

Wkb-handhavingsbeleid Gemeente Texel 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Texel;

Overwegende:

- dat er Wkb-handhavingsbeleid nodig is voor de uitvoering van de wettelijke taak als bevoegd gezag op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl);
- dat met dit beleidskader wordt aangesloten bij de staande praktijk op Texel v.w.b. vergunningverlening onder de Omgevingswet en de uitgangspunten van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen
- dat het Wkb-handhavingsbeleid een aanvulling is op het Beleidsplan Uitvoering en Handhaving omgevingsrecht gemeente Texel 2024 - 2028.

Gelet op:

- de Omgevingswet;
- de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

Besluit:

Het Wkb-handhavingsbeleid vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Introductie Wkb

1.1. Inleiding

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 trad tegelijkertijd de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) in werking. Het doel van de Wkb is om de transparantie en controle binnen de bouwsector te vergroten, waardoor de kwaliteit van bouwprojecten toeneemt en consumenten beter worden beschermd. De invoering van de Wkb heeft onder andere geleid tot aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek. De wijzigingen geven opdrachtgevers een betere positie en geven de private sector meer verantwoordelijkheid en invloed bij het toezicht op de bouwkwaliteit via onafhankelijke kwaliteitsborgers.

1.2. Doel

De gemeente Texel heeft de wens om een Wkb-handhavingsbeleid vast te stellen ter uitvoering van haar wettelijke taak als bevoegd gezag op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). In dit Wkb-handhavingsbeleid staan de laatste ontwikkelingen rondom de Wkb en staat een koersbepaling van het Wkb-proces voor de gemeente Texel centraal. Tevens wordt dit Wkb-handhavingsbeleid wordt uitgaan van de wet- en regelgeving die van kracht is in 2025.

Het Wkb-handhavingsbeleid is tot stand gekomen door zowel deskresearch als kwalitatieve dataverzameling. Op 22 januari 2025 is er een sessie geweest met de medewerkers vergunningverlening, toezicht en handhaving van de gemeente Texel om de eerste gegevens te verzamelen als input voor het Wkb-handhavingsbeleid. In deze sessie hebben we stilgestaan bij de impact van de Wkb op de gemeente Texel en het Wkb-proces met de daarbij horende keuzes die de gemeente Texel heeft. Op basis van deze gegevens en vervolg gesprekken met de medewerkers is het Wkb-handhavingsbeleid opgesteld. Voor het Wkb-handhavingsbeleid zijn ook de werkzaamheden waar de vergunningverleners verantwoordelijk voor zijn meegenomen in het Wkb proces. In onderdeel drie wordt veelvuldig verwezen naar de gemeente Texel. Hiermee wordt juridisch en feitelijk het college van burgemeester en wethouders (B&W) bedoeld.

1.3. Leeswijzer

Dit document beschrijft processtappen binnen de Wkb en de verantwoordelijkheden van verschillende betrokken partijen. De structuur van het document volgt de opeenvolgende fasen binnen het bouwproces waarbij zowel de standaardprocedure ('happy flow') als de mogelijke knelpunten en afwijkingen ('unhappy flow') worden besproken.

In onderdeel twee wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid die onder de Wkb bij bouwpartijen wordt gelegd, waarbij de preventieve technische toets wordt vervangen door kwaliteitsborging. Voor Texel betekent dit een duidelijk handhavingsbeleid en het volgen van doorlopende wijzigingen, zoals verduidelijkingen in vergunningverlening en toezicht. De aankomende jaren worden verdere aanpassingen doorgevoerd om knelpunten te verhelpen. De gemeente moet actief inspelen op deze veranderingen

en praktijkervaring benutten om een werkbare toepassing te waarborgen, passend bij specifieke bouwomstandigheden in Texel.

Het laatste hoofdstuk beschrijft de processtappen rondom bouwinitiatieven binnen de gemeente, waarbij zowel de 'happy flow' als de 'unhappy flow' wordt toegelicht. Het behandelt de aanvraag van een omgevingsplanactiviteit m.b.t. bouwwerken, de bouwmelding, de start van de bouw, de rol van de kwaliteitsborger, de gereedmelding en de beëindiging van de bouw. Daarnaast wordt er ingegaan op maatwerkvoorschriften en juridische vereisten. De nadruk ligt op de gemeentelijke toetsing, mogelijke obstakels en oplossingsrichtingen.

2. Navigeren binnen de Wkb

Met de invoering van de Wkb is een belangrijke stap gezet richting een transparanter en beter controlebaar bouwproces. De wet legt meer verantwoordelijkheid bij bouwpartijen en vervangt de preventieve technische toets door een systeem van kwaliteitsborging. Voor de gemeente Texel betekent dit dat er een helder handhavingsbeleid moet worden ontwikkeld, waarin de taken en verantwoordelijkheden van toezichthouders en vergunningverleners duidelijk zijn vastgelegd. De inwerkingtreding van de Wkb heeft geleid tot enkele belangrijke veranderingen, waardoor het Burgerlijk Wetboek is aangepast.

Eén van de veranderingen is dat na de bouw de aannemer verantwoordelijk blijft voor de geleverde kwaliteit. Daarnaast moet hij de consument informeren over verzekeringen in geval van schade of faillissement. Het opschortingsrecht wordt aangescherpt met de zogenoemde 5%-regeling, en de aannemer wordt verplicht om een opleverdossier (consumentendossier) aan te leveren.

Naast de verandering in de verantwoordelijkheid van aannemers, wijzigt ook het stelsel van kwaliteitsborging in de bouw. Een belangrijke aanpassing in het publieke recht is het schrappen van de preventieve bouwkundige toets door de overheid. In plaats daarvan moeten bouwende partijen zelf aantoonbaar zorgen voor kwaliteitsborging. Voor aannemers gelden eveneens nieuwe verplichtingen in het private recht. Zij zijn voortaan verantwoordelijk voor alle gebreken en moeten opdrachtgevers informeren over verzekeringen en risico's. Daarnaast moeten zij schriftelijk melden wanneer de laatste 5% van de aanneemsom vervalt.

Om het nieuwe stelsel te ondersteunen, introduceert de Wkb nieuwe partijen en instrumenten. De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TlokB) houdt toezicht op de werking van deze kwaliteitsborgingsinstrumenten en kan – indien nodig – sancties opleggen aan instrumentaanbieders. Instrumentaanbieders ontwikkelen en beheren deze instrumenten, die methodieken en procedures omvatten voor het beoordelen en borgen van de bouwkwaliteit. Voorbeelden van toegelaten instrumenten zijn het KOMO-instrument voor de Kwaliteitsborging (KiK) en het Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaarsborg (KGW). Kwaliteitsborgers, die onafhankelijk opereren, gebruiken deze instrumenten om erop toe te zien dat bouwers voldoen aan het Bbl. Mits wordt voldaan aan het Bbl, leveren zij een verklaring af dat zij 'een gerechtvaardigd vertrouwen hebben dat wordt voldaan aan de hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl'.

Ondanks deze structurele veranderingen is de Wkb nog in ontwikkeling. Per 2025 worden verdere wijzigingen en verduidelijkingen doorgevoerd, bijvoorbeeld op het gebied van vergunningverlening en toezicht. Het besluit van de minister om verbouw van gevolgklasse 1 bouwwerken voorlopig niet onder de Wkb te laten vallen, benadrukt dat de huidige systematiek nog niet optimaal functioneert. Dit besluit blijft van kracht totdat er een passende aanpak is gevonden die de bouwkwaliteit waarborgt zonder onnodige kostenstijgingen.

Voor Texel is het essentieel om deze ontwikkelingen nauwgezet te volgen. De specifieke bouwomstandigheden op het eiland vragen om een werkbare toepassing van de Wkb, waarbij de administratieve lasten beheersbaar blijven. Door te leren van de eerste praktijkervaringen en in te spelen op toekomstige aanpassingen, kan de gemeente zorgen voor een goed functionerend handhavingsbeleid dat aansluit bij de lokale situatie.

2.1. Huidige situatie

Per 2025 worden binnen de Wkb enkele wijzigingen en verduidelijkingen doorgevoerd die van invloed zijn op de bouwregelgeving en vergunningverlening. Hoewel de uitgangspunten voor de Wkb ongewijzigd blijven, zijn er aanpassingen binnen het Bbl en de werkwijze rondom de kwaliteitsborging, toezicht en vergunningverlening.

Belangrijke wijzigingen betreffen onder andere de introductie van een voorrangsregel voor omgevingsvergunningen bij bouwactiviteiten, aanscherpingen rondom vergunningvrije bouwactiviteiten en de rol van de gereedmelding. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de borgingsplannen en impactanalyse,

waarbij gemeenten en betrokken partijen beter inzicht moeten krijgen in de benodigde tijd en middelen. Ook de procedure rondom bouwveiligheidsplannen wordt nader gespecificeerd.

Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het Bbl, maar de regels rondom de ingebruikname blijven bij de gereedmelding ongewijzigd. Een belangrijke toevoeging is artikel 2.7a, dat een voorrangsregel voor omgevingsvergunningen bij bouwactiviteiten introduceert. Dit artikel bepaalt dat, wanneer een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit afwijkt van de regels in hoofdstuk 4 of 5 van het Bbl, de specifieke vergunning en de bijbehorende voorschriften voorrang hebben op de algemene regels. Dit zorgt voor meer duidelijkheid in situaties waarin de vergunning afwijkt van de standaard regelgeving, waardoor interpretatieverschillen worden voorkomen. In essentie bestond deze voorkeursregel al, maar is bij totstandkoming van het Bbl niet meegenomen. Hierdoor gold onbedoeld dat altijd aan het Bbl moest worden voldaan, ook als de vergunning daarvan afweek. Met artikel 2.7a wordt deze ommissie hersteld.

Daarnaast is verduidelijkt dat de criteria voor vergunningplichtige bouwactiviteiten betrekking hebben op de beoogde bouwactiviteit zelf en niet op het bouwwerk waaraan de activiteit wordt uitgevoerd. Dit betekent dat bijvoorbeeld het plaatsen van een airco-unit of gevelreclame als bouwactiviteit wordt beschouwd, ongeacht de hoogte van het hoofdgebouw. Hiermee wordt expliciet gemaakt dat ook kleinere toevoegingen aan bestaande gebouwen onder de regelgeving kunnen vallen.

Voor bouwwerken, waarvoor geen vereiste gereedmelding is gedaan, is bepaald dat daarop geen vergunningvrije bouwactiviteiten mogen worden uitgevoerd. Dit voorkomt dat wijzigingen of uitbreidingen zonder de juiste meldingen plaatsvinden, waardoor de controle op naleving wordt verbeterd en onduidelijkheid over de status van een bouwwerk wordt voorkomen.

Met betrekking tot de vergunningverlening zijn er nu afspraken over hoe de meldingen worden beoordeeld. De beoordeling vindt plaats via een checklist, waarbij aanvullende voorwaarden mogelijk zijn. Bouwveiligheidsplannen vallen buiten de scope van de kwaliteitsborger en worden bij de vergunningverlening ingediend. De bouwveiligheidsplannen worden via de informatieplicht 'risicomatrix bouwen en sloopveiligheid' ingediend. Deze dient gelijktijdig met de bouwmelding te worden ingediend.

2.2. Toekomstige situatie

Met de wijzigingen die per 2025 zijn doorgevoerd, wordt de koers van de Wkb steeds completer. In december 2024 is er door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een besluit genomen om verbouw van gevolgklasse 1 bouwwerken voorlopig niet onder de Wkb te laten vallen. Dit besluit blijft van kracht totdat er duidelijkheid is over een passende systematiek die leidt tot een betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten (kamerbrief over stand van zaken Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, te raadplegen via Platform open overheidsinformatie).

In de praktijk blijkt dat bepaalde aspecten van de Wkb niet volledig tot hun recht komen. Er is behoefte aan meer inzicht vanuit de professionals die dagelijks met de wet werken, zodat knelpunten beter in kaart kunnen worden gebracht. Dit vraagt om tijd en een zorgvuldige evaluatie. Op basis van de ervaringen uit de sector kan worden beoordeeld welke onderdelen effectief zijn en welke aanpassing behoeven.

Gezien deze ontwikkelingen is het mogelijk dat de Wkb in de toekomst in een andere vorm wordt gegoten. Eventuele aanpassingen moeten ervoor zorgen dat de wet beter aansluit bij de praktijk en haar doelstelling, een hogere bouwkwaliteit, daadwerkelijk realiseert.

3. Wkb Proces

In dit hoofdstuk worden de processtappen voor het bouwproces doorgenomen. Deze processtappen zijn in onderstaand figuur schematisch weergegeven. Bij elke stap is aangegeven binnen hoeveel weken deze processtap afgerond moet zijn.



Figuur 1: proces bouwtechnische activiteit en omgevingsplanactiviteit (Overheid.nl Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)

Voor elke processtap worden twee verschillende situaties toegelicht: de 'happy flow', de situatie waarin de processtappen juist worden doorlopen en de 'unhappy flow', de situatie waarin één of meerdere processtappen onjuist worden doorlopen. Aan de hand van deze situaties wordt toegelicht welke handhavingsopties de gemeente Texel heeft en welke vervolgacties de initiatiefnemer moet zetten om weer op het pad van de 'happy flow' te komen.

3.1. Aanvraag Omgevingsplanactiviteit

Happy flow

Voordat de bouw kan beginnen, dient de initiatiefnemer een aanvraag in voor een omgevingsplanactiviteit. In de aanvraag wordt beoordeeld of het bouwplan past binnen het omgevingsplan van de gemeente Texel en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De initiatiefnemer levert bij de aanvraag de benodigde documenten. De volgende documenten moet de initiatiefnemer indienen voor de gemeente Texel:

- **Aanvraagformulier:** Bevat gegevens van de aanvrager en het project.
- **Situatietekening:** Tekening van de locatie van het project in relatie tot de omgeving weergeeft, inclusief maatvoering bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen, de rooijlijn en de hoogte van het bouwkundig peil t.o.v. NAP(m1).
- **Bouwtekeningen:** Gedetailleerde plattegronden, aanzichten en doorsneden van het bouwwerk, waarin kleur- en materiaalgebruik wordt verduidelijkt en de hoofdmaatvoering inclusief hoogte-maatvoering staat aangegeven

Afhankelijk van de locatie en specifieke omstandigheden op Texel kan de gemeente aanvullende documenten vragen. Door de bijzondere fysieke eigenschappen waar Texel over beschikt gelden er in sommige gevallen extra aandachtspunten voor het bouwplan. De volgende documenten worden aan-geleverd als de omstandigheden hierom vragen:

- **Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):** Een document waarin wordt aangetoond dat het bouwplan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldoet. Dit is van toepassing als het bouwplan afwijkt van het omgevingsplan.
- **Milieu- en natuuronderzoeken:**
 - Als de locatie zich in een Natura 2000-gebied begeeft, zoals duingebied, kunnen ecologische onderzoeken vereist zijn. Dit is geregeld binnen de natuurregels van de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
 - In gebieden met een agrarische of industriële historie kan bodemonderzoek nodig zijn om verontreiniging vast te stellen. Op grond van de Omgevingswet artikel 22.29, lid 1, onder c van de Bruidsschat, is een dergelijk onderzoek zelfs verplicht (Omgevingswet te raadplegen via wetten.nl - Reeling - Omgevingswet - BWBR0037885).
- **Archeologisch onderzoek:** Er zijn enkele gebieden in Texel waar eerder archeologische vondsten zijn aangetroffen. Dit is voornamelijk in oude woonkernen het geval en bij een voormalige neder-zetting. In het geval dat een bouwplan in zo'n gebied valt, is een archeologisch onderzoek vereist.

De gemeente toetst de aanvraag en beoordeelt vervolgens of er aanvullende informatie nodig is. Pas wanneer de aanvraag volledig is, kan de aanvraag in behandeling worden genomen en kan de volgende stap worden gezet.

Unhappy flow

Er zijn verschillende situaties waarin het proces niet verder doorlopen kan worden. Hieronder worden deze specifieke situaties toegelicht:

- **Ontbrekende/incomplete documenten:** De bovenstaande documenten zijn niet allemaal bij de gemeente ingediend.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel verzoekt de initiatiefnemer via een brief om aanvullende gegevens. In deze brief wordt vermeld waar de initiatiefnemer wel en niet aan voldoet. Vervolgens wordt het verzoek gedaan aan de initiatiefnemer om de ontbrekende aanvraag aan te vullen.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer zal de aanvraag moeten aanvullen, waarmee de beslistermijn wordt opgeschort. Dit leidt tot vertraging.
- **Omgevingsplan en bouwplan komen niet overeen:** Het bouwplan van de initiatiefnemer is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Texel.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente informeert de initiatiefnemer schriftelijk dat het bouwplan niet past binnen het geldende omgevingsplan en wijst op de mogelijkheid om een afwijkingsprocedure te doorlopen (bijvoorbeeld via een principeverzoek of een vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA)).
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** Voldoet het bouwplan niet aan het omgevingsplan wordt de aanvraag automatisch een aanvraag voor een BOPA. Mocht dit het geval zijn moet de initiatiefnemer een EFTAL aanleveren.
- **Negatief welstandsadvies:** Het plan van de initiatiefnemer voldoet niet aan de welstandseisen
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Als er een negatief welstandsadvies is stuurt de gemeente Texel de initiatiefnemer een brief dat het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer kan het plan aanpassen zodat zij wel voldoen aan de welstandseisen. Na aanpassing wordt het plan opnieuw beoordeeld

3.2. Bouwmelding

Happy flow

Minimaal vier weken voor de start van de bouw moet de initiatiefnemer een bouwmelding doen bij de gemeente, conform artikel 2.18 van het Bbl. De melding moet de volgende informatie bevatten over het bouwproject conform artikel 2.19 van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving te raadplegen via wetten.nl - Regeling - Besluit bouwwerken leefomgeving - BWBR0041297):

- **Gegevens van de Kwaliteitsborger:** De naam en certificering van de erkende kwaliteitsborger die verantwoordelijk is voor de kwaliteitsborging van het project.
- **Risicobeoordeling:** Een analyse van potentiële risico's die tijdens het bouwproces kunnen optreden en de maatregelen die worden genomen om deze te beheersen, waaronder de bijzondere locatie omstandigheden.
- **Borgingsplan:** Een gedetailleerd plan waarin staat beschreven hoe de kwaliteitsborging tijdens de bouw wordt uitgevoerd, inclusief de te gebruiken methoden en instrumenten. Hierin moet ook staan welke maatregelen nodig zijn om de potentiële risico's te voorkomen of te beperken.
- **Gegevens over het gebruikte Instrument voor Kwaliteitsborging:** Informatie over het specifieke instrument of systeem dat wordt toegepast om de kwaliteit van het bouwwerk te waarborgen.

Volgens de Wkb is het mogelijk om woningen tussentijds op te leveren (gefaseerde oplevering). Als de initiatiefnemer hiervoor kiest, moet voor elke woning of fase een aparte bouwmelding worden ingediend.

Voor elke bouwmelding geldt het volgende: de bouwmelding wordt geregistreerd, maar wordt niet inhoudelijk getoetst. Dit betekent dat de initiatiefnemer en de kwaliteitsborger verantwoordelijk zijn voor het naleven van de bouwtechnische eisen tijdens de uitvoering.

Unhappy flow

De 'unhappy flow' bij bouwmeldingen kan zich voordoen wanneer er problemen zijn met de ingediende documenten. Hieronder zijn enkele situaties geschetst waarin het proces niet verder doorlopen kan worden:

- **Ontbrekende/incomplete documenten:** De documenten die benodigd zijn voor de bouwmelding zijn niet in volledigheid bij de gemeente ingediend.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Als de bouwmelding onvolledig is, is de melding officieel niet gedaan. De gemeente Texel informeert melder welke onderdelen ontbreken en wijst erop dat er een nieuwe melding moet worden ingediend.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer zal een nieuwe volledige bouwmelding in moeten dienen, wat tot vertraging leidt.

- **Onjuiste of niet-gecertificeerde kwaliteitsborger:** De kwaliteitsborger is niet erkend of beschikt niet over de juiste certificering.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De melding kan niet worden geregistreerd totdat de juiste kwaliteitsborger wordt aangewezen. Dit houdt in dat de melding onvolledig is. De gemeente Texel stuurt een brief naar de melder met het verzoek om een nieuwe, volledige bouwmelding in te dienen.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet zorgen dat er een nieuwe kwaliteitsborger wordt aangesteld.

3.3. Start bouwactiviteit

Happy flow

Na de bouwmelding mag de bouwactiviteit officieel van start gaan (Wettelijke grondslag hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl). De aannemer en andere betrokken partijen beginnen met de werkzaamheden, terwijl de kwaliteitsborger toeziet op het proces. Naast de kwaliteitsborger houdt de gemeente Texel toezicht op het proces door middel van vooroverleg en gerichte controlemomenten. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten, zoals het uitzetten en goedkeuren van de positie van bouwwerken en het vaststellen van de bouwkundige peilhoogte ten opzichte van NAP.

Unhappy flow

De 'unhappy flow' bij de start van de bouwactiviteit kan in verschillende situaties voorkomen. Dit zijn de volgende situaties:

- **Ontbreken informatieplicht begin bouwwerkzaamheden:** De aannemer heeft niet voldaan aan de informatieplicht om minimaal twee dagen voor de start van de bouw de begindatum door te geven. Dit is voor de gemeente wel van belang om zicht te houden op de uitvoering van bouwactiviteiten.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Gemeente kan handhaven en de aannemer erop wijzen dat alsnog aan de informatieplicht moet worden voldaan en geeft een waarschuwing. Mochten er al meerdere problemen zijn geweest bij de eerdere processtappen kunnen strengere maatregelen genomen worden.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet alsnog de melding indienen met de juiste informatie.
- **Bouw gestart zonder bouwmelding:** De bouw is gestart zonder de verplichte melding en mogelijk zonder kwaliteitsborger.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel heeft enkele instrumenten ter beschikking als de bouw is gestart zonder bouwmelding (onder andere een bouwstop). Dit is een feitelijke toepassing van bestuursdwang. Daarnaast kunnen zij – als dwangmiddel – een last onder dwangsom opleggen om te voorkomen dat alsnog wordt gestart met de bouw.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** Moet per direct alsnog de melding 'start bouwactiviteit' indienen. Daarbij moet aangetoond worden dat een kwaliteitsborger betrokken is bij het proces.
- **Gebouwd zonder kwaliteitsborger (of geen kwaliteitsborger meer wil aanhaken):** De bouw is gestart, maar er is geen kwaliteitsborger betrokken of een kwaliteitsborger wil zich niet meer aan het project verbinden.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel zal de bouw stilleggen totdat een (nieuwe) erkende kwaliteitsborger is aangesteld. Daarnaast wordt gecontroleerd of in de OPA/BOPA een omgevingsvergunning is afgegeven. Handhaving beoordeelt of aanvullende maatregelen nodig zijn.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer zal een nieuwe kwaliteitsborger moeten aanstellen. Ook moet zij nog steeds zorgen dat alle eisen worden nageleefd en vastgelegd.
- **Verjaarde bouwmelding:** Als de bouwactiviteit niet begint binnen een jaar nadat de melding is gestart, is het verboden de bouwactiviteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan opnieuw te melden.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel kan de situatie controleren en vaststellen of de melding is verjaard. Als de melding verjaard is en de bouwactiviteiten zonder geldige melding worden voortgezet, kan de gemeente handhavend optreden door bijvoorbeeld een bouwstop op te leggen. Ook kan de gemeente de initiatiefnemer een termijn geven om de melding opnieuw in te dienen.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** Indien de gemeente Texel de bouwmelding als verjaard vaststelt, moet de initiatiefnemer een nieuwe, volledige bouwmelding indienen voordat de bouwacti-

viteiten verder kunnen gaan. Dit houdt in dat de melding opnieuw moet voldoen aan de vereisten en dat deze tijdig moet worden ingediend.

- **Bouwwerken in onvoltooide staat:** Wanneer een bouwwerk langdurig onafgemaakt blijft en daardoor in strijd is met het bestemmingsplan of het omgevingsplan.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Als er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan of het omgevingsplan dient de gemeente een last onder dwangsom in om het bouwwerk te laten verwijderen.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor afronding of verwijdering van het bouwwerk. Bij het uitblijven van deze actie kan de gemeente zelf overgaan tot het (laten) uitvoeren van de benodigde werkzaamheden op kosten van de initiatiefnemer.

3.4. Kwaliteitsborger

Happy flow

De kwaliteitsborger voert regelmatig controles uit en houdt nauwkeurig bij of het bouwwerk voldoet aan de geldende bouwtechnische eisen. Alle bevindingen en toetsingsmomenten worden vastgelegd in het borgingsplan en het dossier bevoegd gezag. De kwaliteitsborger is verantwoordelijk dat het eindresultaat voldoet aan de wettelijke normen.

Unhappy flow

De 'unhappy flow' bij de stap kwaliteitsborger kan in verschillende situaties voorkomen. Dit zijn de volgende situaties:

- **Dispuut tussen kwaliteitsborger en aannemer:** Er ontstaat een conflict tussen de kwaliteitsborger en de aannemer over de naleving van bouwtechnische eisen en één van de twee partijen escaleert dit naar de gemeente.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel gaat bemiddelen bij een conflict als er informatie ontvangen is dat er een strijdigheid is geconstateerd door de kwaliteitsborger. Als dit het geval is stuurt de gemeente Texel een brief naar de initiatiefnemer met daarin de boodschap dat de strijdigheid opgelost moet worden, anders kan de kwaliteitsborger geen positieve verklaring afgeven bij de gereedmelding. Dit resulteert in een verbod op ingebruikname. Dit geldt in ieder geval voor de strijdigheden ten aanzien van constructieve- of brandveiligheid.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer (aannemer/opdrachtgever):** De initiatiefnemer moet de strijdigheid oplossen. Alleen als handhaving disproportioneel zou zijn, bijvoorbeeld bij een zeer geringe afwijking zonder risico's, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. In dat geval moet worden aangetoond waarom herstel niet redelijk is. In alle andere gevallen moet het gebrek worden opgelost.
- **Kwaliteitsborger stapt uit het project:** De kwaliteitsborger trekt zich terug of stopt met het project.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Geen vervolgactie nodig vanuit de gemeente.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** Moet via de instrumentaanbieder zorgen dat er een nieuwe kwaliteitsborger wordt aangesteld.
- **Minimale afwijkingen in de bouw:** Tijdens de bouw wordt een kleine afwijking geconstateerd (bijvoorbeeld als een vrije hoogte van een verblijfsruimte slechts 3 cm afwijkt van de norm), terwijl de bouw al in een vergevorderd stadium is
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Als er een maatwerkvoorschriften wordt ingediend kan de gemeente akkoord gaan indien aan de juridische eisen van het maatwerkvoorschriften wordt voldaan (zie onderdeel 3.7. Maatwerkvoorschrift).
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** Moet overleggen met de aannemer en een formeel verzoek om een maatwerkvoorschrift indienen.

Bovenstaande handelingsopties in de 'unhappy flow' moeten worden voorzien van een maatwerkvoorschriften. Om aan een maatwerkvoorschriften juridisch te voldoen zijn er bepaalde eisen waaraan de initiatiefnemer moet voldoen. De juridische eisen voor een maatwerkvoorschriften worden weergegeven bij onderdeel 3.7. Maatwerkvoorschrift.

3.5. Gereedmelding

Happy flow

Wanneer de bouw is afgerond, doet de initiatiefnemer een gereedmelding bij de gemeente. Bij deze melding wordt een verklaring van de kwaliteitsborger toegevoegd waarin wordt bevestigd dat hij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk aan de bouwtechnische eisen van het Bbl voldoet.

De gemeente ontvangt deze melding en kan op basis van een risicoanalyse besluiten om een controle uit te voeren. Pas wanneer de gereedmelding is geaccepteerd, kan de bouw officieel worden afgerond. Daarbij geldt op grond van artikel 2.21, eerste lid, van het Bbl dat het bouwwerk pas twee weken na de gereedmelding in gebruik mag worden genomen, tenzij de gemeente eerder schriftelijk laat weten geen bezwaar te hebben.

Een gereedmelding moet aan de volgende vereisten voldoen (Bouwmelding en gereedmelding bij de technische bouwactiviteit | Informatiepunt Leefomgeving):

- Naam, adres en telefoonnummer van degene die de bouwmelding heeft gedaan.
- Adres, kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waar de bouwactiviteit is uitgevoerd.
- Dagtekening van de gereedmelding.
- Verklaring van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regels van het Bbl.
- Informatie over getroffen maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken, zoals opgenomen in het borgingsplan.
- Aanduiding van gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie.
- Informatie waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan regels over:
 - Bouwconstructie;
 - Luchtverversing;
 - Energiezuinigheid;
 - Milieuprestatie.
- Informatie over brandveiligheid (dezelfde informatie als nodig bij een melding brandveilig gebruik volgens artikel 6.8, lid 1, onder d, onder 4 en 5 Bbl).
- Informatie over toegepaste gelijkwaardige maatregelen (artikel 4.7 van de Omgevingswet).

Unhappy flow

De 'unhappy flow' bij de gereedmelding kan in verschillende situaties voorkomen. Dit zijn de volgende situaties:

- **Onvolledige of incorrecte documentatie:** De verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt of bevat fouten.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel informeert de melder welke onderdelen ontbreken of niet voldoen en wijst erop dat er een nieuwe melding moet worden ingediend. Het bouwwerk mag ondertussen niet in gebruik worden genomen.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet de melding opnieuw indienen.
- **Afwijkingen van de bouwtechnische eisen:** Uit specifieke controle, zoals een visuele inspectie, toetsing van berekeningen of een dossiercontrole, blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwtechnische eisen. Deze controles worden door de kwaliteitsborger uitgevoerd. Aan de hierna genoemde vijf pijlers moet minimaal voldaan worden: constructieve veiligheid, brandveiligheid, gezondheid en ventilatie, energieprestatie en duurzaamheid en gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Als uit controle blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwtechnische eisen, zal de kwaliteitsborger dit niet positief kunnen verklaren. De gereedmelding kan in dat geval niet op geldige wijze worden gedaan. Indien de gemeente constateert dat er ondanks een gereedmelding sprake is van strijdigheid met de bouwvoorschriften, kan zij optreden in haar rol als toezichthouder en herstelmaatregelen eisen op grond van haar handhavingsbevoegdheid.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet de geconstateerde afwijkingen corrigeren en een nieuwe gereedmelding indienen, waarbij wordt aangetoond dat aan de eisen is voldaan.
- **Extra controle op basis van de risicoanalyse:** De gemeente Texel besluit op basis van een risicoanalyse om een controle uit te voeren en stelt daarbij gebreken vast. Een risicoanalyse is een hulpmiddel om te bepalen waar en wanneer extra toezicht of handhaving nodig is. De analyse kijkt naar: de aard van het bouwwerk, de mate van het gebruik, mogelijke gevolgen bij gebreken en eerdere overtredingen of signalen van problemen.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel moet binnen twee weken per brief mededelen dat het gebruik van het bouwwerk wordt verboden op grond van artikel 2.21, lid 1 Bbl. Indien nodig kan de gemeente ervoor kiezen om een (preventieve) last onder dwangsom om ongeoorloofd gebruik te voorkomen.

- **Vervolgactie initiatiefnemer:** De gebreken oplossen en toonbaar maken aan de gemeente Texel dat de gebreken zijn verholpen.
- **Illegale ingebruikname:** De initiatiefnemer neemt het bouwwerk in gebruik zonder een goedgekeurde gereedmelding.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Als er sprake is van illegale ingebruikname treedt de gemeente handhavend op. Dit kan op verschillende wijze door bijvoorbeeld een dwangsom op te leggen of het gebruik te verbieden.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet zo snel mogelijk de ingebruikname ongedaan maken en zorgen dat dit op een legale wijze gebeurt.
- **Gefaseerde oplevering:** Woningen in een project zijn niet allemaal tegelijk klaar. Zo kan er op voorhand voor gekozen worden om de woningen in meerdere fases op te leveren.
 - **Vervolgactie gemeente Texel:** Een gefaseerde oplevering is alleen mogelijk wanneer er vooraf per bouwfase een aparte bouwmelding is ingediend. Anders is het advies om niet mee te werken aan een gefaseerde oplevering.
 - **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet de problemen analyseren en de gemeente informeren over hun herstelplan.

3.6. Beëindiging bouwactiviteit

Happy flow

Na goedkeuring van de gereedmelding wordt de bouwactiviteit officieel beëindigd. Dit moet twee werkdagen van tevoren gemeld worden met de informatieplicht "beëindiging bouwwerkzaamheden". Deze informatieplicht ziet niet alleen toe op de bouwwerkzaamheden zelf, maar ook op andere aspecten die onderdeel uitmaken van de verleende omgevingsplanactiviteit. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het realiseren van noodzakelijke parkeerplaatsen of andere planologische voorzieningen. Formeel markeert deze melding het afronden van het toezicht op de volledige omgevingsplanactiviteit.

De initiatiefnemer bewaart het opleverdossier als bewijsmateriaal voor naleving van de Wkb. Dit dossier bevat bewijsmateriaal dat aantoont dat het bouwwerk voldoet aan de wettelijke vereisten. De basisstructuur van het dossier ligt vast, maar afhankelijk van de complexiteit van het bouwwerk, de gekozen kwaliteitsborging, lokale regelgeving en eventuele projectwijzigingen wordt de exacte inhoud bepaald. Dit zijn de vaste onderdelen die het dossier moet bevatten:

- **Bouwtekeningen en berekeningen:** Definitieve ontwerpen en constructieberekeningen.
- **Verslagen van controles door de kwaliteitsborger:** Documentatie van uitgevoerde inspecties en toetsing.
- **Certificaten van de gebruikte materialen:** Bewijzen dat materialen en installaties aan de gestelde eisen voldoen.
- **Opleverdocumenten en goedkeuring van de gereedmelding:** Officiële documenten die de voltooiing en conformiteit van het bouwwerk bevestigen.
- **Beschrijving van het bouwwerk:** Informatie over de constructie, toegepaste materialen en installaties.
- **Gebruikershandleidingen en onderhoudsinstructies:** Instructies voor technische installaties en systemen.
- **Overzicht van uitgevoerde werkzaamheden en wijzigingen:** Documentatie van eventuele aanpassingen tijdens de bouw.
- **Verantwoording van brandveiligheid en energieprestatie:** Bewijzen van naleving van brandveiligheidsvoorschriften en energie-efficiëntienormen.
- **Garanties en onderhoudsvoorschriften:** Informatie over garanties en aanbevolen onderhoud.
- **Contactgegevens van de betrokken partijen:** Gegevens van aannemers, architecten, kwaliteitsborgers en andere relevante partijen.

Daarnaast behoudt de gemeente de mogelijkheid om achteraf handhavend op te treden als blijkt dat er niet aan de regelgeving is voldaan. Met deze werkwijze wordt de kwaliteit en veiligheid van bouwwerken beter gewaarborgd.

Unhappy flow

De 'unhappy flow' bij de beëindiging van de bouwactiviteit kan zich voordoen in verschillende situaties. Hieronder zijn enkele situaties geschetst die ervoor zorgen dat het proces niet afgerond kan worden.

- **Problemen bij ingebruikname:** Ondanks de goedgekeurde gereedmelding ontstaat er bij het eerste gebruik van het bouwwerk problemen. Deze problemen kunnen technische mankementen zijn, installaties die niet goed functioneren of er zijn geborgen gebreken.

- **Vervolgactie gemeente Texel:** De gemeente Texel treedt handhavend op bij situaties die gevaar opleveren, bijvoorbeeld constructieve gebreken of gebreken ten aanzien van de brandveiligheid. Zij kan een bestuursdwang of last onder dwangsom opleggen of om aanvullende maatregelen vragen zoals een termijn waarbinnen het probleem moet worden opgelost.
- **Vervolgactie initiatiefnemer:** De initiatiefnemer moet zorgen dat de geconstateerde problemen door de gemeente zo snel mogelijk worden verholpen.

3.7. Maatwerkvoorschrift

De Omgevingswet stelt dat er van regels afgeweken kan worden door een maatwerkvoorschrift in te dienen (Omgevingswet Artikel 4.5. Lid 2). Initiatiefnemers kunnen op verschillende momenten een maatwerkvoorschrift indienen. Deze momenten worden beschreven in de verschillende 'unhappy flows' van enkele processtappen. Een maatwerkvoorschrift binnen de Wkb moet juridisch voldoen aan een aantal eisen.

Aan de hand van deze eisen beoordeelt de gemeente Texel of een maatwerkvoorschrift geaccepteerd kan worden en zij een maatwerkbesluit vaststellen.

Hierbij moet rekening gehouden worden met onder andere de Algemene wet bestuursrecht (Algemene wet bestuursrecht te raadplegen via wetten.nl - Regeling - Algemene wet bestuursrecht - BWBR0005537) (Awb), de Omgevingswet (Omgevingswet te raadplegen via wetten.nl - Regeling - Omgevingswet - BWBR0037885) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving te raadplegen via wetten.nl - Regeling - Besluit bouwwerken leefomgeving - BWBR0041297) (Bbl).

De grondslag – welke wet of welk artikel in de wet mogelijkheid biedt om af te wijken van de standaardvoorschriften – wordt voor de verschillende juridische eisen van een maatwerkvoorschrift genoemd. De Omgevingswet is voornamelijk kaderstellend en is geen directe grondslag.

Juridische vereisten voor een maatwerkvoorschrift:

1. **Afwijking moet onderbouwd worden.**

De initiatiefnemer dient te motiveren waarom de afwijking noodzakelijk is, welke gevolgen de afwijking heeft voor o.a. veiligheid, gezondheid en duurzaamheid en waarom het technisch of economisch onredelijk is om de situatie te herstellen.

Grondslag:

- Awb:
 - Artikel 3.2 – hierin staat dat het bestuursorgaan een zorgvuldig besluit moet voorbereiden. Dus als een initiatiefnemer een maatwerkvoorschrift indient, moet de gemeente voldoende informatie hebben om een goede afweging te maken.
 - Artikel 3.46 – in dit artikel staat dat het besluit gemotiveerd moet worden.

2. **Afwijking mag geen afbreuk doen aan veiligheid, gezondheid en duurzaamheid**

Het Bbl stelt eisen aan de veiligheid, gezondheid en duurzaamheid van bouwwerken. Een maatwerkvoorschrift mag alleen worden toegepast als het Bbl daarvoor expliciet ruimte biedt. Daarbij geldt dat de afwijking niet mag leiden tot een lager beschermingsniveau dan geldt voor bestaande bouw. Voor sommige onderdelen, zoals constructieve veiligheid en brandveiligheid, is het stellen van een maatwerkvoorschrift volgens het Bbl in het geheel niet toegestaan. In die gevallen moet altijd worden voldaan aan de volledige nieuwbouweisen. De gemeente kan in dat geval geen maatwerk toestaan. Bijvoorbeeld: het verlagen van een brandwerendheidseis is alleen toegestaan als het Bbl maatwerk op dat punt toelaat, én als wordt aangetoond dat het beschermingsniveau gelijkwaardig blijft aan ten minste bestaande bouw.

Grondslag: De bouwtechnische voorschriften zijn vastgelegd in de hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl.

3. **Procedure bij meningsverschil over afwijking**

Als er een meningsverschil ontstaat tussen de kwaliteitsborger en de initiatiefnemer over een afwijking, dient de gemeente hoor en wederhoor toe te passen. Dit betekent dat zowel de kwaliteitsborger als de initiatiefnemer hun standpunten moeten toelichten.

Grondslag:

- Awb:
 - Artikel 3.2 – dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis moet vergaren over de relevante feiten en de belangen die moeten worden afgewogen.

4. **Toetsing aan omgevingsplan en relevante regelgeving**

Het maatwerkvoorschrift mag niet in strijd zijn met de algemene regels uit het omgevingsplan. Het moet daarnaast passen binnen de mogelijkheden voor maatwerkvoorschriften zoals geboden in de Omgevingswet en het Bbl. Maatwerkregels uit het omgevingsplan zijn hier niet van toepassing, omdat die niet gelden voor individuele situaties en in de gemeente Texel nog niet zijn vastgesteld.

Grondslag:

- Bbl: In artikel 4 van het Bbl beschrijft in enkele artikelen meer informatie over maatwerkvoorschriften en bepaalde voorwaarden. Dit zijn de volgende artikelen:
 - Artikel 4.5 – dit artikel geeft algemene informatie over maatwerkvoorschriften
 - Artikel 4.103a – afbakening maatwerkvoorschriften geluidwering
 - Artikel 4.149a – afbakening maatwerkvoorschriften minimumwaarde aandeel hernieuwbare energie
 - Artikel 4.227 – afbakening maatwerkvoorschriften brandweeringang
 - Artikel 4.230 – afbakening maatwerkvoorschriften mobiele radiocommunicatie hulpverleningsdiensten

5. Beoordeling door bevoegd gezag (gemeente)

De gemeente Texel heeft beleidsvrijheid om te beslissen of een maatwerkvoorschrift wordt geaccepteerd. Het besluit op een maatwerkvoorschrift moet goed gemotiveerd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft aanvullende richtlijnen die kunnen fungeren als handvat. Grondslag:

- Awb
 - Artikel 3.46 – in dit artikel staat dat het besluit gemotiveerd moet worden.
- Bbl
 - Artikel 3.73, lid 2 – hierin staat dat het bevoegd gezag onder voorwaarden maatwerk mag toestaan.

6. Officiële vastlegging en besluitvorming

Bij goedkeuring van een moet de maatwerkvoorschrift juridisch worden vastgelegd. Dit wordt meestal verwerkt in het dossier bevoegd gezag en mogelijk in een aanvullende vergunning of melding.

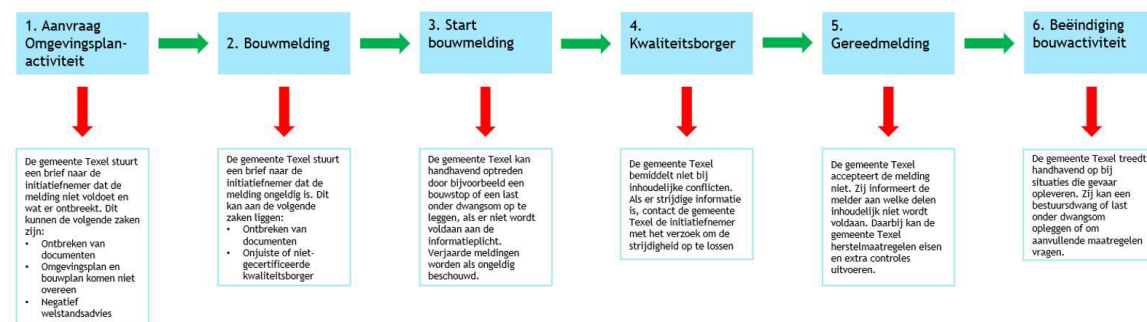
Grondslag:

- Bbl: In artikel 4 van het Bbl beschrijft in enkele artikelen meer informatie over maatwerkvoorschriften en bepaalde voorwaarden. Dit zijn de volgende artikelen:
 - Artikel 4.5 – dit artikel geeft algemene informatie over maatwerkvoorschriften;
 - Artikel 4.103a – afbakening maatwerkvoorschriften geluidwering;
 - Artikel 4.149a – afbakening maatwerkvoorschriften minimumwaarde aandeel hernieuwbare energie;
 - Artikel 4.227 – afbakening maatwerkvoorschriften brandweeringang;
 - Artikel 4.230 – afbakening maatwerkvoorschriften mobiele radiocommunicatie hulpverleningsdiensten.

3.8. Processchema handhavingsopties per processtap

In figuur 2 zijn bovenstaande handhavingsopties van de twee verschillende situaties – de ‘happy flow’, de situatie waarin de processtappen juist worden doorlopen en de ‘unhappy flow’, de situatie waarin één of meerdere processtappen onjuist worden doorlopen – schematisch weergegeven.

Figuur 2: Processchema van de handhavingsopties van de gemeente Texel per processtap



4. Conclusie

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en de bredere Omgevingswet is een fundamentele wijziging in gang gezet in de wijze waarop bouwkwaliteit wordt geborgd en gehandhaafd. De gemeente Texel staat hierbij voor de uitdaging om haar verantwoordelijkheid als bevoegd gezag zorgvuldig en effectief vorm te geven, met inachtneming van de bijzondere lokale omstandigheden die het eiland kenmerken. Dit handhavingsbeleid geeft richting aan die opgave door inzichtelijk te maken hoe Texel binnen het Wkb-stelsel optreedt in verschillende fasen van het bouwproces.

Door de Wkb zijn de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen veranderd. Zo houdt de gemeente Texel toezicht op het proces, maar is niet langer verantwoordelijk voor de technische beoordeling voorafgaand aan de bouw. Dat betekent dat toezicht en handhaving verschuiven naar het moment van uitvoering en gereedmelding, waarbij proactief moet worden ingespeeld op signalen van onvolledige meldingen of onrechtmatige ingebruikname.

Het Wkb-handhavingsbeleid is vormgegeven aan de hand van zes processtappen. Voor elke processtap zijn twee verschillende situaties toegelicht: de situatie waarin de processtappen juist worden doorlopen; de 'happy flow', en de situatie waarin de processtappen onjuist worden doorlopen; de 'unhappy flow'. Aan de hand van deze situaties wordt toegelicht welke handelingsopties de gemeente Texel heeft. Per processtap zijn de volgende beleidskeuzes gemaakt:

1. **Aanvraag Omgevingsplanactiviteit:** De gemeente Texel hanteert een toetsingskader op volledigheid en ruimtelijke inpassing. Bij strijdigheid met het omgevingsplan wordt actief gestuurd op het tijdig aanleveren van ETFAL-documentatie en principemedewerking bij BOPA-aanvragen.
2. **Bouwmelding:** Er wordt toegezien op de volledigheid en tijdigheid van meldingen. Alleen correcte meldingen met een erkende kwaliteitsborger worden als rechtsgeldig geaccepteerd.
3. **Start bouwactiviteit:** De informatieplicht wordt bij de start van de bouwactiviteit actief bewaakt. Bij niet-naleving kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld met een bouwstop of last onder dwangsom. Het aantonen van betrokkenheid van een kwaliteitsborger is essentieel. Verjaarde meldingen worden als ongeldig beschouwd.
4. **Kwaliteitsborger:** De gemeente bemiddelt niet inhoudelijk bij conflicten. Als er informatie is ontvangen dat er een strijdigheid is geconstateerd door de kwaliteitsborger, wordt er een brief gestuurd naar de initiatiefnemer dat de strijdigheid moet opgelost worden.
5. **Gereedmelding:** Gereedmeldingen zonder volledige of correcte documentatie worden niet geaccepteerd. De gemeente Texel heeft de mogelijkheid om herstelmaatregelen te vragen op grond van haar handhavingsbevoegdheid en heeft de mogelijkheid om extra controles uitvoeren. Bij gebreken of illegale ingebruikname volgt handhaving in de vorm van een last onder dwangsom.
6. **Beëindiging bouwactiviteit:** De gemeente ziet toe op de naleving van de informatieplicht en op het correct afronden van het project conform de verleende omgevingsplanactiviteit. Achteraf optreden bij gebreken is mogelijk, zeker bij gevaar voor de openbare veiligheid. Zij kan een bestuursdwang of last onder dwangsom opleggen of om aanvullende maatregelen vragen.

In uitzonderlijke situaties kan worden gekozen voor een maatwerkvoorschrift. In dat geval gelden de voorwaarden dat het maatwerkvoorschrift goed gemotiveerd moet zijn, het niet mag leiden tot een lager beschermingsniveau, en moet passen binnen de juridische kaders van de Omgevingswet, het Bbl en de Awb. Alleen dan kan de gemeente, binnen haar beleidsvrijheid, een dergelijk verzoek accepteren en het maatwerkbesluit vaststellen.

Tot slot blijkt uit dit beleid dat het Wkb-stelsel nog in ontwikkeling is. De tijdelijke uitzondering voor verbouw binnen gevolklasse 1 en de voortdurende aanpassingen binnen het Bbl vragen om een dynamisch beleid dat met de praktijk meebeweegt.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel van 26 augustus 2025.

Bijlagen

Bijlage 1: Processchema Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging BZK

