is als volgt opgebouwd. In de toezichtmatrix zijn per bouwfase en categorie van bouwwerken de voorschriften aangegeven waarop wordt gecontroleerd. De bouwfasen zijn onderverdeeld in vijf categorieën: aanloop, onderbouw, bovenbouw, gevel/dak en afbouw. De categorieën van bouwwerken zijn onderverdeeld aan de hand van bouwsommen. Het toetsniveau en de frequentie van het toezicht zijn afhankelijk van de categorie waarin een bouwwerk valt.

De toezichtmatrix bevat vijf niveaus van toetsing:

- Niveau S (steekproef): een incidentele beoordeling waarvan de diepgang afhankelijk is van de geconstateerde gebreken;
- Niveau 1 (visuele controle): een snelle beoordeling op basis van kennis en ervaring zonder specifieke tekeningen en/of hulpmiddelen te gebruiken;

- Niveau 2 (beoordeling van hoofdlijnen): op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Er worden algemene tekeningen geraadpleegd. Bij twijfel vindt raadpleging van detailtekeningen plaats;
- Niveau 3 (beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details): op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Daarnaast worden enkele kritische details beoordeeld. De tekeningen en bijbehorende tekeningen worden geraadpleegd;
- Niveau 4 (algehele controle van alle onderdelen): op het oog en met de benodigde hulpmiddelen worden controles tot op detailniveau uitgevoerd. Alle projecttekeningen, berekeningen, rapporten en certificaten worden geraadpleegd.

## 12. Kwaliteitsborging bouwtoezicht

Op basis van de toezichtmatrix is per categorie bouwwerk een digitale checklist opgesteld. De checklists zijn opgenomen in het softwareprogramma SQUIT. De toezichthouders gebruiken de checklists tijdens de bouwinspectie. De checklist maakt onderdeel uit van het bouwdoossier.

In het algemeen vinden er meerdere controlebezoeken plaats. In bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. Er kunnen redenen zijn om tussentijds het aantal controlebezoeken te vermeerderen en intensiever te gaan toetsen. Bijzondere omstandigheden zijn in ieder geval aanwezig als tijdens de bouwinspectie gebreken zijn geconstateerd of als er signalen zijn dat niet in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning wordt gebouwd.

Voor een aantal in het Bouwbesluit 2012 onderscheiden gebruiksfuncties vinden intensievere controles plaats. Het gaat om gebouwen met een verhoogd risico, te weten gebouwen met een bijeenkomst-, gezondheid-, logies-, onderwijs-, sport- en winkelfunctie. Deze gebruiksfuncties worden intensiever gecontroleerd omdat wanneer daarin fouten en gebreken voorkomen, de gevolgen als er fouten worden gemaakt niet zijn te overzien. Daarom worden gebouwen met een onderwijsfunctie extra gecontroleerd op veilig vluchten en gaat er extra aandacht uit naar brandveiligheid bij gebouwen met een hoge gebruiksintensiteit waarvan de bewoners en/of gebruikers verminderd zelfredzaam zijn.

Klasse I bouwwerken (bouwwerken met bouwkosten beneden €100.000) vallen buiten het reguliere toezicht. Voor deze categorieën bouwwerken vindt alleen een eindcontrole plaats. Wij achten klasse I bouwwerken minder prioritair, omdat het controleren van deze bouwwerken onevenredig veel tijd kost, de kans dat het mis nagenoeg nihil is, de risico's beperkt zijn en het levert verhoudingsgewijs slechts een geringe kwaliteitswinst op.

Om gericht te controleren is het belangrijk om te weten of er gebreken in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zijn geconstateerd en hoe de aanvrager de gebreken heeft hersteld. Daarom vindt er indien nodig op dossierniveau overleg plaats tussen de vergunningverlener en de toezichthouder.

## 13. Toezicht op bestaande bouw

Wij houden toezicht op de technische staat van bestaande bouwwerken. Onder bestaande bouw wordt verstaan: een gebouw dat gebruikt wordt of in gebruik is geweest. Uitgangspunt is dat bestaande bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 is de absolute ondergrens. Wij houden voornamelijk reactief toezicht. Dit houdt in dat wij optreden op basis van klachten, meldingen, calamiteiten en handhavingsverzoeken. Waar nodig treden wij handhavend op en handelen volgens de Landelijke Handhavingsstrategie.

## 14. Evaluatie

Het bouwbeleidsplan wordt jaarlijks in overeenstemming met het 'Big 8-model' geëvalueerd en daar waar nodig, door bijvoorbeeld gewijzigde wet- en regelgeving of andere beleidsinzichten, worden gewijzigd of bijgesteld. De Big-8 is een planning- en controlcyclus die ervoor zorgt dat beleid en uitvoering op elkaar afgestemd worden en blijven. Overeenkomstig artikel 7.6, eerste lid, onder b en artikel 7.7, eerste lid van het Bor wordt in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma gemonitord of de in paragraaf 3 beschreven doelen zijn behaald.

*Aldus besloten in de collegevergadering van 11 december 2018.*

*A.C. van Eck, A.C. Hofland*

*Secretaris, burgemeester*