

Collegebesluit wijziging Bouwbeleidsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennepe,

- Gelezen het voorstel van 23 augustus 2023
- Gelet op deze gewijzigde systematiek geldt Voor het intrekken van vergunningen in strijd met het bestemmingsplan (tijdelijk Omgevingsplan)

besluit:

Het Bouwbeleidsplan als volgt te wijzigen.

1. Niet uitgevoerde omgevingsvergunningen in te trekken overeenkomstig het bijgevoegde 'Stroomschema intrekken omgevingsvergunningen'.
2. Hoofdstuk 6 van het in 2015 vastgestelde 'Bouwbeleidsplan' in te trekken.

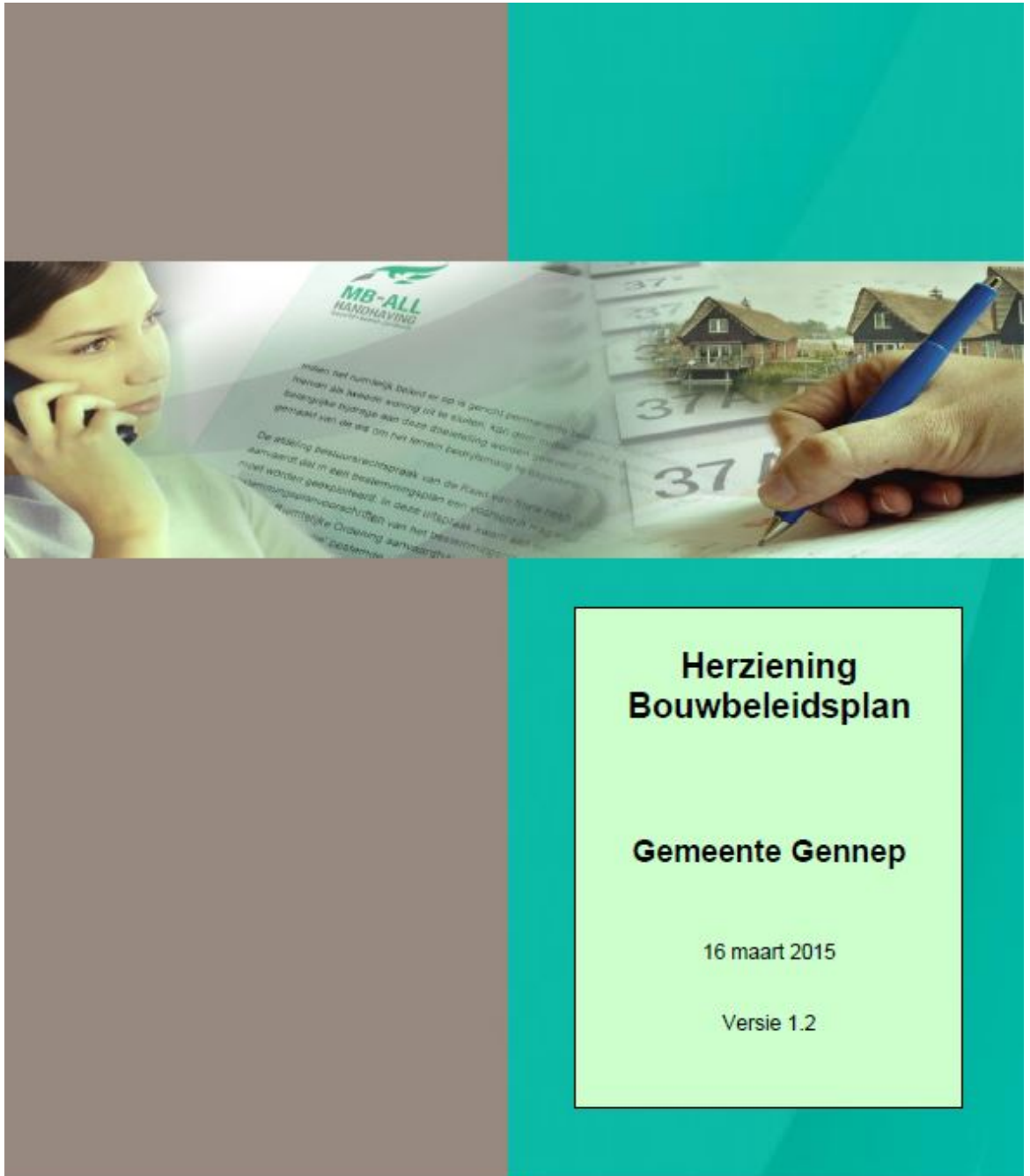
Aldus besloten in de vergadering van 16 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van Gennepe,

De secretaris, Bart Teunissen

De burgemeester, Hans Teunissen

Bijlage Bouwbeleidsplan



MB-ALL B.V.
Postbus 1148
3600 BC MAARSSEN
Tel. (0346) 583070

Februari 2015

© MB-ALL B.V.

De informatie in dit document mag noch geheel noch gedeeltelijk op enigerlei wijze worden aangepast, gewijzigd, verspreid of veelevoudigd zonder voorafgaande toestemming van MB-ALL B.V.

Inhoudsopgave	Pagina
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Afbakening	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Visie	5
3. Toetsing: technische toets bouwaanvraag	6
3.1 Toetsingsprotocol (oud)	6
3.2 Toetsingsprotocol (nieuw)	6
3.3 Uitvoering	7
4. Toetsing: sloop- en gebruiksmeldingen	9
4.1 Sloopmeldingen	9
4.2 Gebruiksmeldingen	10
4.3 Uitvoering	
5. Toezicht	11
5.1 Bouwtoezicht (realisatiefase)	11
5.2 Toezicht sloopmeldingen	11
5.3 Toezicht gebruiksmeldingen	11
6. Intrekken omgevingsvergunning bouwen	13
6.1 Bevoegdheid	13
6.2 Uitvoering	13
7. Bron/info voor de BAG	14
7.1 Wettelijke taak	14
7.2 Uitvoering	14
Bijlagen:	
Bijlage 1: Toetsingsmatrix	
Bijlage 2: Toezichtsmatrix	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Gennep heeft op 29 januari 2007 het Bouwbeleidsplan vastgesteld. Het betreffende beleidsdocument is gepresenteerd als tussenstap naar een meer integrale uitvoering van vergunningverlening en handhaving. Na het vaststellen van het Bouwbeleidsplan in 2007 is er veel veranderd. Vooral op het gebied van regelgeving hebben er belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden, waaronder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Ook staan er nieuwe ontwikkelingen voor de deur, zoals de Omgevingswet en de private kwaliteitsborging in de bouw. Bovendien is de gemeente Gennep al enige tijd een regiegemeente en besteedt de gemeente uitvoerende werkzaamheden voor een deel uit. Het huidige Bouwbeleidsplan is niet meer actueel en sluit veelal niet meer aan bij de huidige praktijk.

1.2 Doelstelling

Het bouwbeleidsplan moet duidelijk maken wat de visie van de gemeente Gennep is op de uitvoering van vergunningverlening en toezicht, waarbij de focus wordt gelegd op de gemeentelijke bouwtaken. Op basis van die visie kan regie worden gevoerd op de werkwijze en het gewenste kwaliteitsniveau. Het is daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling om alles anders te gaan doen. Veelal wordt volstaan met het vastleggen van de bestaande uitvoeringspraktijk. Waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij het niveau waarop de taken regionaal worden uitgevoerd.

1.3 Afbakening

De reikwijdte en strekking van het nieuwe bouwbeleidsplan beperken zich tot alleen bouwtaken. Dat neemt niet weg dat er nog andere gemeentelijke regelingen van toepassing zijn waaraan aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden getoetst. Het gaat onder andere om de welstandnota, de gemeentelijke bouwverordening en de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, maar die zullen buiten de beschouwing van dit bouwbeleidsplan blijven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de gemeentelijke visie op de uitvoering van bouwtaken. Vervolgens wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de toetsing van bouwaanvragen in het kader van het Bouwbesluit 2012 (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de werkwijze bij de behandeling van een sloop- en gebruiksmelding. Het toezicht tijdens de realisatie-, gebruiks- en sloopfase komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Hoe de gemeente omgaat met de bevoegdheid om niet-gebruikte omgevingsvergunning in te trekken wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 beschreven op welke wijze uitvoering van de bouwtaken input levert voor de BAG.

2. Visie

Vanuit vergunningverlening en toezicht ziet de gemeente Gennep toe op de naleving van de bouwregelgeving. De gemeente draagt daarin geen (eind)verantwoordelijkheid. Die ligt bij de aanvrager, de bouwer en de (eind)gebruiker zelf. Vooral van een professionele partij mag daarin een groot verantwoordelijkheidsbesef worden verwacht. Uiteraard zal de gemeente zo nodig handhavend optreden om naleving van de bouwregels af te dwingen.

In dit bouwbeleidsplan zet de gemeente Gennep uiteen hoe wordt omgegaan met de toetsing van bouwaanvragen in het kader van het Bouwbesluit 2012. Concreet betekent dit dat bestuurlijk wordt vastgelegd op welke wijze en tot op welk niveau bouwplannen worden getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Uitgangspunt is een voldoende adequaat niveau van toetsing, waarbij tegelijkertijd ook duidelijk wordt gemaakt dat op basis van de beschikbare capaciteit niet alles kan worden beoordeeld. Bovendien moet de mate van toetsing steeds proportioneel blijven.

Het is praktisch gezien onmogelijk om alle bouwaanvragen volledig aan alle voorschriften te toetsen. Bovendien verschillen bouwwerken wat betreft aard en omvang, zodat niet kan worden volstaan met dezelfde soort toetsing. Ook zijn niet alle voorschriften van toepassing op ieder bouwwerk. Het ligt daarom voor de hand dat de technische toetsing van bouwaanvragen wordt uitgevoerd op grond van een inschatting van risico's en de vaststelling van prioriteiten. De veiligheids- en gezondheidsaspecten zijn daarin uiteraard zorgvuldig afgewogen. Risicominimatie is echter niet het enige te bereiken resultaat. Een adequaat toetsingsniveau faciliteert immers ook de aanvrager, de bouwer en de (eind)gebruiker.

De keuzes in dit bouwbeleidsplan voor het niveau van toetsing van bouwaanvragen hebben ook consequenties voor het niveau waarop het toezicht op de bouw plaatsvindt. Bij geringe controle vooraf (in het kader van vergunningverlening), ligt het immers niet voor de hand om achteraf (in het kader van toezicht) een bouwwerk minutieus te controleren.

3. Toetsing: technische toets bouwaanvraag

3.1 Toetsingsprotocol (oud)

Om de kwaliteit en een voldoende mate van uniformiteit in de toetsing van bouwaanvragen aan het Bouwbesluit 2012 (en voorheen aan het Bouwbesluit 2003) te waarborgen, wordt binnen de gemeente Gennep al een flink aantal jaren een toetsingsprotocol gehanteerd. Met een dergelijk protocol is vooraf voor alle betrokken partijen duidelijk tot op welk minimaal niveau toetsing plaatsvindt.

In het Bouwbeleidsplan uit 2007 is vastgelegd dat een aantal toetsingen steekproefsgewijs wordt uitgevoerd, zonder dat daarbij wordt beschreven waaruit een steekproef bestaat. Overigens is het de vraag of met het steekproefsgewijs toetsen van aanvragen kan worden volstaan. In de uitvoeringspraktijk zijn alle aanvragen getoetst en dit lijkt ook zeker de bedoeling van de wetgever. Het beleidsplan is daardoor niet actueel en dit vormt een aanleiding om het beleid hierop te herzien.

3.2 Toetsingsprotocol (nieuw)

De gewijzigde toetsingsniveaus zijn onderstaand vastgelegd in een nieuw toetsingsprotocol. Voor de bepaling van het toetsingsniveau is gebruik gemaakt van de landelijke toetsingsprotocollen, waarin een viertal toetsingsniveaus worden onderscheiden. Het verschil tussen de toetsingsniveaus komt vooral tot uitdrukking bij de toetsing aan bouwvoorschriften waaraan een berekening ten grondslag ligt.

Toetsingsniveau 1: Sneltoets

Globaal wordt gecontroleerd of de uitgangspunten voor de berekeningen, en de verdere aannamen, juist zijn.

Hier is van belang dat gegevens die zijn aangeleverd om het desbetreffende aspect te kunnen toetsen, in voldoende mate en in samenhang zijn weergegeven¹. Blijken er onvoldoende gegevens en bescheiden bij de aanvraag te zijn ingediend voor de toetsing of het bouwplan niet in strijd is met de voorschriften van het Bouwbesluit, dan wordt de aanvrager om nadere gegevens en bescheiden verzocht.

Toetsingsniveau 2: Visuele toets

Van ieder te toetsen aspect wordt nagegaan of de uitgangspunten juist zijn en of de uitkomsten plausibel zijn.

Wanneer een uitkomst niet plausibel is, zal de uitkomst diepgaander (op een hoger toetsingsniveau) worden gecontroleerd en wordt de aanvrager zo nodig verzocht om aanvullingen die meer duidelijkheid verschaffen.

Toetsingsniveau 3: Representatieve toets

Van ieder te toetsen aspect wordt nagegaan of de uitgangspunten juist zijn en of de uitkomsten plausibel zijn. Maatgevende berekeningsresultaten worden gecontroleerd dan wel nagerekend.

¹ Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP2082) volgt dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend, indien van een bepaald aspect (in die casus de constructieve veiligheid) gegevens ontbreken.

Dit toetsingsniveau is voornamelijk van toepassing op de te toetsen veilig- en gezondheidsaspecten. Wat maatgevende berekeningsresultaten zijn staat ter beoordeling van de betreffende bouwplantoets en wordt bepaald aan de hand van het resultaat van de visuele toets.

Toetsingsniveau 4: Integrale toets

Gecontroleerd wordt of de uitgangspunten juist zijn en de uitkomsten worden gecontroleerd dan wel nagerekend.

Brandveiligheid en constructieve veiligheid. De integrale toets is in ieder geval noodzakelijk bij de beoordeling van gelijkwaardige oplossingen (op basis artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012).

De bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning kan worden aangevraagd, wordt ingedeeld in de categorieën A t/m F:

- A. Publiek toegankelijke bouwwerken, bruggen, tunnels e.d.
- B. Bedrijfsmatige bouwwerken met hoge gebruiksintensiteit en projectmatige nieuwbouwwoningen
- C. Particuliere nieuwbouwwoningen
- D. Bedrijfsmatige vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsmatige bouwwerken met een lage gebruiksintensiteit
- E. Particuliere vrijstaande bijgebouwen en particuliere aan- en uitbouwen
- F. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gelet op de toekomstige samenwerking is ook een vergelijking gemaakt met de wijze waarop de gemeente Venray bouwaanvragen toetst aan het Bouwbesluit 2012. Uit die vergelijking blijkt dat in grote lijnen op een zelfde niveau wordt getoetst, maar ook dat door de gemeente Venray op enkele onderdelen van het Bouwbesluit 2012 wat diepgaander wordt getoetst. Het betreffen de volgende onderdelen (met betrekking tot nieuwbouw):

- afdeling 3.1 "Bescherming tegen geluid van buiten"
- afdeling 3.2 "Bescherming tegen geluid van binnen"
- afdeling 5.1 "Energiezuinigheid"
- afdeling 5.2 "Milieu"
- afdeling 6.12 "Veilig onderhoud gebouwen"

Er is voor gekozen om hierbij aan te sluiten, omdat het juist onderdelen van het Bouwbesluit 2012 betreffen die door de (toekomstige) gebruiker als belangrijk voor een goed (woon)comfort worden ervaren. Ook betreffen het onderdelen die de gemeente als aandachtspunt heeft. In de bijgaande matrix is per onderdeel van het Bouwbesluit 2012 en per categorie bouwwerk aangegeven welk toetsingsniveau van toepassing is (zie bijlage 1). Hierbij past de gemeente Gennepe de plus variant toe.

3.3 Uitvoering

Elke toetsing start met toetsingsniveau 1 om vast te stellen of alle voor de inhoudelijke beoordeling noodzakelijke gegevens en bescheiden ook daadwerkelijk zijn ingediend en om zo nodig aanvullende gegevens op te vragen. Toetsen op niveau 1 betreft een algemene beoordeling van het betreffende plan en een globale inschatting van de risico's van het bouwwerk als zodanig en in relatie tot de

directe omgeving. In de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) wordt een limitatieve opsomming gegeven van alle relevante indieningsbescheiden.

Wanneer op grond van het protocol (de matrix) met het laagste niveau (toetsingsniveau 1) kan worden volstaan, wordt alleen diepgaander getoetst als de stukken en / of de risicoanalyse daartoe aanleiding geven. Bij aspecten waarvoor het protocol een hoger toetsingsniveau aangeeft wordt ook de toets op niveau 2 uitgevoerd en al naar gelang de matrix dit verlangd, ook op toetsingsniveau 3 of 4. Wanneer uit de toetsing blijkt dat het aankomt op een weigering, vraagt dit om goede inhoudelijke onderbouwing en uiteraard ook om een grondige toetsing.

In de toetsingsniveaus (niveaus 2 en 3) wordt aangegeven dat wordt beoordeeld of een uitkomst plausibel is. Voor een waardevolle inschatting of iets plausibel is, is het vereist dat de betrokken bouwplantoetser voldoende kennis en ervaring heeft om op die niveaus te kunnen toetsen.

De technische toetsing (constructieve veiligheid) wordt onder regie van de gemeente uitgevoerd door een externe partij.

4. Toetsing: sloop- en gebruiksmeldingen

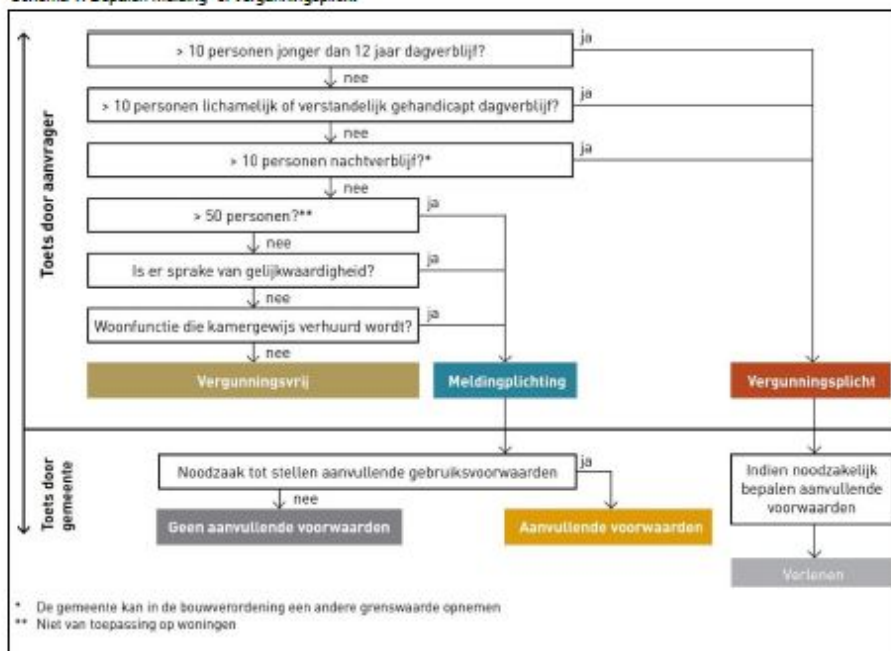
4.1 Sloopmeldingen

Op grond van het Bouwbesluit 2012 geldt een meldingsplicht voor sloopactiviteiten waarbij de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of waarbij asbest wordt verwijderd. Bij de kleinere sloopactiviteiten, waarbij minder dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en geen sprake is van asbest, is geen sloopmelding vereist. In dat geval wordt de veiligheid en gezondheid van de omgeving gewaarborgd met hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met de algemene zorgplichtbepaling van de Woningwet (artikel 1a).

4.2 Gebruiksmeldingen

In het Bouwbesluit 2012 is bepaald in welke gevallen het gebruik van een bouwwerk meldingsplichtig is. Dat is onder andere het geval wanneer er sprake is van een relatief hoge voorgenomen bezetting van een bouwwerk. Uit onderstaand schema valt af te leiden wanneer het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk melding- of vergunningsplichtig is.

Schema 1: Bepalen melding- of vergunningsplicht



Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (bewerkt door MB-ALL)

De gemeente Gennep heeft in haar bouwverordening als ondergrens ten aanzien van nachtverblijf geen specifiek aantal vastgesteld, dus wordt uitgegaan van de algemeen gehanteerde 10 personen als ondergrens (zie schema 1).

4.3 Uitvoering

Sloopmeldingen

De behandeling van sloopmeldingen wordt door de gemeente zelf uitgevoerd. Voor de werkwijze bij de behandeling van een sloopmelding wordt uitgegaan van de 'Handreiking Slopen' (versie 1.6 van juni 2014 en volgenden)². Deze handreiking is opgesteld door de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland. De hoofdregel is dat het slopen ten minste vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk (bij het bevoegd gezag) moet worden gemeld.

Gebruiksmeldingen

Met de gebruiksmelding wordt het bevoegd gezag (veelal de gemeente Gennep) ten minste vier weken van tevoren over het voorgenomen gebruik van een bouwwerk geïnformeerd. Het bevoegd gezag hoeft als reactie op de melding alleen een ontvangstbevestiging te sturen. Dit is geen besluit waartegen bezwaar gemaakt kan worden.

Het bevoegd gezag kan aan de gebruiksmelding nadere voorwaarden verbinden als deze noodzakelijk zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van brand. Zo kan bijvoorbeeld een beperkende voorwaarde worden opgenomen met betrekking tot het aantal personen dat in het bouwwerk aanwezig mag zijn. Dit moet overigens wel door het bevoegd gezag gemotiveerd worden. Omdat de algemene eisen uit het Bouwbesluit 2012 veelal voldoende zijn om het brandveilig gebruik te waarborgen, zal er doorgaans geen noodzaak bestaan om nadere voorwaarden op te leggen. Er kunnen geen nadere voorwaarden worden gesteld die een hoger veiligheidsniveau inhouden dan het Bouwbesluit 2012. Het kunnen ook geen eisen zijn over bouwtechnische veranderingen van het bouwwerk. Tegen het opleggen van nadere voorwaarden kan eventueel wel bezwaar worden gemaakt.

De behandeling van een gebruiksmelding wordt door een externe partij uitgevoerd.

² In de uitzonderlijke gevallen waarin een vergunning is vereist, wordt voor de werkwijze ook uitgegaan van de handreiking.

5.3 Toezicht gebruiksmeldingen

In de gebruiksfase van een bouwwerk vindt het toezicht op het Bouwbesluit 2012 (brandveilig gebruik) plaats aan de hand van een op de landelijke PREVAP (preventieactiviteitenplan) gestoelde risicodeling van de betreffende objecten. In 2015 zal, in samenwerking tussen de gemeente Gennep en de Veiligheidsregio Limburg Noord (hierna: VRLN), een update van de methodiek PREVAP en de objectenlijst worden doorgevoerd.

Een melding brandveilig gebruik moet minstens vier weken voor de ingebruikname van het gebouw worden gedaan. Na ontvangst van de melding brandveilig gebruik kan het bevoegd gezag of de brandweer namens deze, controleren of aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan.

Hiermee is sprake van een zogenaamde 0-meting. Het bedrijfsleven heeft door middel van een brief van hun brancheorganisaties¹ aangegeven voorstander te zijn van een dergelijke aanpak. Vooralsnog worden alle ingediende meldingen brandveilig gebruik door de VRLN, voor de Gemeente Gennep, middels een 0 – meting getoetst.

6. Intrekken omgevingsvergunning bouwen



7. Bron/info voor de BAG

7.1 Wettelijke taak

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is onderdeel van het overheidsstelsel van basisregistraties. De gemeenten zijn bronhouders van de BAG en verantwoordelijk voor het opnemen van de gegevens in de BAG en de kwaliteit er van. Gemeenten zijn verplicht hun gegevens over adressen en gebouwen centraal beschikbaar te stellen via de Landelijke Voorziening BAG (LV BAG). Deze Landelijke Voorziening wordt beheert door Het Kadaster en organisaties met een publieke taak zijn verplicht de authentieke gegevens uit de registraties te gebruiken.

De gemeente Gennep heeft de verplichting om de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) actueel te houden met informatie over gebouwen binnen de gemeente. Voor de kwaliteit van de BAG is het noodzakelijk dat mutaties in de BAG worden aangeleverd vanuit vergunningverlening en toezicht op het gebied van bouwen (verbouwen en slopen). Het betreffen gegevens die vanuit de expertise in de brondocumenten worden gezet. Elke BAG-gebeurtenis moet vastliggen in een brondocument. In dit brondocument moeten de BAG-gegevens staan die van belang zijn voor de betreffende BAG-gebeurtenis.

7.2 Uitvoering

De uitvoering van de BAG-taken vindt plaats aan de hand van de daarvoor vastgestelde werkprocessen en formulieren. In deze processen zijn voor vergunningverleners bag-relevante momenten vastgelegd met de daarbij behorende acties. De BAG-beheerder is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens uit onder meer omgevingsvergunningen (voor de activiteit bouwen, verbouwen en slopen) en sloopmeldingen in de basisregistratie. Vanuit toezicht wordt daarnaast het meldingsformulier van de start/einde sloop- en/of bouwwerkzaamheden aangeleverd voor verwerking in de BAG via de terugmeldvoorziening.

Omdat bouwwerkzaamheden ook vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd ontvangt de gemeente niet altijd een melding over de bouw van een bouwwerk. Van betrokken medewerkers van de gemeente en uitvoeringsdiensten en van andere afnemers van BAG-informatie wordt verwacht dat zij bijdragen aan het actueel houden van de BAG. Het doen van terugmeldingen en het signaleren van wijzigingen (via daarvoor vastgestelde formulieren) en het verwerken daarvan in de registratie heeft tot doel de feitelijke werkelijkheid zo dicht mogelijk te benaderen.

Bijlage 2

BIJLAGE 2

TOEZICHTMATRIX - TOETSNIIVEAUS		MELDINGSPLICHTIGE SLOOF© VBWTN																	
LEGENDA : Diepgang : S Steekproef 1 Visuele controle (Quick Scan) 2 Beoordeling van hoofdlijnen en hoofdaspecten 3 Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details 4 Algehele controle van alle onderdelen		omschrijving toetsmomenten :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			oriëntatiegebied	Afzetten en Veiligheid	Kabels en Leidingen	Relatie met opeembare weg/ belevingen	Milieubelastende stoffen	Brandveiligheid	Asbestverwijdering	Hinder en overlast	Constructief	Sloopwerk	Gevaarlijke afvalstoffen	Bodemaspecten	Staat van open erven en terreinen	Mobiel puinbreken	Eindcontrole	Relaties met belevingen	Anderse toestemmingen
WONEN	laagbouw		1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1
	hoogbouw		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	3	2	2
PUBLIEK/BEDRIJF	laagbouw		1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1
	hoogbouw		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	3	2	2
MILIEU RISICOVOLLE SLOOF	Uitgebreide sloopactiviteit		3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	3	2	2