

Protocol Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (werkdocument, vergunningen, toezicht en handhaving)

september 2023

Werkdocument Toezicht en Handhaving strategie onder Wkb

Het protocol Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is inmiddels definitief en de organisatie wordt stapsgewijs geïnformeerd over de komst en werking van deze nieuwe wet. Voor de unit VTH-BWT van de afdeling Stadsbeheer heeft de komst van deze wet de grootste impact en de Wet verplicht om voornamelijk de handhavingsstrategie op deze Wet aan te passen. Dit werkdocument geeft invulling aan deze verplichting.

Het toezicht bij de bouw van bouwwerken onder de Wkb wordt uitgevoerd door een kwaliteitsborger. Onze toezicht-definitie in het huidige VTH-beleid is niet ingericht op het bouwen onder Wkb. In het VTH-Beleid is opgenomen wat wij onder het toezicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen verstaan:

Het toezicht betreft het ter plaatse controleren of de werkzaamheden/activiteiten overeenkomstig de omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Wanneer de uitvoering is afgerond en de eindinspectie is afgerond, is ook het toezichtproces afgedaan. Het bouwwerk/werk wordt gereed gemeld en de zaak gesloten.

Eventuele problemen tijdens de bouw worden zoveel mogelijk door de toezichthouder opgelost. De toezichthouder maakt bijvoorbeeld afspraken met de vergunninghouder over het aanleveren van nieuwe constructieberekeningen, over het treffen van een noodvoorziening of over ondergeschikte afwijkingen. Indien een probleem niet binnen de verleende vergunning kan worden opgelost, dan volgt alsnog een handhavingstraject, dan wel een nieuwe vergunningaanvraag.

Met dit werkdocument willen we vastleggen op welke wijze wij als VTH-organisatie, in voorkomende situaties, toezicht houden en handhaven bij projecten die worden gebouwd onder Wkb. Met dit document willen wij ook vastleggen dat wij als vergunningen, toezicht- en handhavingsorganisatie, bouwplannen onder Wkb, niet preventief inhoudelijk beoordelen op strijdigheden met het Besluit bouwwerken leef-omgeving (Bbl), voorafgaand aan en tijdens de bouw. In dit werkdocument leggen wij vast op welke wijze wij handelen, indien er een constatering wordt gedaan dat er wordt gebouwd in strijd met de Omgevingswet.

De nieuwe toezichtpraktijk onder Wkb

Onder Wkb zal het (dagelijkse) toezicht worden verricht door de kwaliteitsborger. Zijn taak beperkt zich echter tot het bouwen overeenkomstig het Bbl, door de documenten (tekeningen en berekeningen) te beoordelen en vervolgens in de praktijk controleren of wordt gebouwd volgens de goedgekeurde documenten.

De toezichtstaak voor de gemeente beperkt zich tot de volgende punten:

- Is de melding start bouw ontvankelijk?
- Wordt gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning Omgevingsplanactiviteit?
- Wordt gebouwd overeenkomstig de risicoanalyse en het borgingsplan?
- Wordt gebouwd overeenkomstig de risicomatrix (omgevingsveiligheid)?

Melding start bouw

In artikel 2.19 van het Bbl is opgenomen waaraan de melding start bouw moet voldoen. In [bijlage 1](#) is dit artikel integraal opgenomen. De beoordeling of de melding ontvankelijk is, wordt uitgevoerd door de vergunningverlener / toezichthouder.

Indien de melding niet-ontvankelijk is, dan wordt de melder (vergunninghouder, zijn gemachtigde of de kwaliteitsborger) schriftelijk, binnen 4 weken, gemotiveerd op de hoogte gebracht. In Wave is een standaarddocument opgenomen. Dit document wordt compleet gemaakt door een opsomming te geven van de stukken en/of gegevens die ontbreken. In de brief is de mededeling opgenomen dat niet mag worden gestart met de werkzaamheden en dat een nieuwe melding moet worden ingediend. De toezichthouder ziet erop toe, dat de werkzaamheden niet starten. Indien toch wordt gestart, zonder ontvankelijke melding, dan wordt het handhavingsproces gestart. Indien de melding ontvankelijk is, dan wordt de melder (vergunninghouder, zijn gemachtigde of de kwaliteitsborger) hiervan schriftelijk, binnen 4 weken op de hoogte gebracht.

De nieuwe handhavingspraktijk onder Wkb

De Wkb schrijft een informatieplicht voor aan de kwaliteitsborger indien wordt gebouwd in afwijking van het Bbl. Dit resulteert niet in een handhavingsplicht jegens de gemeente, indien dit niet is opgenomen in de handhavingsstrategie.

In de praktijk zal de kwaliteitsborger de aannemer in eerste instantie wijzen op een geconstateerde strijdigheid, bijvoorbeeld het ontbreken van betonwapening in fundering of vloeren. De aannemer zal/kan dit direct herstellen en de kwaliteitsborger zal dit rapporteren in zijn dossier. Bij grotere strijdigheden of discussie tussen bouwer en kwaliteitsborger over te nemen maatregelen, kan het voor komen dat ingrijpen door ons noodzakelijk wordt geacht naar aanleiding van een melding van de kwaliteitsborger.

Indien wij niet direct optreden naar aanleiding van een melding, dan is dat geen vrijwaring voor eventueel optreden op een later tijdstip (voor of na ingebruikname). Vanuit het oogpunt van het rechtszekerheidsbeginsel mag wel worden verwacht dat indien ingrijpen noodzakelijk is, dit direct wordt gedaan. We moeten hierbij afwegen dat het direct herstellen voorkomt, dat het bouwwerk bij gereedmelding, niet na 2 weken in gebruik genomen kan worden. Van belang is echter wel dat wij te allen tijde de mogelijkheid hebben om in te grijpen indien er wordt gebouwd in strijd met de omgevingsvergunning of in strijd met de technische regelgeving (Bbl).

Handhaving strategie in VTH beleidsplan

In het VTH beleid is onder sanctiestrategie opgenomen dat indien toezicht (of minnelijke handhaving) niet leidt tot beëindiging van de overtreiding, de gemeente in beginsel verplicht is om daartegen op te treden. Dit vanwege het algemeen belang dat gediend is met handhaving. Echter, onder bijzondere omstandigheden mag van handhaving worden afzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van concreet zicht op legalisatie, of wanneer handhaven niet evenredig is. In 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) daar nog een nuance op aangebracht, dat ook het beleid van het bestuursorgaan dient te worden meegenomen. Als het bestuursorgaan redelijk beleid heeft opgesteld waarin staat dat het bestuursorgaan de overtreder in bepaalde gevallen eerst waarschuwt en de gelegenheid biedt tot herstel voordat het een handhavingsbesluit voorbereidt, dan dient het bestuursorgaan zich in beginsel ook aan dat beleid te houden. Met dit werkdocument geven wij als organisatie invulling aan het beoogde beleid. Beleid mag echter niet zover strekken dat in het geheel niet wordt opgetreden tegen overtredingen waarbij om handhaving is verzocht (verzoek om handhaving).

Professionele handhaving kenmerkt zich onder andere door een consequente uitvoering. De sanctiestrategie is bepalend voor de wijze waarop de gemeente zal optreden bij geconstateerde overtredingen. Het voornaamste doel is om overtredingen te beëindigen en/of herhaling te voorkomen. Bestuurlijke maatregelen zijn gericht op herstel van de illegale situatie. Bij voorkeur wordt dit gedaan door de overtreder en dit kan worden afgedwongen middels het opleggen van een dwangsom of bestuursdwang (herstel op kosten van de overtreder). Naast de corrigerende en preventieve werking biedt de sanctiestrategie ook de mogelijkheid om te bestraffen. Het opleggen en uitvoeren van sancties dient te zorgen voor een zo optimaal mogelijke naleving van de regels.

In de sanctiestrategie worden de volgende stappen in het handhavingsproces onderscheiden:

1. constateringsbrief (informeel verzoek);
2. vooraanschrijving met mogelijkheid om zienswijze in te dienen;
3. besluit last onder dwangsom/bestuursdwang met mogelijkheid om bezwaar te maken.

Wij zullen, naar aanleiding van een melding door de kwaliteitsborger, naar aanleiding van toezicht of anderszins, handhavend optreden. De vorm van handhaving op deze momenten is altijd proportioneel. De vergunninghouder zal worden gewezen op de geconstateerde strijdigheid en de plicht deze weg te nemen. Een eventuele bouwstop wordt opgeheven nadat voldoende is aangetoond dat de strijdigheid is weggenomen of indien daarop zicht is.

Consistent en consequent handhavingsbeleid

In de opbouw van het protocol Wkb hebben we in de organisatie een aantal situaties gedefinieerd, waarvan de verwachting bestaat dat die bij projecten onder Wkb gaan voorkomen. In [bijlage 2](#) is een opsomming van deze situaties opgenomen, met daarbij een verwijzing naar de actie vanuit de organisatie die volgt. Door het gezamenlijk vaststellen van deze lijst, die overigens dynamisch is, is sprake van een consistent en consequent handhavingsbeleid.

Vorkomen en informeren vooraf

In de omgevingsvergunning (OPA of BOPA) voor projecten die onder Wkb worden verleend, zullen aanwijzingen en plichten worden opgenomen, waarin wij vergunninghouder informeren over haar en

onze taken en op welke wijze wij als gemeente vinden dat daar invulling aan moet worden gegeven. In deze brief zullen wij vergunninghouder op de volgende punten informeren:

- de inschakeling van een gecertificeerde kwaliteitsborger met het juiste instrument;
- tijdige ontvankelijke melding start bouw;
- taken van de gemeente i.h.k.v. omgevingsveiligheid;
- onze plicht/taak indien afwijkend van regelgeving wordt gebouwd;
- tijdige gereedmelding en indiening dossier bevoegd gezag.

Stappenplan handhaving bij bouwwerken onder Wkb

De wettelijke grondslag dat bouwwerken moeten worden gebouwd overeenkomstig het Bbl is te vinden in artikel 4.3, lid 1-a van de Omgevingswet (Ow). Artikel 4.3, lid 1-a luidt als volgt:

1. *Bij algemene maatregel van bestuur (= Bbl) worden regels gesteld over de volgende activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving:*
 - a. *bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken;*

In [bijlage 3](#) is de tekst uit artikel 4.21 Ow opgenomen. In dit artikel krijgt het Bbl de juridische basis.

Het proces van handhaven bij Wkb-projecten is optreden tegen een overtreding of het bouwen in strijd met de omgevingsvergunning (OPA of BOPA) of de Omgevingswet (het Bbl), kan worden gelegaliseerd (hersteld). Indien legalisatie niet mogelijk of niet wenselijk is, dan volgt het (juridische) proces om de illegale situatie duurzaam weg te nemen door aanpassing, sloop of anderszins. Om een strijdigheid vast te kunnen stellen en vast te leggen, zullen onderstaande stappen moeten worden doorlopen door de toezichthouder, ondersteund door de juridisch medewerker en de vergunningverlener:

- Onderzoeken, ter plaatse en vaststellen feiten en omstandigheden;
- Inmeten en vastleggen op beeld;
- Invoeren van een Wave handhavingszaak / legalisatieonderzoek;
- Beoordeling op strijdigheden met omgevingsvergunning en/of regelgeving (Bbl);
- Definitief standpunt bepalen, legaliseren of strijdigheid anderszins opheffen;

1. Onderzoeken ter plaatse en vaststellen

De melding van (illegale) bouwwerkzaamheden, het bouwen in afwijking van of zonder omgevingsvergunning of het bouwen in strijd met het Bbl kan van diverse kanten in de organisatie komen. De melding kan worden gedaan door derden, zoals klachten en handhavingsverzoeken die afkomstig zijn van de burgers, door eigen waarneming of door de kwaliteitsborger (art. 3.86, lid 1 Bbl). Na eerste melding of constatering wordt door de toezichthouder gekeken in Wave en/of Djuma of er op het betreffende adres een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit (OPA) is afgegeven. Tevens wordt onderzocht of de melding door de kwaliteitsborger minimaal 4 weken voor constatering is ingediend en of deze ontvankelijk is verklaard.

Indien geen omgevingsvergunning is afgegeven dan is sprake van illegale bouwactiviteiten (strijd art. 5.1, lid 2-a Ow) en worden deze activiteiten met een mondelinge bouwstop ter plaatse stilgelegd door de toezichthouder. Deze actie wordt gevolgd door een schriftelijke bevestiging in de vorm van een formele aanschrijving. Ditzelfde geldt indien de (ontvankelijke) melding start bouw niet is ingediend. Stap 2 in dit werkdocument wordt in deze gevallen overgeslagen. Voor gevallen waarbij de melding start bouw jonger is dan 4 weken zal de wet worden gevolgd. Dat houdt in dat er illegaal wordt gebouwd en dat de werkzaamheden stil worden gelegd.

Indien de omgevingsvergunning is verleend en de start bouw is gemeld dan voert de toezichthouder op de bouwplaats een controle uit, bij voorkeur tezamen met de kwaliteitsborger. De toezichthouder wordt in deze gevallen altijd vergezeld door een collega.

2. Inmeten en vastleggen

De toezichthouder legt de strijdigheid met het Bbl of de afwijking met de omgevingsvergunning vast in een controlerapport door inmeting en foto's. Uiteraard wordt er ter plaatse overlegd met de kwaliteitsborger, de aannemer, de opdrachtgever, de architect en/of de constructeur wat in de voorkomende gevallen een oplossing kan zijn om de geconstateerde gebreken weg te nemen. De praktijk zal wijzen dat deze oplossing ook vaak wordt gevonden tijdens deze eerste controle. Het is aan de inschatting van de toezichthouder om naar aanleiding van dit eerste bezoek een mondelinge bouwstop (op onderdelen) op te leggen. Tevens zal een standpunt moeten worden ingenomen of er een (nieuwe) omgevingsvergunning zal moeten worden aangevraagd bij een onherstelbare of gewenste afwijking. De mondelinge bouwstop wordt uiterlijk de volgende dag schriftelijk bevestigd aan vergunninghouder.

3. *Invoeren van een Wave handhavingszaak / legalisatieonderzoek*

Van elk bezoek in dit kader wordt dezelfde of daaropvolgende dag een handavingsdossier opgemaakt in wave. De standaard opmaak voor een handavingsdossier / rapport uit wave wordt hiervoor gebruikt. De toezichthouder draagt de zorg over de aanlevering van de benodigde data ten behoeve van dit dossier. De noodzaak voor de registratie in wave is de noodzakelijke schriftelijke bevestiging van de mondelinge bouwstop die zo spoedig mogelijk na het onderzoek moet worden verzonden. Daarnaast is de registratie noodzakelijk voor de landelijke controle of de nieuwe wet en het private toezicht functioneren. Wave zal worden / is ingericht op deze mogelijkheid. Welke gegevens minimaal benodigd zijn om een handhavingszaak te registreren zal worden opgenomen in een nog samen te stellen checklist.

Er is noodzaak om van élk bezoek een zaak in Wave te maken, zodat inzichtelijk kan worden gemaakt aan de organisatie en daarbuiten, wat de impact is van de Wkb op de gemeentelijke organisatie. Dit laat onverlet of er een handavingsdossier volgt of dat bij het eerste bezoek in der minne is geschikt. Indien een mondelinge bouwstop (op onderdelen) is opgelegd, dan wordt de schriftelijke bevestiging hiervan gemaakt (stap 4) en verzonden door de toezichthouder.

4. *Beoordeling op strijdigheden met Omgevingsvergunning en/of regelgeving (Bbl)*

Het dossier wordt vervolgens (in overleg) op naam gezet van een vergunningverlener. De toezichthouder plant zo spoedig mogelijk een overleg met de vergunningverlener om het dossier over te dragen. Toezichthouder is casemanager voor het handavingsdossier en contactpersoon. Op grond van de controle ter plaatse, het opgemaakt controlerapport, de eventueel tekeningen en foto's en de toelichting van de toezichthouder, beoordeelt vergunningverlener of de geconstateerde strijdige uitvoering moet leiden tot een nieuwe / aangepaste omgevingsvergunning voor de OPA of BOPA. Indien de gegevens onvoldoende inzicht geven in de te onderzoeken situatie, dan vraagt vergunningverlener of toezichthouder de casus kan toelichten, eventueel door aanlevering van meer gegevens. Tevens wordt onderzocht of er door de geconstateerde uitvoering een strijdigheid is ontstaan met het Bbl en of deze strijdigheid direct moet worden weggenomen of dat dit in een later stadium kan plaatsvinden. De resultante van dit onderzoek heft de mondelinge bouwstop op of handhaaft deze. De uitslag wordt schriftelijk bevestigd aan de vergunninghouder en de kwaliteitsborger (stap 5). Het handhaven van de bouwstop wordt onderbouwd met een juridische verwijzing naar de strijdigheid met het Bbl. Vergunningverlener maakt deze brief in wave en bespreekt deze met de juridisch medewerker. Het is dan aan vergunninghouder en diens adviseurs (constructeur, bouwfysicus) om de kwaliteitsborger te voorzien van nieuwe berekeningen en tekeningen.

5. *Definitief standpunt bepalen, legaliseren of strijdigheid anderszins opheffen*

Indien gebouwd is in afwijking van de OPA of BOPA, beoordeelt vergunningverlener of er voldoende gegevens aanwezig zijn om een legalisatieonderzoek uit te kunnen voeren. Indien dit niet het geval is, dan wordt vergunninghouder verzocht deze gegevens in te dienen. Hierna wordt het proces 'Handhaving bij illegale bouw' vanaf stap 5 doorlopen (bijlage 4). Indien de strijdigheid leidt tot de noodzaak voor een nieuwe omgevingsvergunning, dan deelt vergunningverlener dit schriftelijk mee aan vergunninghouder. De bouwstop wordt pas opgeheven nadat zicht is op de vergunningverlening OPA of BOPA. Het opheffen van de bouwstop gebeurt schriftelijk door de toezichthouder.

Indien is gebouwd in strijd met het Bbl, dan is het zaak dat de vergunninghouder de kwaliteitsborger voorziet van voldoende gegevens, op welke manier het gebouw weer in overeenstemming kan worden gebracht. De bewijslast ligt bij vergunninghouder. Nadat de kwaliteitsborger akkoord geeft, dan wordt dit gedeeld met de toezichthouder. Het opheffen van de bouwstop gebeurt schriftelijk door toezichthouder.

Proportionele handhaving

Nadat is vastgesteld door de toezichthouder dat er wordt gebouwd in strijd met het Bbl, dan volgt een mondeling verbod de betreffende werkzaamheden voort te zetten. Het gaat (te) ver om een heel project stil te leggen, indien de overtreding (slechts) betrekking heeft op een klein onderdeel. Er moet door toezichthouder steeds de afweging worden gemaakt, of de bouwstop voor het hele project of voor onderdelen van het project geldt. De mondelinge toezegging wordt zo spoedig mogelijk gevolgd door een schriftelijke bevestiging van de bouwstop. In de bouwstop worden de door vergunninghouder te volgen vervolgacties opgenomen, met het doel het gebouw in overeenstemming te krijgen met het Bbl en/of met de omgevingsvergunning. De bouwstop wordt niet eerder opgeheven dan nadat door vergunninghouder voldoende is aangetoond dat het gebouw (na gereedmelding) in overeenstemming zal zijn met de regelgeving en met de omgevingsvergunning.

Competenties medewerkers vergunningen, toezicht en handhaving.

Toezichthouders en handhavers hebben een adviserende en controlerende taak. Toezichthouders en handhavers komen enerzijds in beeld als situaties in strijd zijn met de vastgestelde voorschriften. Zij



werken anderzijds ook preventief en spreken initiatiefnemers aan op naleefgedrag. Door naleving te bevorderen, doelstellingen te monitoren en daar waar nodig handhavend op te treden, leveren toezichthouders en handhavers een bijdrage aan de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid van de leefomgeving. Om de rechtszekerheid bij algemene regelgeving te bewaken, wordt goed samengewerkt met collega's, andere handhavingpartners en het bestuur. Er wordt gewerkt aan de hand van een vooraf vastgesteld kader. Toezichthouders en handhavers verrijken met hun ervaring de beleidscyclus.

Hieronder volgt een opsomming van de vijf nieuwe of belangrijkste competenties. Onder elke competentie staat een toelichting over hoe de competentie in de context van de rol vorm krijgt.

Omgevingsbewustzijn

Volgen wat er gebeurt in de omgeving van toezicht locaties en adequaat inspelen op /vragen uit de omgeving en eventueel afstemmen met andere overheden;
Onderzoeken hoe zaken en verhoudingen in elkaar zitten en welke verbanden er bestaan;
Zich kunnen verplaatsen in het politieke speelveld en de complexe belangen onderkennen waar stakeholders mee geconfronteerd worden;

Verbinden

Kunnen omgaan met verschillende rollen die je tegenkomt in de omgeving van handhaving (melder en overtreder);
Zich objectief kunnen bewegen tussen verschillende partijen en een bemiddelende rol aannemen;

Integraal (samen)werken

Afstemmen met andere overheden zodat gezamenlijk kan worden opgetreden (handhaven) en gemeenschappelijk toezicht kan worden gehouden;
Aangeven welke informatie vereist is (vanuit verschillende perspectieven) om zicht te krijgen op het onderwerp van toezicht;
Inschatten van situaties en toetsten vanuit een breed integraal kader en (on)mogelijkheden weergeven;

Verantwoordelijkheid

Nemen en afleggen van verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van toezicht en het handhaven binnen de gestelde doorlooptijd en op kwaliteitsniveau;

Assertiviteit

Standpunten op een heldere en effectieve manier overbrengen en daarmee rekening houden met verschillende rollen in handhavingssituatie;
Weerbaar zijn en meningsverschillen met personen en kritiek niet uit de weg gaan, maar wel respectvol en standvastig blijven en constructief zijn mening toelichten.



Bijlage 1. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Artikel 2.19 (gegevens en bescheiden bij bouwmelding)

1. Een melding als bedoeld in artikel 2.18 wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt;
 - b. als de melding wordt ingediend door een gemachtigde: de naam, het adres en het telefoonnummer van de gemachtigde;
 - c. als de melding elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de degene die het bouwwerk bouwt of de gemachtigde;
 - d. de dagtekening;
 - e. het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
 - f. een beschrijving van de bouwactiviteit, met inbegrip van de gebruiksfunctie van het bouwwerk;
 - g. gegevens betreffende de kwaliteitsborging en het te gebruiken instrument voor kwaliteitsborging, bedoeld in artikel 7ab, derde lid, van de Woningwet;
 - h. een risicobeoordeling van het bouwproject met het oog op het voorkomen of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5; en
 - i. het borgingsplan, bedoeld in artikel 3.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Voor zover van toepassing wordt in de risicobeoordeling ten minste rekening gehouden met bijzondere lokale omstandigheden, zoals die zijn vastgesteld in lokaal beleid, anderszins kenbaar zijn gemaakt of redelijkerwijs bekend zijn.

Artikel 2.20 (gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag)

1. Op verzoek van het bevoegd gezag, bedoeld in artikel 2.2, worden gegevens en bescheiden verstrekt over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd als dit bijzonder is aangewezen met het oog op het voorkomen en of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5.
2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.



Bijlage 2.

Bij het handhavend optreden wordt in voorkomende situaties een (gedeeltelijke) bouwstop opgelegd:

- bouwen zonder (onherroepelijke) omgevingsvergunning OPA of BOPA;
- bouwen in afwijking van verleende omgevingsvergunning OPA of BOPA, waaronder:
 1. Afwijkende peilhoogte, goothoogte of bouwhoogte
 2. Grotere oppervlakte gebouwd dan vergund,
 3. (illegale) vergunningplichtig uitbreidingen, kozijnwijzigingen, materiaal- en kleurgebruik,
 4. geen schoongrondverklaring, archeologisch onderzoek niet verricht / afgerond;
 5. foutieve plaatsing van het gebouw(onderdeel) op het perceel (overschrijding bouwgrenzen);
- Bouwen zonder gecertificeerde kwaliteitsborger;
- Kwaliteitsborger zonder een gecertificeerd instrument;
- Bouwen zonder voorafgaande (ontvankelijke) bouwmelding;
- Bouwen binnen 4 weken na indienen ontvankelijke bouwmelding;
- Ongeval op bouwplaats wegens constructieve afwijking;

Onderstaand een aantal gevallen waarin handhaving kan volgen, nadat de kwaliteitsborger heeft doorgegeven dat wordt afgeweken van het Bbl. Dit heet risico-gestuurd toezicht. Ook in deze gevallen wordt steeds een (gedeeltelijke) bouwstop opgelegd:

- constructieve afwijkingen in de vorm van paalafwijkingen, afwijkingen in een ankerplan, afwijkende hout- of staalconstructies, onvoldoende of totaal ontbreken van doorvalbeveiliging;
- onvoldoende oplegging van vloer- en latei elementen;
- foutief uitgevoerde brandwerende scheidingen (wbdbo t.o.v. perceelsgrens, doorvoeren in brandscheiding, brandcompartimentswand niet doorgetrokken door het dak, onvoldoende of ontbreken brandwerende materialen,)
- onvoldoende of ontbreken isolatiemateriaal in thermische schil of ter plaatse van koudebrug;
- lucht- of contactgeluidlekken in woning scheidende constructies;
- geluidproductie installaties;
- Capaciteit ventilatie-eisen voldoet niet;
- Afzetten/blokkeren vluchtwegen;
- Conflict/tegenstrijdigheid tussen kwaliteitsborger en aannemer en gemeente wordt gevraagd;

Tevens zal er een standpunt moeten worden ingenomen voor gevallen waarin de kwaliteitsborger geen of een onvolledige Verklaring afgeeft, dat het bouwwerk is gebouwd overeenkomstig het Bbl. Mogelijke situaties zijn:

- In gebruik name van het gebouw zonder gereedmelding / verklaring kwaliteitsborger;
- het verbod het bouwwerk in gebruik te nemen, totdat strijdigheden zijn weggenomen of totdat de kwaliteitsborger de verklaring heeft afgegeven;
- het aanschrijven tot het wegnemen van strijdigheden, terwijl het bouwwerk in gebruik genomen mag worden;
- de strijdigheden ter kennisname registreren;



Bijlage 3.

Artikel 4.21 Omgevingswet (rijksregels bouwwerken)

1. De in artikel 4.3 bedoelde regels over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken worden gesteld met het oog op:
 - a. het waarborgen van de veiligheid,
 - b. het beschermen van de gezondheid,
 - c. duurzaamheid en bruikbaarheid.

2. De regels strekken er in ieder geval toe dat:
 - a. de minimumkwaliteit van bestaande en te bouwen bouwwerken is gewaarborgd,
 - b. een brandveilig gebruik van bouwwerken is gewaarborgd,
 - c. de veiligheid en de gezondheid in de directe omgeving van het bouwen en slopen is gewaarborgd,
 - d. de toegankelijkheid van nieuw te realiseren bouwwerken en de directe omgeving daarvan voor mensen met een functiebeperking is gewaarborgd.

Bijlage 4. Proces Handhaving bij illegale bouw

Stap 5

Bij strijdigheden, onderzoeken of kan worden meegewerkt aan een afwijking of ontheffing

Bij een kleine strijdigheid en/of een binnenplanse afwijkingmogelijkheid, wordt per e-mail advies gevraagd aan de afdeling stedenbouw (Merel van der Zwaan of Max Verbeek) door toezending van het volledig ingevulde intakeformulier, het controlerapport, de inmetingen, laatst verleende vergunning en eventuele foto's. De vraagstelling houdt in of we willen meewerken aan het bouwwerk of het strijdige gebruik. Na ontvangst van het gemotiveerde advies, volgt de volgende stap in het proces, aanschrijven tot sloop of verdere adviezen opvragen.

Bij een grotere afwijking met het bestemmingsplan (conclusie is dat alleen kan worden meegewerkt met een BOPA) dan wordt advies gevraagd aan de afdeling SO (Chantal van Hemert), door toezending van het volledig ingevulde intakeformulier, het controlerapport, de inmetingen, laatst verleende vergunning en eventuele foto's. De vraagstelling houdt in of we willen meewerken aan het bouwwerk of het strijdige gebruik. Na ontvangst van het gemotiveerde advies, volgt de volgende stap in het proces, aanschrijven tot sloop of verdere adviezen opvragen.

Bij een positief standpunt wordt verder advies ingewonnen of het bouwwerk (bij bouwen) in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand, door agendering van het plan op de agenda van het Q-team. In Wave wordt het Q-team adviesformulier aangemaakt bij de zaak en voorzien van de informatie die beschikbaar is (legalisatieonderzoek, advies stedenbouw / SO meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan). Het formulier, het controlerapport, de inmetingen, laatst verleende vergunning en eventuele foto's worden in de map van het Q-team geplaatst (M:\SO Afdeling\Q-team) van de eerstvolgende vergadering van het Q-team. Plannen moeten uiterlijk 11 dagen voor de vergadering van Q-team in de desbetreffende map worden geplaatst. Anders 1 vergadering verder plannen. Het is aan te bevelen dat de vergunningverlener en/of de toezichthouder bij de vergadering aanwezig is/zijn, zodat er een eventuele toelichting kan worden gegeven op het advies dat wordt gevraagd. De vergaderingen zijn altijd digitaal bij te wonen.

Het kan nodig zijn dat er meerdere disciplines binnen en buiten de organisatie om advies moet worden gevraagd, bijvoorbeeld in geval van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Denk daarbij aan het ingenieursbureau, grondzaken, economische zaken, het Heemraadschap, BOOR-Rotterdam, RET enz. Op grond van de ingewonnen adviezen wordt het standpunt bepaald, legalisatie is wenselijk en mogelijk of niet. In het laatste geval vindt overdracht van het dossier plaats aan de toezichthouder. In het eerste geval wordt een brief opgesteld met daarin de mogelijkheden tot legalisatie door het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning of anderszins. Deze brief wordt opgemaakt door vergunningverlener, in samenspraak met de juridisch medewerker en de toezichthouder.

Indien legalisatie niet mogelijk is, ook niet met een (nieuwe) omgevingsvergunning, dan bepaald de toezichthouder of handhavingsmedewerker, in overleg met de juridisch medewerker, op welke manier wordt overgegaan tot legalisatie of handhaven. Tezamen met de juridisch medewerker wordt een brief opgesteld met het door de organisatie tot stand gekomen standpunt.

De melder of verzoeker wordt ook op de hoogte gebracht van het ingenomen standpunt. Bij een melding wordt dit door de toezichthouder in persoon, telefonisch of per e-mail kenbaar gemaakt aan de melder. Bij een handhavingsverzoek wordt dit door middel van het besluit op het handhavingsverzoek kenbaar gemaakt aan verzoeker.

Wanneer wordt overgegaan tot handhaving zal de vergunninghouder / overtreder op de hoogte worden gebracht door middel van een waarschuwingsbrief. Een afschrift wordt ook toegezonden aan de kwaliteitsborger, ter informatie. De overtreder wordt een termijn gegeven om de overtreding (illegale situatie) op te heffen en op welke manier dit moet plaatsvinden (legaliseren met vergunning niet mogelijk, aanpassen bouwwerk of slopen). Ook bij gedeeltelijke sloop is een omgevingsvergunning voor het resterende gedeelte wellicht nog noodzakelijk. Dit zal blijken uit de conclusie van het legalisatieonderzoek. Na afloop van de gestelde termijn dient de toezichthouder / handhaver te controleren of de overtreding is beëindigd. In sommige gevallen (afhankelijk van de situatie) wordt direct overgegaan tot het versturen van een vooraankondiging van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang. Ook in deze gevallen is het van belang om tussentijds en na iedere gestelde termijn te controleren of de overtreding is beëindigd.