

U&H-strategie gemeente Zeist 2024-2028 Versie 2.0

1. De U&H-strategie gemeente Zeist 2024-2028 Versie 2.0 zoals te vinden in bijlage 1 vast te stellen;
2. Het U&H-strategie uitvoeringsprogramma 2025 en jaarverslag 2024 zoals te vinden in bijlage 2 vast te stellen;
3. De voorgestelde projecten, zoals opgenomen in bijlage 3, waarmee aandacht besteed wordt aan achterstallig onderhoud bij rijksmonumenten en aan veiligheid t.a.v. wonen boven winkels aan de Slotlaan, als extra voorstel mee te nemen in de integrale afweging van de begroting 2026 ten behoeve van het nog op te stellen U&H-strategie uitvoeringsprogramma 2026.;
4. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, zoals te vinden in bijlage 4 en deze toe te sturen aan de raad.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de uitvoering- en handhavingsstrategie van de gemeente Zeist. Deze strategie beschrijft hoe de gemeente Zeist uitvoering geeft aan haar taken op het gebied van vergunningen, toezicht en handhaving. Met deze U&H-strategie geeft gemeente Zeist uitvoering aan de eisen uit de wet VTH en de kwaliteitscriteria 2.3 ten aanzien van het operationele beleid. De nota vervangt bovendien het 'Beleid Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH-Beleid) 2019-2022. Nu de looptijd van dit handhavingsbeleid verstreken is, is het tijd om een nieuwe uitvoering- en handhavingsstrategie vast te stellen.

1.2 Reikwijdte U&H-strategie

De VTH-taken in het kader van deze strategie hebben betrekking op de (fysieke) leefomgeving. De reikwijdte betreft dus het fysieke/ruimtelijke domein. Binnen de reikwijdte van het fysieke/ruimtelijke domein vallen onder andere de onderdelen Bouwen, Milieu, Ruimtelijke Ordening en brandveiligheid.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de reikwijdte van deze U&H-strategie zich beperkt tot de VTH-taken waarvoor de gemeente Zeist het bevoegd gezag is en waarbij de uitvoering van deze VTH-taken ook bij de gemeente is belegd. Dit noemen we de thuishaken.

Bepaalde VTH-taken zijn belegd bij externe samenwerkingspartners. De uitvoering van de milieutaken is bijvoorbeeld ondergebracht bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU). Dit noemen we de basistaken. Deze taken worden op grond van artikel 13.12 van het Omgevingsbesluit verplicht door de omgevingsdienst uitgevoerd namens de gemeente Zeist. De VTH-taken die zij voor de gemeente Zeist uitvoeren vallen daarmee niet binnen de reikwijdte van het VTH-beleid. Deze partners hebben hiervoor namelijk zelf (in regionaal verband) beleid en uitvoeringsprogramma's opgesteld die (mede) door de gemeente Zeist zijn of worden vastgesteld.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader van de VTH-taken op het gebied van de (fysieke) leefomgeving betreft taken uit de landelijke wet- en regelgeving, de wet- en regelgeving op provinciaal niveau en op lokaal-/gemeentelijk niveau. De volledige wet- en regelgeving waar dit beleidsplan betrekking op heeft, is terug te vinden in bijlage 1.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 leest u de criteria voor de VTH-taken en beschrijven wij onze missie, visie en doelen. In hoofdstuk 2 wordt vervolgens ingegaan op de procedures en afwegingskaders bij de aanvraag van omgevingsvergunningen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de procedures en afwegingskaders van toezicht en handhaving en zetten wij onze prioritering uiteen. Hoofdstuk 4 beschrijft de naleefstrategieën. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de organisatie en kwaliteitsborging uiteengezet.

1.4 Criteria VTH-taken

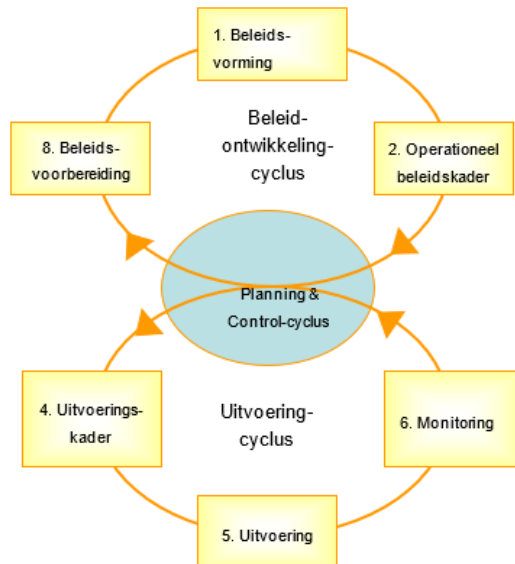
1.4.1 Procescriteria beleidscyclus

In artikel 13.5 tot en met 13.11 van het Omgevingsbesluit zijn de procescriteria vastgelegd. In deze procescriteria worden eisen gesteld aan de bij de VTH-taken behorende beleidscyclus. Deze criteria bestaan uit twee cycli, een strategische (beleidsvormende) cyclus en een operationele (uitvoerende) cyclus. Op het snijvlak hiervan ligt het uitvoeringsprogramma, waarin de planning en control een plaats krijgt.

Dit samenhangende geheel wordt ook wel de BIG-8 cyclus genoemd en maakt de vertaling vanuit het strategisch kader naar het operationeel beleid, samen met de planning- en controlcyclus.

De cyclus houdt in dat via een inventarisatie van de handhavingstaken en een risicoanalyse de prioriteiten worden vastgesteld. De prioriteiten worden vertaald in een uitvoeringsprogramma. Na afloop van de periode waarop het uitvoeringsprogramma betrekking heeft, vinden monitoring en evaluatie plaats. De uitkomsten daarvan kunnen leiden tot aanpassing of bijstelling van het beleid, waarna, uiteraard, weer een nieuw uitvoeringsprogramma wordt opgesteld.

Deze BIG-8 cyclus is hieronder in afbeelding weergegeven.



Afbeelding 1: BIG-8 cyclus

1.4.2 Kwaliteitscriteria VTH-taken

De Omgevingswet kent als één van de doelstellingen om de dienstverlening van overheden te verbeteren. Hierbij is het van belang dat er sprake is van een goede en uniforme borging van de uitvoeringskwaliteit. Daarom zijn er in afdeling 18.3 van de Omgevingswet regels opgenomen ter bevordering van de kwaliteit van uitvoering en handhaving. Uit artikel 18.20 van de Omgevingswet vloeit vervolgens voor dat ter waarborging van goede kwaliteit van de uitoefening van de uitvoerings- en handhavingstaken, er nadere regels kunnen worden vastgelegd door de gemeenteraad. Gemeente Zeist heeft aan deze mogelijkheid uitvoering gegeven door het vaststellen van de 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Zeist houdende regels omtrent uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Zeist 2024'. Deze verordening is van toepassing op de taken die de OdrU voor ons uitvoert, maar ook op de VTH-taken die wij zelf uitvoeren.

Uit evaluatie is gebleken dat wij aan de gestelde criteria voldoen. Wij hebben alle onderdelen voldoende personele bezetting, met dito opleidingsniveau en jaren werkervaring. Dit is met name te danken aan investering in bestaand personeel, en het stellen van hoge eisen bij de werving van nieuw personeel.

1.5 Missie en visie en doelen

Als gemeentelijke organisatie is het onze missie om de beste bijdrage te leveren aan een goed leven in Zeist. Wij doen dit vanuit de visie om samen het goede te doen en te streven naar een mooie, levendige, groene en inclusieve gemeente. Hier werken wij voortdurend aan vanuit de kernwaarden *'kracht, nabijheid en vertrouwen'*.

Deze missie en visie vormt de basis voor de wijze waarop wij onze taken uitvoeren op het gebied van vergunningen, toezicht en handhaving.

1.5.1 Algemene uitgangspunten

In deze U&H-strategie worden een aantal algemene uitgangspunten gehanteerd, gebaseerd op onze missie en visie. Deze luiden als volgt:

- We passen regels consequent toe en leveren maatwerk waar nodig.
- We beoordelen en behandelen gelijke gevallen op gelijke wijze.
- We kennen onze omgeving (inwoners, ondernemers, buurten, wijken, gebieden, gebouwen etc.) zo goed mogelijk.

- We communiceren open, duidelijk en transparant over ons gevoerde beleid en we zijn duidelijk over de rol van de inwoner/ondernemer. (Wanneer wordt wat verwacht met welk resultaat?).
- De mate waarin inwoners/ondernemers zich aan de afspraken/regels houden, is van invloed op de snelheid waarmee aanvragen/verzoeken e.d. worden afgehandeld.
- We blijven op een constructieve manier (persoonlijk) in contact met inwoners/ondernemers.

1.5.2 Doelen

Kijkend naar de gemaakte risico analyse en prioritering, hebben wij onszelf een aantal doelen gesteld. Deze doelen zijn als volgt geformuleerd:

- **In de beleidsperiode 2024-2028 hebben wij alle 150 rijksmonumenten gecontroleerd op achterstallig onderhoud**
Wij hebben de afgelopen periode gemerkt dat wij steeds vaker geconfronteerd worden met rijks monumentale panden binnen de gemeente Zeist, waaraan niet of nauwelijks onderhoud is gepleegd de afgelopen tijd. Omdat wij trots zijn op ons erfgoed en ons inzetten voor het behoud van dit Zeister erfgoed, hebben wij voor onszelf als doel gesteld om de komende beleidsperiode alle rijksmonumenten te inspecteren op achterstallig onderhoud. Dit past ook aan de prioriteit die wij hebben gegeven aan de staat van onderhoud van rijksmonumenten.
- **In de beleidsperiode 2024-2028 hebben wij alle panden aan de Slotlaan waarbij sprake is van wonen boven winkels/horeca gecontroleerd op brandveiligheid;**
De Slotlaan is één van de drukste winkelstraten binnen de gemeente Zeist. Bij veel van deze winkel c.q. horecapanden, zijn boven de eerste bouwlaag woningen gesitueerd. In dergelijke situaties is het van belang dat de brandwerende scheidingen tussen de winkel/horecagelegenheid en de woning erboven, goed op orde is. In dit kader hebben wij onszelf als doel gesteld om al deze panden, samen de Vru, te inspecteren in de brandveiligheid in kaart te brengen. Daar waar nodig is zullen wij handhavend optreden om te bereiken dat de panden weer voldoen aan de normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wij hebben brandveiligheid hoog in onze prioritering opgenomen, waardoor deze doelstelling goed hierbij aansluit.
De intentie is om in de tweede helft 2025 hiermee te starten, onder andere door de panden aan de Slotlaan in kaart te brengen en te inventariseren. De verwachting is, gelet op de hoeveelheid panden aan de Slotlaan, dat deze werkzaamheden doorlopen in 2026 en mogelijk 2027.
- **In de beleidsperiode 2024-2028 hebben wij 80-100% van de bopa's die middels de reguliere voorbereidingsprocedure worden behandeld afgerond binnen de termijn van 8 weken**
Onder de Wabo werden aanvragen die een afwijking van het bestemmingsplan betroffen in de regel behandeld middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Met ingang van de Omgevingswet in 2024 is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing op het behandelen van het merendeel van de aanvragen waarbij er sprake is van een bopa. Dit betekent dat het behandelen van aanvragen die afwijken van vastgestelde plannen is veranderd onder de Omgevingswet en dat er sprake is van een kortere termijn om dergelijke aanvragen te beoordelen. De behandeling van bopa's behoeft dan ook een andere manier van aanpak om aan de wettelijke kwaliteitseisen te blijven voldoen. In het kader van het doel van gemeente Zeist om kwaliteit te blijven leveren willen wij inzetten op nieuwe methoden, zoals het vooroverleg, om een kwalitatieve dienstverlening te blijven waarborgen.
NB. Bij doelstelling worden opschortingen niet meegerekend.

2 Vergunningverlening

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen wij allereerst het wettelijk kader waarbinnen het verlenen van omgevingsvergunningen plaatsvindt. Vervolgens gaan wij in op de uitgangspunten van vergunningverlening en beschrijven wij de verschillende procedures en de wijze waarop daar binnen de gemeente Zeist invulling aan wordt gegeven.

2.2 Wettelijke basis

2.2.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Omgevingswet geeft de ver- en geboden voor de omgevingsvergunning. Zo is het op grond van artikel 5.1 verboden om zonder een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit een bouwwerk te bouwen, een werk uit te voeren, gronden of bouwwerken te gebruiken op een manier die in strijd is met een omgevingsplan, het slopen of op een andere manier wijzigen van een beschermd monument, het slopen van bouwwerken (al dan niet binnen een beschermd stadsgezicht) en het verichten van een andere activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 5 staat ook welk bestuursorgaan het bevoegde gezag is voor de af te geven omgevingsvergunning. Dit is in beginsel het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, tenzij in de wet anders is bepaald.

De Omgevingswet kent twee typen voorbereidingsprocedures voor de totstandkoming van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- de reguliere voorbereidingsprocedure;
- de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Zowel de reguliere als de uitgebreide procedure zijn een uitwerking van de procedureregels in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de reguliere procedure geldt hoofdstuk 4 van de Awb (Bijzondere bepalingen over besluiten). Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Omgevingsplanactiviteiten zijn vergunningplichtig. Het Rijk heeft een beperkt aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. Die staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen

Met inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging, verandert de rol van de gemeente indien er sprake is van een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1. Voor dergelijke bouwwerken (waaronder grondgebonden woningen, bedrijfspanden van maximaal 2 bouwlagen en kleine fiets- en voetgangersbruggen), vervalt met inwerkingtreding van de Wkb de vergunningsplicht voor de technische bouwactiviteit. Deze vergunningsplicht wordt vervangen door de melding technische bouwactiviteit. Ook komt hierbij de toets aan het Bbl (Bouwbesluit) door het bevoegd gezag te vervallen. Dit betekent dat de rol van de plantoets in het proces van vergunningverlening ook zal veranderen. De inhoudelijke toetsing zal gedaan gaan worden door private kwaliteitsborgers en niet langer door het bevoegd gezag.

De gemeente Zeist kiest ervoor om een procesmatige benadering te hanteren. De melding technische bouwactiviteit wordt daarom alleen gecontroleerd op volledigheid (zitten alle vereiste stukken erbij) en er wordt gecheckt of gekozen is voor het juiste instrument en een gekwalificeerde kwaliteitsborger. Op het moment dat alle documenten, zoals het borgingsplan en de risicobeoordeling aanwezig zijn en de melding tijdig voor de geplande datum start bouw is ingediend, wordt de ingediende melding in beginsel geaccepteerd. De indiener ontvangt daarop bericht dat de melding compleet is. In principe mogen de bouwwerkzaamheden op grond van artikel 2.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vier weken later dan van start gaan.

2.2.2 Regeling vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten

De gevallen waarbij geen vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit zijn te vinden in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit zijn allemaal omgevingsplanactiviteiten die bestaan uit bouwen. Voorwaarde is dat de activiteit niet in ernstige mate in strijd is met de regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk wanneer deze in het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze bepaling over welstandstoetsing uit artikel 12 van de Woningwet komt via de bruidsschat uit het Invoeringsbesluit in het omgevingsplan, in artikel 22.27. Deze bepaling kan de gemeente laten vervallen of aanpassen.

Alle andere activiteiten waarvoor een vergunningplicht in het omgevingsplan is opgenomen, of die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan zijn vergunningplichtig. Het aantal vergunningplichten is lager dan in het huidige stelsel.

De vergunningsprocedure voor het technisch realiseren van een bouwwerk en het ruimtelijk realiseren van een bouwwerk zijn met de komst van de Omgevingswet 'geknipt'. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt door de Omgevingswet benoemd als technische bouwactiviteit terwijl het ruimtelijk deel valt onder het omgevingsplan die de omgevingsplanactiviteit bouwen aanwijst.

De omgevingsplanactiviteit die bestaat uit het bouwen is een verbijzondering van de algemene omgevingsplanactiviteit. Dit gaat over het ruimtelijk bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Maar ook regels over welstand en de functietoedeling in het omgevingsplan. Of er vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit is dan ook afhankelijk van de regels in het omgevingsplan. Als de gemeente nog geen definitief omgevingsplan heeft, maken daar ook nog de bruidsschatregels deel van uit.

De bouwactiviteit kan vallen onder gevolgklasse 1. Dit is aangewezen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wanneer een bouwactiviteit valt in gevolgklasse 1, valt deze onder de Wet kwaliteitsborging bouwen en wordt deze overgenomen door een kwaliteitsborger. De kwaliteitsborger is verplicht te melden wanneer de bouw van de start begint en wanneer het bouwwerk gereed is. Bouwactiviteiten die in gevolgklasse 2 of 3 vallen worden nog wel door de gemeente Zeist behandeld. Daarnaast worden de verbouwactiviteiten die in gevolgklasse 1 vallen, tot 1 januari 2025 ook door de gemeente Zeist behandeld.

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden.

Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Het Omgevingsbesluit is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de inhoudelijke regels voor overheidsorganen die aangeven hoe zij hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen op het terrein van de fysieke leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven weer aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsregeling die tegelijk met de Omgevingswet inwerking treedt, bevat de nadere indieningsvereisten voor aanvragen. Voor een aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit gaat het dan tenminste om gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gegevens en bescheiden voor omgevingsplanactiviteiten ten behoeve van de toetsing aan het omgevingsplan staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Ook indieningsvereisten vanwege activiteiten met betrekking tot een beschermd monument zijn in het omgevingsplan opgenomen.

De gemeente Zeist handelt de aanvragen voor een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet af, voor zover ze betrekking hebben op de volgende omgevingsplanactiviteiten:

- bouwen, verbouwingen of renovaties;
- sloopwerkzaamheden (alleen in samenhang met een andere activiteit waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is, anders sloopmelding);
- gebruik in strijd met het omgevingsplan;
- aanleg inrit of uitrit;
- kappen van houtopstanden;
- werkzaamheden aan monumenten;
- aanleg op grond van het omgevingsplan (vergraven van gronden);

De gemeente Zeist handelt de aanvragen voor een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet af, voor zover ze betrekking hebben op de bouwactiviteiten in gevolgklasse 2 en 3, voor zolang deze nog niet onder het stelsel van de Wkb vallen. Daarnaast worden meldingen afgehandeld die betrekking hebben op:

- sloop;
- gebruiksmelding;
- gevolgklasse 1 Wet kwaliteitsborging.

2.3 Uitgangspunten vergunningverlening

Wij hanteren bij het verlenen van omgevingsvergunningen een aantal uitgangspunten. Deze zijn als volgt geformuleerd:

- Ja, mits...: We hebben een positieve grondhouding ten opzichte van initiatieven. Initiatieven worden beoordeeld op mogelijkheden. De beoordeling gaat dan ook uit van 'Ja, mits....' in plaats van 'Nee, tenzij...'. Dit is conform de gedachte van de Omgevingswet.
- Snelheid: Wij streven ernaar om alle aanvragen en meldingen binnen de wettelijke beslistermijn te behandelen. Indien nodig maken wij gebruik van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen. Dit kan aan de orde zijn wanneer er sprake is van een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (Bopa) of een anderszins complexe of omvangrijke aanvraag.
- Diepgang: De diepgang van de beoordeling van aanvragen is risico-gestuurd. Afhankelijk van het 'risico' van de gevraagde activiteit(en) wordt de diepgang van de toetsing bepaald.

2.3.1 Diepgang toetsing

Technische voorschriften Besluit bouwwerken leefomgeving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, treedt ook de Wet kwaliteitsborging in werking. De Wet kwaliteitsborging (Wkb) voor het bouwen heeft als doel de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht te verbeteren door inschakeling van private kwaliteitsborgers. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid.

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat op 1 januari 2024 in voor nieuwe bouwwerken in gevolgklasse 1. Dat is de laagste risicoklasse, waar bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden onder vallen. Een jaar later volgt de categorie verbouw.

De gevolgklassen zijn bepaald op basis van de mogelijke gevolgen voor gebruikers, bijvoorbeeld als gevolg van brand of het instorten van een (deel van een) gebouw en wordt in artikel 2:17 Bbl als volgt gedefinieerd:

Gevolgklasse 1: de persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan zijn beperkt.

Het mag duidelijk zijn dat deze bouwwerken in gevolgklasse 1 geen vergunning meer nodig hebben. De bouwwerken in gevolgklasse 1 worden door de kwaliteitsborger gemeld aan de gemeente. Het is overigens verboden zonder start- of gereedmelding te beginnen met bouwen of het bouwwerk in gebruik te nemen.

Gevolgklasse 2/3 komen niet eerder dan 5 jaar na inwerkingtreding onder kwaliteitsborging. Hiermee is de 3 jaar verlengd met 2 jaar en zal de gemeente de technische toetsing en het toezicht op gevolgklasse 2 in ieder geval tot en met 2028 blijven uitvoeren.

Bij de behandeling van vergunningaanvragen in gevolgklasse 2 en 3 worden keuzes gemaakt ten aanzien van diepgang van de toetsing. De overheid kan immers niet alles altijd toetsen en behoort dat ook niet te doen, omdat de verantwoordelijkheid primair bij de aanvrager zelf ligt. Uitvoerders van activiteiten hebben de plicht zich aan de regels te houden.

De casemanager van de gemeente Zeist kan zich daarom beperken tot het toetsen van die zaken die het meest risicovol zijn. Dit kan gaan om branches of activiteiten waarbij de kans op overtreding van de wet groter is (zoals asbestsaneringen), en/of om onderwerpen die tot grote negatieve effecten kunnen leiden (constructieve veiligheid en brandveiligheid). Uitgangspunt hierbij zijn de aan de verschillende gebouwcategorieën toegekende toetsniveau's van de Landelijke Toetsmatrix Bouwbesluit welke zijn vertaald naar het Besluit bouwwerken leefomgeving. Zo wordt de kans dat risicovolle activiteiten worden gemist, verkleind en wordt eveneens voorkomen dat veel tijd en energie gestoken wordt in activiteiten of uitvoerders die niet of nauwelijks tot risico's leiden.

De diepgang van de toetsing van aanvragen is afhankelijk van de risico's van de gevraagde activiteit. Dit noemen wij risicogericht toetsen. Hierin onderscheiden we 4 toets niveaus, waarbij elk toetsniveau een aanvulling is op het vorige toetsniveau.

Niveau	Diepgang Toetsing
0	Geen toetsing
1	Toetsen op Uitgangspunten
2	Toetsen op Basisniveau
3	Toetsen op Basisniveau+
4	Grondig toetsen (Integraal op alle onderdelen)

Toetsniveau 0 Geen toetsing (aanvragen worden ontvangen, maar niet getoetst). Ingediende bescheiden worden gearchiveerd.

Toetsniveau 1 Toetsen op Uitgangspunten (toetsen op de aanwezigheid en compleetheid van de technische informatie). Gecontroleerd wordt of de globale uitgangspunten op de aangeleverde stukken in voldoende mate en in samenhang zijn weergegeven. De vergunningverlener bepaalt op basis van ervaring het oordeel over de betreffende aspecten.

Toetsniveau 2 Toetsen op Basisniveau (toetsen of de uitgangspunten van de betreffende aspecten conform de daarvoor gestelde normen zijn aangevraagd). Gecontroleerd wordt of de uitgangspunten op de aangeleverde stukken voor het betreffende aspect de juiste vorm hebben en of de uitkomsten plausibel zijn. Van deze aspecten worden de uitgangspunten gecontroleerd.

Toetsniveau 3 Toetsen op Basisniveau+ (toetsen of alle informatie klopt en eventuele berekeningen correct zijn uitgevoerd). Gecontroleerd wordt of de uitgangspunten de juiste vorm hebben en of de uitkomsten plausibel zijn. Tevens worden de belangrijkste berekeningen gecontroleerd, dan wel nage-rekend. De na te rekenen aspecten worden geselecteerd op basis van de visuele toets. De vergunning-verlener bepaalt op basis van zijn ervaring welk aspecten inhoudelijk volledig worden getoetst, *bijvoor-beeld door een schaduwberekening uit te voeren of het geheel doorlopen van ingediende berekening(en).*

Toetsniveau 4 Grondig toetsen (volledige toetsing op alle onderdelen). Alle aspecten van de aanvraag worden volledig getoetst en beoordeeld.

2.3.2 Inhoudelijke kwaliteitsborging

Het is belangrijk dat de inhoudelijke kwaliteit van de beoordeling is geborgd en dat de wijze waarop wordt getoetst uniform is. Dit voorkomt rechtsongelijkheid in de behandeling van aanvragen en zorgt er ook voor dat besluiten bij mogelijke juridische procedures inhoudelijk in stand blijven. Om de inhoudelijke kwaliteit te borgen zijn de hieronder beschreven maatregelen genomen.

Standaard procedures

Elke aanvraag wordt getoetst aan de hand van standaarden voor de procedures. Hiermee worden alle vergunningenprocedures op eenzelfde manier doorlopen en worden er geen stappen overgeslagen.

Standaard brieven en besluiten

In Centric Leefomgeving (CLO) zijn standaardbrieven en -besluiten opgenomen die, conform de werk-instructies, door de medewerkers worden gebruikt. Hiermee wordt geborgd dat de uitgaande correspondentie uniform verloopt en dat duidelijk is met welke organisatie contact opgenomen kan worden. Ook wordt hiermee voorkomen dat in besluiten toetsingskaders of onderwerpen ontbreken.

Standaard adviesaanvraag

Voor het aanvragen van adviezen intern in de gemeente Zeist is een standaard format ontwikkeld, welke is geïmplementeerd in het CLO.

Collegiale toets

In beginsel wordt elke omgevingsvergunning wordt vóór verzending en verlening collegiaal getoetst middels een vierogen principe. In wat meer complexere gevallen kan het ook voorkomen dat een jurist meeleeft met de conceptbeschikking.

Lerende organisatie

Als tijdens juridische procedures of tijdens het toezicht op de bouw blijkt dat bepaalde onderdelen van vergunningen extra aandacht behoeven, wordt dit teruggekoppeld aan de casemanagers. Op- en aanmerkingen kunnen verwerkt worden door aanpassing van de standaardbrieven, procedures en/of checklists. Daarnaast zijn de procesbeheerders verantwoordelijk voor het evalueren en monitoren van de bestaande processen, om op deze wijze continu de kwaliteit en efficiëntie te borgen. Dit doen wij door voor elk proces een procesbeheerder en een proceseigenaar aan te wijzen. Wanneer de procesbeheerder constateert dat het proces niet loopt zoals verwacht, schakelt hij op naar de proceseigenaar.

2.4 Procedures bij vergunningverlening

2.4.1 Inleiding

De hoofdregel is dat op het aanvragen of wijzigen van een omgevingsvergunning de reguliere (korte) procedure van toepassing is. Als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor activiteiten waarvan verwacht kan worden dat ze een groot effect op de omgeving zullen hebben, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Welke activiteiten dit zijn, staat in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit. Voor de gemeente Zeist betreft dit een rijksmonumentactiviteit waar een advies van het ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en een Natura-2000 activiteit als deze gelijktijdig met een omgevingsplanactiviteit wordt aangevraagd.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning hoeft maar één procedure te doorlopen. Wanneer voor één van de aangevraagde activiteiten de uitgebreide procedure is aangewezen, wordt dus voor de volledige omgevingsvergunning de uitgebreide procedure gevolgd.

2.4.2 De reguliere procedure

De reguliere voorbereidingsprocedure neemt (maximaal) 8 weken in beslag. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen. In de Omgevingswet is deze termijn niet meer fataal. Wel is het mogelijk voor de aanvrager de gemeente Zeist in gebreke te stellen op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Dit kan tot gevolg hebben dat de aanvrager de gemeente een dwangsom kan afdwingen en via de rechter dit besluit kan forceren. De gemeente Zeist heeft zichzelf tot doel gesteld om, waar mogelijk, de besluitvorming over vergunningaanvragen binnen 8 weken afgerond te hebben. Voor de reguliere procedure gelden de volgende stappen:

- De medewerker van team Bedrijfsondersteuning (Be-on) stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs;
- De casemanager stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen. Waar mogelijk wordt deze informatie gecombineerd met het ontvangstbewijs;
- Het bevoegd gezag geeft kennis van de aanvraag op de wijze die wettelijk voorgeschreven is, zoals middels publicatie op de website en in het Gemeenteblad.
- De casemanager beoordeelt de aanvraag op volledigheid en zet deze uit naar de ketenpartners voor advies en een volledigheidcheck. Indien de aanvraag niet volledig is, wordt de aanvrager eenmalig in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen een bepaalde termijn.
- Het college beslist binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Deze termijn kan een keer met ten hoogste zes weken worden verlengd;

- Na besluitvorming wordt zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling van de beschikking gedaan.

2.4.3 De uitgebreide procedure

De uitgebreide procedure kent een beslistermijn van 26 weken. Indien de aanvraag een zeer ingewikkeld of omstreden onderwerp betreft, kan het bevoegd gezag binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag deze termijn met een redelijke termijn verlengen.

Volgens artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit wordt de uitgebreide procedure gevolgd in (onder meer) de volgende gevallen:

- een rijksmonumentenactiviteit als het gaat om een rijksmonumentenactiviteit waarbij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap adviseur is;
- een Natura-2000 activiteit wanneer deze meervoudig wordt aangevraagd met een omgevingsplan-activiteit;

Naast deze aanwijzingen stelt de Omgevingswet ook dat met instemming van de aanvrager of met besluit van het college van B&W de reguliere procedure omgezet kan worden naar de uitgebreide procedure. Wanneer dit besluit door het college wordt genomen moet eerst de aanvrager worden gehoord. Dit besluit, vatbaar voor rechtsbescherming, moet dus apart worden genomen. Dit besluit mag ook alleen worden genomen wanneer er aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving worden verwacht en verschillende belanghebbende bedenkingen zullen hebben. Hierbij kan worden gedacht aan gevallen waarvoor adviesrecht van de raad nodig is of wanneer er in onvoldoende mate aan participatie is gedaan.

Voor de uitgebreide procedure gelden vervolgens de volgende stappen:

- De medewerker van team Bedrijfsondersteuning (Be-on) stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs;
- De casemanager stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen. Waar mogelijk wordt deze informatie gecombineerd met het ontvangstbewijs;
- De casemanager beoordeelt de aanvraag op volledigheid en zet deze uit naar de ketenpartners voor advies en een volledigheidsscheck. Indien de aanvraag niet volledig is, wordt de aanvrager eenmalig in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen een bepaalde termijn.
- De gemeente Zeist stelt het ontwerpbesluit op en betreft daarbij de ontvangen adviezen of verklaringen;
- De gemeente Zeist geeft kennis van het ontwerpbesluit op de wijze die wettelijk voorgeschreven is, zoals middels publicatie in het gemeenteblad en via de website en legt het ontwerpbesluit ter inzage;
- Indien er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt zo snel mogelijk na het aflopen van de inzagetermijn het definitieve besluit genomen. In het besluit en in de kennisgeving wordt vermeld dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
- Indien er wel zienswijzen zijn ingediend, worden de zienswijzen beoordeeld en betrokken bij de besluitvorming;
- De gemeente Zeist geeft kennis van het definitieve besluit op de wijze die wettelijk voorgeschreven is, zoals middels publicatie in het Gemeenteblad en via de website, en legt het besluit ter inzage;
- Tegen het besluit is beroep mogelijk door belanghebbenden;
- De gemeente Zeist mag de beslistermijn van zes maanden eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).

Wanneer een aanvraag overgaat van de reguliere procedure naar de uitgebreide procedure, gelden de volgende stappen:

- De medewerker van team Bedrijfsondersteuning (Be-on) stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs.
- De casemanager beoordeelt of er aanzienlijke gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving;
- De casemanager beoordeelt of er verschillende belanghebbende bedenkingen zullen hebben;
- De gemeente Zeist vraagt de initiatiefnemer om zienswijze;
- De gemeente Zeist stelt het besluit op om de procedure te wijzigen naar de uitgebreide procedure;
- Indien er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt er zo snel mogelijk na het indienen van de aanvraag besloten de uitgebreide procedure te doorlopen. In het besluit en in de kennisgeving wordt vermeld dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
- Indien er zienswijzen zijn ingediend, worden de zienswijzen beoordeeld en betrokken bij de besluitvorming;
- De gemeente Zeist geeft kennis van het definitieve besluit op de wijze die wettelijk voorgeschreven is, zoals middels publicatie in het Gemeenteblad en via de website.

2.5 Inhoudelijke beoordeling van de (concept)aanvraag

2.5.1 Vooroverleg

In het vooroverleg wordt inzicht gegeven in de (on)mogelijkheden van een voorgenomen project of omgevingsplanactiviteit. Dit kan plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijke verkenning of een conceptaanvraag.

Ruimtelijke verkenning

In een ruimtelijke verkenning wordt er door minimaal twee disciplines advies gegeven, waarvan in elk geval een casemanager vergunningen. De aanvrager kan ervoor kiezen dit uit te breiden met aanvullende disciplines, indien deze relevant zijn voor de beoordeling van het voorgenomen initiatief. Hierbij kan gedacht worden aan de discipline erfgoed, indien het initiatief betrekking heeft op een monumentaal pand, of parkeren wanneer en sprake is van een voorgenomen woningsplitsing. Hierbij wordt een eerste globale beoordeling gemaakt en de haalbaarheid ingeschat door de relevante disciplines over het voorgenomen initiatief. Uit deze beoordeling volgt een ambtelijk advies. Dit advies wordt verwoord in een brief met de uitkomst van de ruimtelijke verkenning. De doorlooptijd van een ruimtelijke verkenning is ongeveer 8 weken.

Conceptaanvraag

Een conceptaanvraag is bedoeld voor een uitgebreider (bouw)plan of ruimtelijk initiatief dat al voor een groot deel is uitgewerkt, met bijvoorbeeld een ruimtelijke onderbouwing of een toelichting met onderzoeken.

Een conceptaanvraag is eigenlijk altijd in strijd met de regels van het omgevingsplan, waarbij een volledige toetsing op alle relevante disciplines/beleidsthema's noodzakelijk is. Met de uitkomst van een conceptaanvraag is het mogelijk om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Bij een conceptaanvraag wordt het (bouw)plan of ruimtelijk initiatief zo volledig mogelijk getoetst. Voor de beoordeling is het bepalend in hoeverre de conceptaanvraag compleet is ingediend en voorzien is van juiste onderzoeken om te beoordelen. Er wordt vooraf geadviseerd over de in te dienen stukken.

Een conceptaanvraag wordt door alle relevante disciplines beoordeeld. De uitkomst van deze beoordeling is een principebesluit. Dit besluit kan in mandaat worden genomen door de manager van team Ruimtelijke Ontwikkeling of door het college van B&W. Dit is afhankelijk van de complexiteit, gevoeligheid en concreetheid van het (bouw)plan of ruimtelijk initiatief.

Het is mogelijk voor de afhandeling van een conceptaanvraag een intentieovereenkomst met de gemeente te sluiten, waarbij de initiatiefnemer en de gemeente afspraken maken over de samenwerking om te komen tot een voldragen plan. De doorlooptijd van de conceptaanvraag is circa 26 weken.

2.5.2 Procedure na indiening van de aanvraag

Het proces van vergunningverlening bestaat uit een aantal vaste stappen die hierna worden beschreven.

Ontvankelijkheid

Bij een aanvraag om vergunning wordt na ontvangst eerst gekeken of alle gegevens aanwezig zijn die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen. Dit is de zogeheten ontvankelijkheidstoets. De minimaal bij een aanvraag in te dienen stukken zijn beschreven in onder andere de Omgevingsregeling. Bij de ontvankelijkheidstoets hoort ook dat wordt gekeken welke activiteiten er mogelijk nog meer nodig zijn om de gewenste plannen te realiseren. In deze fase wordt de aanvrager zo volledig mogelijk geïnformeerd over deze aspecten.

Per activiteit wordt vervolgens beoordeeld of alle gegevens die nodig zijn om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Als dat niet zo is wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvullende gegevens alsnog in te dienen. De standaard termijn die hiervoor gehanteerd wordt is vier weken, maar in voorkomende gevallen kan ook een andere (redelijke) termijn worden afgesproken.

Als voor de realisatie van een bouwplan of project moet worden afgeweken van het omgevingsplan, kan sprake zijn van nadeelcompensatie voor derden. Bij de vergunningenprocedures wordt in beginsel een schadevergoedingsovereenkomst zoals beschreven in artikel 13.3c van de Omgevingswet afgesloten tussen de gemeente Zeist en de aanvrager.

Buiten behandeling laten

Uitgangspunt bij een aanvraag is dat de onderzoekverplichting ligt bij de aanvrager. Indien nodig levert de aanvrager de benodigde rapporten aan en voert onderzoek uit om aan te tonen dat voldaan kan worden aan de eisen en normen ten aanzien van de verschillende aspecten.

Als een aanvraag niet compleet is, wordt de aanvrager eenmaal in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Als de aanvrager geen gebruik maakt van deze gelegenheid, of als de aanvullingen niet voldoende zijn, dan wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten. Wel proberen wij ons, afhankelijk van de aard en omvang van de aanvullingen, dienstverlenend op te stellen in de ruimte die wij aanvragers geven om deze aan te leveren. Tegen het besluit om de aanvraag buiten behandeling te laten staat bezwaar en beroep open.

Toetsing bouwactiviteit

Met de Omgevingswet wordt het bouwen van een bouwwerk gescheiden in een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert 2 activiteiten op: de bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwen. Deze scheiding noemen we 'de knip'.

De (technische) bouwactiviteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van een bouwwerk.

Door de knip wordt de aanwijzing van vergunningsvrije bouwwerken voor de technische bouwactiviteiten vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving. Onder de Omgevingswet wijst het Rijk vergunningplichtige en meldingplichtige technische bouwactiviteiten aan in dit besluit.

De toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan noemen we een omgevingsplanactiviteit bouwen. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Maar ook regels over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de functietoedeling in het omgevingsplan.

Met deze knip zal 'het bouwen van een bouwwerk' dus moeten worden getoetst aan twee verschillende soorten regels. Enerzijds aan de bouwtechnische regels, gesteld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, en anderzijds aan de regels die de gemeente heeft opgenomen in het omgevingsplan.

In artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet vinden we de activiteit bouwen. In dit lid 2 staat dat voor de bouwactiviteit een omgevingsvergunning nodig is voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. Dit houdt in dat een bouwactiviteit pas vergunningplichtig is als deze specifiek is genoemd in deze AMvB, namelijk het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl staan de vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit. Een voorbeeld hiervan is artikel 2.25 Bbl, waar is bepaald dat een bouwwerk met een dak vergunningplichtig is als het aan één van de volgende voorwaarden voldoet;

- niet op de grond staat;
- hoger is dan 5 meter;
- bij meer dan één bouwlaag is voorzien van een verblijfsgebied op die tweede bouwlaag of hoger;
- is voorzien van een dakterras balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte of
- als gevolg van de bouwactiviteit dit bouwwerk een hoofdgebouw wordt.

Wat hier direct opvalt is dat hier niet meer wordt gekeken naar de plaats van het bouwwerk. Dit speelde onder de Wabo wel een rol: een erker aan de voorkant is onder de Wabo (ook voor de technische aspecten) vergunningplichtig, terwijl een grote uitbouw van 4 meter diep dat niet is. En hiermee komen wij ook direct bij de belangrijkste reden voor de knip. Voor de bouwactiviteit wordt onder de Omgevingswet uitsluitend gekeken naar de bouwtechnische risico's van de bouwactiviteit, en niet meer naar de plaats van de bouwactiviteit. Voldoet het initiatief aan de voorschriften uit het Bbl om zonder vergunning voor de activiteit bouwen te mogen worden gerealiseerd, dan maakt het voor die bouwtechnische kant van de knip niet uit of het aan voor- of achterkant van een gebouw, in een weiland of zelfs in de openbare ruimte wordt gebouwd. Of het initiatief wel of niet op die plek mag worden gebouwd, wordt bepaald aan de andere kant van de knip, namelijk op basis van de omgevingsplanactiviteit. Zo worden met de invoering van de knip direct veel meer bouwwerken bouwtechnisch vergunningvrij dan nu het geval is. Of een bouwactiviteit met of zonder vergunning voor de activiteit bouwen kan worden gerealiseerd, staat in het Bbl. Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit in gevolgklasse 2/3, toetsen wij de aanvraag aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De bouwmelding

Naast de categorie bouwwerken die op grond van het Bbl vergunningvrij worden, wordt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de voorgestelde gelijktijdige inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (onderdeel van de Omgevingswet) ook een categorie bouwwerken meldingplichtig. Dit geldt uitsluitend voor de bouwtechnische kant van de knip: bouwwerken in de zogeheten gevolgklasse 1 die zijn beschreven in artikel 2:17 Bbl. Het gaat hier bijvoorbeeld om grondgebonden

woningen, agrarische bebouwing, industriegebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde tot 20 meter hoog.

Deze categorie bouwactiviteiten worden meldingsplichtig, en deze melding moet worden gedaan minimaal vier weken voordat de initiatiefnemer wil starten met de bouw. Als indieningsvereisten voor deze melding gelden onder andere het aangeven wie de kwaliteitsborger is en met welk instrument de kwaliteitsborging wordt uitgevoerd. Maar ook een risicobeoordeling en een borgingsplan moeten bij deze melding worden ingediend.

De omgevingsplanactiviteit

Aan de andere kant van de knip gaat het niet over het bouwtechnische risico, maar over de impact van het initiatief op zijn omgeving. We spreken dan over de omgevingsplanactiviteit, waarbij het om de volgende activiteiten gaat:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen: Een omgevingsplanactiviteit bouwen wordt getoetst aan het omgevingsplan. Hierin wordt verplicht om het bouwplan te beoordelen aan het omgevingsplan, welstand en bodemonderzoek.
- Omgevingsplan activiteit maken of veranderen van een uitweg: Een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit voor de aanleg van een in- of uitrit wordt op grond van het omgevingsplan getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De APV is nog niet overgenomen in het omgevingsplan. Op basis van artikel 22.8 Omgevingswet wordt overgangsrecht gegeven om de beoordelingsregels in de APV te gebruiken voor de vergunningsplichtige activiteiten.
- Omgevingsplanactiviteit vellen van houtopstand: Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen wordt op grond van de Wabo getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op basis van artikel 22.8 Omgevingswet wordt overgangsrecht gegeven om de beoordelingsregels in de APV te gebruiken voor de vergunningsplichtige activiteiten.
- Omgevingsplanactiviteit werk en/of werkzaamheden uitvoeren geen gebouw zijnde: Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden zoals graven, slopen, bestraten, aanleggen van verhardingen, rioleringen/drainagesystemen wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan. Op basis van artikel 22.1 Omgevingswet wordt overgangsrecht gegeven om de beoordelingsregels in het omgevingsplan (bestemmingsplan) te gebruiken voor de vergunningsplichtige activiteiten.
- Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument: Een aanvraag om omgevingsvergunning voor werkzaamheden aan monumenten wordt op grond van de Omgevingswet getoetst aan de Erfgoedverordening. Bouwactiviteiten aan een monument is ook van toepassing en wordt getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een belangrijk uitgangspunt bij monumenten is dat technische eisen geen afbreuk mogen doen aan het monumentale karakter. In geval van monumenten kan van de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving afgeweken worden, behalve als het gaat om de eisen op het gebied van brandveiligheid of constructieve veiligheid. De vergunningplicht voor restauraties en renovaties is opgenomen in de Omgevingswet. De gemeente Zeist heeft de plicht voor een omgevingsvergunning middels een erfgoedverordening ook van toepassing verklaard op de aangewezen monumenten.
- Omgevingsplan activiteit binnenplannen afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan: Het bestemmingsplan van voor de Omgevingswet valt onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Deze worden dus omgevingsplannen, tijdelijk tot ze zijn verwerkt in het omgevingsplan. In de 'bestemmingsplannen' zijn binnenplanse afwijkingen mogelijk gemaakt. Deze binnenplanse afwijkingen worden in het tijdelijke omgevingsplan van het rijk (bruidschat) aangewezen als omgevingsplanactiviteit.
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa): Een bopa moet bestaan uit een concrete activiteit en wordt beoordeeld aan de hand van een evenwichtige toedeling van locaties aan functies en de instructieregels als gesteld in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij activiteiten die in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, dient een beoordeling ten aanzien van dit binnenplanse afwijken uitgevoerd te worden. Indien een aanvraag niet past binnen de regels van een omgevingsplan, wordt de aanvraag aangemerkt als buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Weigering

In artikel 5.20 en 5.21 van de Omgevingswet wordt aangegeven in welke situaties een aangevraagde omgevingsplanactiviteit bouwen of een bouwactiviteit geweigerd wordt. Dit geldt onder meer als de activiteit in strijd is met het tijdelijk deel van het omgevingsplan of in strijd is met het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook het ontbreken van een schadevergoedingsovereenkomst (artikel 13.3c, Omgevingswet) of een negatief welstandsadvies kunnen redenen zijn om een vergunning te weigeren.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op meer dan één activiteit, wordt op grond waarvan voor een deel van die activiteiten de omgevingsvergunning moet worden geweigerd, wordt de vergunning alleen

geweigerd voor die activiteiten en voor de overige activiteiten verleend. In afwijking hiervan wordt de omgevingsvergunning in haar geheel geweigerd op verzoek of met instemming van de aanvrager.

2.5.3 Meldingsplichtige activiteiten

Bepaalde activiteiten vallen niet onder de vergunningsplicht, maar onder een meldingsplicht. Dit geldt onder meer voor brandveilig gebruik in bepaalde situaties, en voor sloopectiviteiten.

Sloopmelding

Een sloopmelding moet worden ingediend als er meer dan 10 m³ sloopectiv vrijkomt. Ook is een sloopmelding nodig als er asbest kan vrijkomen bij de sloopectivzaamheden, ongeacht de hoeveelheid sloopectiv die vrijkomt.

Bij kleine verbouwingen zonder asbest is dus geen sloopmelding nodig. Als tijdens een kleine verbouwing toch asbest wordt aangetroffen, moet alsnog een sloopmelding worden ingediend. Bij een sloopmelding kunnen in de akkoordbrief ook aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Een sloopmelding kent normaal gesproken geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid. Dit is anders als er aanvullende voorwaarden zijn gesteld. Dan is sprake van een besluit waartegen bezwaar en beroep open staan.

Melding brandveilig gebruik (gebruiksmelding)

Een gebruiksmelding moet worden ingediend wanneer deze is aangewezen in artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij een gebruiksmelding wordt vaak advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Utrecht (brandweer). Het advies van de Veiligheidsregio wordt door de gemeente Zeist meegenomen bij de bepaling of voldaan wordt aan de indieningsvereisten voor de melding.

Als de toets positief is en de stukken correct en volledig zijn, wordt een brief verzonden waarin de ontvangst wordt bevestigd en wordt meegedeeld dat de melding akkoord is bevonden.

2.5.4 Intrekken van vergunningen

In de meeste gevallen wordt tijdig gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning nadat deze is verleend. Daar zijn uitzonderingen op. Als langere tijd geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning of de activiteit stil ligt wordt gesproken over een 'slapende omgevingsvergunning'.

Het oneindig in stand houden van dit soort omgevingsvergunningen is onwenselijk om redenen van planologische, stedenbouwkundige, technische en administratieve aard, omdat:

- Het niet intrekken van 'oude' ongebruikte omgevingsvergunningen zorgt ervoor dat nieuwe(re) planologische en stedenbouwkundige ontwikkelingen worden doorkruist door bouw- en aanlegactiviteiten die in het verleden zijn vergund. Dit vinden wij een onwenselijke situatie.
- Door nieuwe inzichten van technische-, veiligheids- en duurzaamheidseisen en wijziging van wet- en regelgeving is het onwenselijk dat bouwwerken worden opgericht die niet aan de laatste eisen voldoen. Dit betreft vooral de energiezuinigheid, duurzaamheid en (brand)veiligheid.
- Een verschil tussen de feitelijke en de planologische situatie zorgt voor problemen bij waardebeoordeling voor de taxatie in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).
- Het actualiseren en beheren van de Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen (BAG) noodzakelijk is om eenduidige informatie te kunnen bieden.
- Het wenselijk is dat het vergunningenarchief overeenkomt met de feitelijke situatie vanwege correcte informatieverstrekking aan derden en vanuit het oogpunt van bouwtoezicht en adequate handhaving.

De aanleiding voor het intrekken van oude, ongebruikte omgevingsvergunning kan zijn een verzoek om handhaving, maar kan ook plaatsvinden op verzoek van vergunninghouder (artikel 5:40 lid 2 sub c Omgevingswet). Daarnaast kan ook ambtshalve een omgevingsvergunning worden ingetrokken.

Wanneer over zal worden gegaan tot het intrekken van een omgevingsvergunning, wordt hier niet lichtzinnig mee omgegaan. Van de bevoegdheid tot het intrekken van een omgevingsvergunning zal alleen gebruik worden gemaakt als urgente, zwaarwegende planologische, stedenbouwkundige of technische belangen daartoe aanleiding geven.

Wanneer het college van mening is dat van dergelijke belangen sprake is, zal er eerst een voornemen tot intrekking worden verzonden aan vergunninghouder. Hiertegen kan dan gedurende een termijn van twee weken een zienswijze worden ingediend. Deze zienswijze maakt onderdeel uit van de besluitvorming of daadwerkelijk tot intrekking van de vergunning moet worden over gegaan.

Van de bevoegdheid om de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken wordt geen gebruik gemaakt als de vergunninghouder met concrete stukken en/of documenten naar het oordeel van het college aantoont dat binnen een redelijke termijn na het bekend maken van het voornemen tot intrekking

van de omgevingsvergunning met de werkzaamheden wordt gestart of herstart. Wat als een redelijke termijn moet worden beschouwd, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en zal daarom per situatie worden bekeken.

Voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken worden alle, in aanmerking te nemen, belangen betrokken en tegen elkaar afgewogen, zie ABRvS 21 januari 2015, ECLI:NL: RVS:2015:124 en ABRvS 1 juni 2016, ECLI:NL: RVS:2016:1492. Daarbij komt aan de planologische, stedenbouwkundige en technische belangen een groot gewicht toe ten opzichte van het (enkele) financiële belang van vergunninghouder. Als een vergunninghouder niet voldoende aannemelijk kan maken dat alsnog binnen een redelijke termijn wordt gestart of herstart met de werkzaamheden dan is dat voldoende aanleiding om de ongebruikte omgevingsvergunning in te trekken. Tegen het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning is bezwaar en beroep mogelijk.

Wettelijke grondslag

De wettelijke grondslag voor het intrekken van omgevingsvergunningen is terug te vinden in artikel 5:40 lid 2 van de Omgevingswet. Hierbij maakt de Omgevingswet voor wat betreft de te stellen termijn geen onderscheid tussen omgevingsvergunningen die in zijn geheel nog niet tot uitvoering zijn gebracht en omgevingsvergunningen waarbij er langere tijd geen handelingen zijn verricht. Op grond van artikel 5:40 lid 1 sub b Omgevingswet wordt in alle gevallen de termijn waarna het bevoegd gezag een omgevingsvergunning mag intrekken gesteld op één jaar.

Op grond van artikel 5:40 lid 2 sub a Omgevingswet in samenhang met artikel 18:10 Besluit kwaliteit leefomgeving kan een omgevingsvergunning ook worden ingetrokken indien er sprake is van handelen in strijd met de verleende beschikking.

Tot slot biedt artikel 5:40 lid 1 sub d Omgevingswet ook de mogelijkheid om een omgevingsvergunning in te trekken, wanneer er op grond van de Wet Bibob sprake is van ernstig gevaar zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Belangrijk om te vermelden is dat de wet niet verplicht om na één jaar over te gaan tot het intrekken van de omgevingsvergunning. De wet biedt hier namelijk de ruimte voor het bestuursorgaan om zelf de afweging te maken of er gebruik zal worden gemaakt van deze vergunning.

3 Toezicht en handhaving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zetten wij allereerst de uitgangspunten van toezicht en handhaving uiteen. Vervolgens gaan wij in op de prioriteiten en zetten we de werkprocessen bij toezicht en handhaving uiteen.

3.2 Uitgangspunten toezicht en handhaving

Toezicht en handhaving vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten.

3.2.1 Uitgangspunten toezicht

- **Gevaar:** Bij acute hinderlijke, gevaarlijke en/of spoedeisende situaties wordt door onze toezichthouders direct opgetreden. Dit betekent dat er een hele korte of geen termijn wordt gesteld aan de overtreder om de overtreding te beëindigen.
- **Slim:** We voeren het toezicht zo 'slim' mogelijk uit. Dit betekent efficiënt, effectief en doelmatig. Hiermee wordt de 'belasting' voor de gecontroleerde(n) zoveel mogelijk beperkt. We gebruiken zoveel mogelijk informatie (data) voor het uitvoeren van het toezicht, bijvoorbeeld door het gebruik van de App voor nieuwgebouwde bouwwerken.

Diepgang: De diepgang van het toezicht is risico-gestuurd. Afhankelijk van de 'risico's' van de gecontroleerde activiteit(en) wordt de diepgang van het toezicht bepaald.

- **Buurt-/Wijk-/Gebiedsgericht:** Onze toezichthouders werken gebieds-/wijkgericht. Ieder gebied heeft zijn eigen kenmerken en prioriteiten. Hiermee houden de toezichthouders rekening bij het uitvoeren van de controles.
- **Integraal:** Onze toezichthouders voeren het toezicht zo integraal mogelijk uit. Dit betekent dat onze toezichthouders zoveel mogelijk controles houden met elkaar (ook met partners), voor elkaar (ook voor partners) of na elkaar.
- **Samenwerking kwaliteitsborgers:** De kwaliteitsborgers houden toezicht op het (bouw)proces voor nieuwe bouwwerken in gevolklasse 1. Als bevoegd gezag vertrouwen wij erop dat dit toezicht op adequate wijze wordt uitgevoerd. Wanneer er sprake is van een dusdanige overtreding dat inmenging van het bevoegd gezag toch noodzakelijk is, houden wij hierover goed contact met de kwaliteitsborgers.

3.2.2 Uitgangspunten handhaving

Situatie: Er is altijd een reden/oorzaak te noemen waarom iemand de regels overtreedt. Wij vinden het belangrijk dat wij hiervoor oog hebben. Dit betekent dat wij bij het beoordelen van de overtreding/overtreder doorvragen om de achterliggende reden/oorzaak te vinden. Hiermee kunnen we de beste aanpak voor het oplossen van een probleem of overtreding bepalen.

Gevaar: Bij acute hinderlijke, gevaarlijke en/of spoedeisende situaties wordt door onze toezichthouders direct opgetreden. Dit betekent dat er een hele korte of geen begunstigingstermijn wordt gesteld aan overtreder om de overtreding te beëindigen.

Sluitstuk: Handhaving is pas aan de orde in die gevallen dat in het (informele) voortraject niet tot de gewenste oplossing wordt gekomen en/of de overtreder niet bereid is om mee te werken aan een mogelijke oplossing. In dat geval wordt overgegaan tot het (formele) handhavingstraject.

3.3 Prioriteiten

3.3.1 Inleiding

Er zijn, helaas, meer overtredingen dan waarop de gemeente Zeist, gezien de beschikbare capaciteit, kan handhaven. Daarom is het noodzakelijk om een prioritering aan te brengen in de handhavingstaken en -doelen: welke activiteiten krijgen voorrang boven andere, zodat op een goede manier wordt omgegaan met de uitdagingen waar Zeist voor staat. Om te bepalen welke overtredingen prioriteit zouden moeten krijgen, is onder meer een risicoanalyse uitgevoerd. Hierbij is de methodiek uit de 'Handreiking handhaven bouwregelgeving' van het (toenmalige) ministerie van VROM gehanteerd. De risicoanalyse geeft een beeld van bij welke overtredingen op het gebied van bouw- en woningtoezicht zich de grootste negatieve effecten kunnen voordoen. Ook wordt gekeken in welke situaties of branches de kans op overtreding van de wet het grootst is (autonoom naleefgedrag). Onder 'risico' verstaan we dus de kans op overtreding vermenigvuldigd met de ernst van de negatieve effecten.

De gemeente Zeist heeft een inschatting gemaakt van de mate waarin bepalingen worden nageleefd en van de negatieve effecten die (kunnen) optreden als dit niet gebeurt. Het gaat hierbij niet om uitgebreide wetenschappelijke analyses, maar om inschattingen op basis van de kennis en ervaring die wij in huis hebben. De risicoanalyse (toets- en toezichtsmatrix) is toegevoegd in bijlage 2 en 3.

Uit de Omgevingswet blijkt dat in het handhavingsbeleid prioriteiten mogen worden gesteld. Deze prioritering kan bepalend zijn voor de mate waarin toezicht wordt gehouden op de naleving van voorschriften. Ook mag prioritering inhouden dat bij bepaalde, lichte overtredingen alleen naar aanleiding van een klacht of een verzoek van een belanghebbende wordt beoordeeld of handhavend moet worden opgetreden. Beleid dat inhoudt dat tegen overtredingen met een lage prioriteit nooit zal worden opgetreden, is niet toegestaan. Daarmee zou immers het te handhaven wettelijk voorschrift worden ondergraven. Het bestuursorgaan kan een verzoek om handhaving dus niet afwijzen met een enkele verwijzing naar het handhavingsbeleid waarin aan de desbetreffende overtreding een lage prioriteit is toegekend.

Handhaven is dus een wettelijke plicht, maar de gemeente kan binnen de wettelijke kaders doelen vastleggen, prioriteiten stellen en accenten aanbrengen. Om dat te doen, wordt een risicoanalyse uitgevoerd. Dit houdt in dat de kans op en de eventuele (negatieve) gevolgen van het optreden van bepaalde situaties binnen Zeist worden geïnventariseerd. Indien de kans op en/of het negatieve effect van een overtreding te groot worden geacht, wordt prioriteit gegeven aan het voorkomen of opheffen van die situatie.

3.3.2 Risicoanalyse en gemeentelijke prioriteiten

Hieronder is de risicoanalyse van de gemeente Zeist weergegeven. Hierbij hebben we met name een risicoanalyse voor toezicht en handhaving opgesteld. Deze risicoanalyse is tot stand gekomen door te kijken naar de naleving van regels, en de mate waarin negatieve effecten kunnen optreden op het moment dat deze regels niet worden nageleefd. De kans hierop is bepalend voor het risico.

	Constructieve en brandveiligheid	Duurzaamheid	Ruimtelijke kwaliteit/erfgoed	Natuur/biodiversiteit	Volksgezondheid	Totaal effect (werkelijke situatie)	Totaal effect (beoogd)
Verleende Omgevingsvergunningen bouw GK1 Nieuwbouw							
Verleende Omgevingsvergunningen bouw GK1 Verbouw							
Verleende Omgevingsvergunningen bouw GK2 Nieuwbouw							
Verleende Omgevingsvergunningen bouw GK2 Verbouw							
Verleende Omgevingsvergunningen bouw GK3 Nieuwbouw							
Verleende Omgevingsvergunningen bouw GK3 Verbouw							
Airco's / warmtepompen							
Constructieve veiligheid							
Inritten							
Erfafscheidingen							
Kozijn-en deurwizigingen							
Bouwtechnische toets evenementen							
Strijdiggebruik evenement							
Bouwkundige brandveiligheid bedrijven							
Bouwkundige brandveiligheid boven winkels							
Illegale (ver)bouw							
Illegale sloop							
Slopmelding met asbest							
Slopmelding zonder asbest							
Omgevingsvergunning handelsreclame							
Bedrijfmatige activiteit waar niet toegestaan							
Vergunningsvrije bouwwerken overig							
Toezicht bestaande bouw							
Illegaal gebruik kamergewijze verhuur							
Illegaal gebruik recreatiewoning							
Bedrijfsverzamelgebouw zonder bekend gebruik							
Wonen waar niet toegestaan							
Illegale handelsreclame							
Riolering, toename verhard opp, hemelwater op eigen perceel houden							
Mutatiedetectie							
Verhuren zonder vergunning							
Monumenten met vergunning							
Monumenten in afwijking of zonder vergunning (waar onder reclame)							
Beschemd stadsgezicht							
Gebied met archeologische waarde							
Handelsreclame beschemd dorps of stadsgezicht							

Op basis van risicoanalyse en de bestuurlijke standpunten zijn de volgende prioriteiten ten aanzien van toezicht en handhaving gesteld in Zeist:

	Hoog
Landelijke prioriteiten	
	Asbest
	Brandveiligheid
	Constructieve veiligheid
	Risicovolle inrichtingen
	Toepassing van verontreinigde grond
	Gebruik van gronden of gebouwen in strijd met het omgevingsplan
Bouwen	
	Bestaande bouw: zorggebouwen (brand-/ constructieve veiligheid en duurzaamheid)
	Nieuwbouw: zorggebouwen (brand-/ constructieve veiligheid en duurzaamheid)
Overig	
	Ondermijning
	Wijkveiligheid

	Laag
Bouwen	
	Erf- en perceelafscheidings
	Kleine bouwwerken
	Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied in de bestemming 'Wonen'.
	Meldingen, al dan niet anoniem, voor zover er geen sprake is van brand- of constructieve veiligheid
Overig	
	Aanleg en gebruik in afwijking van of zonder vergunning

	Gemiddeld
Erfgoed	
	Illegaal wijzigen van monumenten
	Staat van onderhoud van monumenten
	Verduurzamen van monumenten
	Archeologie
	Beschermde dorpsgezichten en -structuren
Bouwen	
	<i>Bestaande bouw</i>
	Woongebouwen
	Bedrijfsgebouwen
	Publieksgebouwen
	Dakkapellen
	<i>Nieuwbouw</i>
	Woongebouwen
	Bedrijfsgebouwen
	Publieksgebouwen
	<i>Overig</i>
	Dakkapellen
	Bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Bos-Tuin' of in het voorerfgebied
	Verlopen tijdelijke omgevingsvergunningen
Wonen	
	Verkamering
	Opkoopbescherming
	Splitting, onttrekking of samenvoeging van woningen

Wanneer maatschappelijke ontwikkelingen, politieke voorkeuren en/of keuzes daar aanleiding voor geven, kan het zijn dat er verandering plaatsvindt in de prioritering. Hierover zal dan verantwoording worden afgelegd in het jaarverslag en nadere duiding worden gegeven in het uitvoeringsprogramma van desbetreffend jaar.

3.4 Werkwijze toezicht

3.4.3 Toezicht in relatie tot de wet kwaliteitsborging

Niet alleen de rol van vergunningverlening verandert met de inwerkingtreding van de Wkb, ook de rol van toezicht verandert door de inwerkingtreding van de Wkb. Zoals eerder omschreven, hanteert de gemeente Zeist namelijk de procesmatige benadering van de Wkb. Dit is ook het geval voor het toezicht onder de Wkb en past daarmee goed in het gedachtegoed van deze wet.

Nadat er een volledige melding technische bouwactiviteit is ingediend, wordt desbetreffende melding toegevoegd aan de werkvoorraad van de bouwinspecteur. Nu hier sprake is van gevolgklasse 1, zal de rol voor de toezichthouder voor wat betreft het toezicht op de technische bouwactiviteit in beginsel beperkt zijn. Het toezicht op de technische bouwactiviteit verschuift immers van het bevoegd gezag naar de private kwaliteitsborger. Hierdoor verschuift het toezicht van de voorkant van het proces naar handhaving achteraf.

Toch is het in sommige gevallen wenselijk dan wel noodzakelijk dat het bevoegd wel haar bevoegdheden uitoefent als toezichthouder op bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1. In de navolgende situaties achten wij een nadrukkelijker rol voor de toezichthouder in het bouwproces daarom wel op zijn plaats:

Opleggen informatie en stopmomenten op grond van artikel 2.20 Bbl

Als bevoegd gezag behouden wij op grond van dit artikel de mogelijkheid om over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd nadere informatie op te vragen. Hierom zal met name worden gevraagd wanneer er sprake is van een te bouwen bouwwerk waar bijzondere risico's aan kleven. Dit kan het geval zijn wanneer de locatie specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld bouwen nabij doorstroomroutes of gebieden met een hoge archeologische waarde, hierom vragen. Ook kunnen de in de risicobeoordeling aangegeven risico's aanleiding geven tot het opvragen

van meer informatie. Op voorhand valt niet eenduidig aan te geven wanneer er van een dergelijke situatie sprake is, omdat hier altijd sprake is van maatwerk. De toezichthouder zal dit per melding technische bouwactiviteit bekijken en hier een afweging in maken.

Melding strijdigheid Bbl;

Op het moment dat er gebouwd wordt in strijd met het Bbl, is het de taak van de kwaliteitsborger om dit bij het bevoegd gezag te melden. De toezichthouder bekijkt in dit geval de melding strijdigheid Bbl en bepaalt de aard en omvang van de strijdigheid. Ook wordt onderzocht wat de oorzaak en reden is van de ontstane afwijking, welke beheersmaatregelen er zijn genomen, maar wegen wij ook de houding en gedrag van de initiatiefnemer en de aannemer mee. Tot slot bekijken we welke prioritering de overtreding c.q. het te bouwen bouwwerk heeft. Op basis van bovenstaande kan de conclusie zijn dat een formeel handhavingstraject niet nodig zal zijn en dat de geconstateerde overtreding via de informele weg kan worden opgelost.

Indien de toezichthouder, mede op basis van de aangeleverde informatie en de gehanteerde prioritering, constateert dat er wel sprake is van een ernstige overtreding van het Bbl, dan zal er wel een formeel handhavingstraject worden opgestart. Ook hierbij maakt de toezichthouder per situatie een afweging, waarbij er dus wederom sprake is van maatwerk. Hierbij wordt er in ieder geval handhavend opgetreden, zo nodig met (spoedeisende) bestuursdwang, wanneer er sprake is van afwijkingen op het gebied van constructieve veiligheid of strijdigheden op het gebied van brandveiligheid.

(Onvolledige) melding bouwwerk gereed

Op grond van artikel 2.21 Bbl is het niet toegestaan om een bouwwerk in gebruik te nemen zonder dat ten minste twee weken voor het feitelijk gebruik dit gemeld is aan het bevoegd gezag. Bij het indienen van deze melding moeten er op grond van artikel 2.21 Bbl ook een aantal documenten worden overlegd, waaronder de verklaring van de kwaliteitsborger en het 'as build' dossier. Gelet op het feit dat wij kiezen voor een procesmatige benadering, zullen de ingediende stukken in beginsel niet inhoudelijk worden getoetst. Er zal alleen bekeken worden of het dossier compleet is. Wanneer hiervan sprake is, is er geen aanleiding tot nadere vervolgacties en zal het dossier door de toezichthouder worden gesloten.

Mocht er in het bouwtraject al wel sprake zijn geweest van handhavend optreden, dan ligt het voor de hand dat de gereedmelding wat inhoudelijker door de toezichthouder wordt bekeken dan in andere gevallen.

Indien er sprake is van een onvolledige melding, dan wel het überhaupt niet indienen van een melding, dan zal de toezichthouder actief een controle inplannen om erop toe te zien dat het bouwwerk niet in gebruik wordt genomen. Dit is immers niet toegestaan zolang er geen geldige melding is gedaan en daarbij de 10 dagen termijn verstreken is. In de tussentijd zal de toezichthouder ook contact opnemen met de aannemer om te laten weten dat er nog geen geldige melding is ontvangen en wat hier de consequenties van zijn. Wij kiezen ervoor om ook in dit geval maatwerk te leveren en niet direct over te gaan tot handhavend optreden. Uiteraard zal hiervan wel sprake zijn op het moment dat de situatie hierom vraagt. De toezichtstrategie in zijn algemeenheid staat nader toegelicht in hoofdstuk 4 van deze U&H-strategie.

3.4.4 Gevolgen landelijke ontwikkelingen

Op 1 januari 2024 is de eerste fase van de private kwaliteitsborging in de bouw in werking getreden. Als eerste zijn de bouwwerken aan de beurt die vallen onder gevolgklasse 1. Het gaat dan om het bouwen en verbouwen van vergunningplichtige bouwwerken met een laag risico op het gebied van constructieve veiligheid en brandveiligheid. Er mag voor het gebruik van die bouwwerken geen melding of vergunning brandveilig gebruik nodig zijn. De hoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 20 meter zijn. Tevens mag geen sprake zijn van een 'gelijkwaardige oplossing' met betrekking tot constructieve veiligheid of brandveiligheid. Het gaat dus met name om grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen.

Drie jaar na de eerste fase van de privatisering vindt een evaluatie plaats, waarna het toezicht op winkels, bibliotheken, gemeentehuizen en (hoge) flats ook privaat uitgevoerd zou moeten (kunnen) worden. Uiteindelijk zou het stelsel ook moeten gaan gelden voor zeer complexe bouwwerken, zoals een metrostation, ziekenhuis of voetbalstadion.

Voor deze bouwprojecten zal dus op termijn geen toezicht meer gehouden worden op technische voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De (bestuursrechtelijke) handhaving blijft echter wel een taak van het bevoegd gezag. Dit zal onder meer aan de orde zijn als er niet (langer) wordt voldaan aan de eis dat een kwaliteitsborgingsinstrument wordt toegepast dat is toegelaten tot het stelsel voor de betreffende risicocategorie. Een kwaliteitsborgingsinstrument is een instrument dat is toegelaten door de landelijke Toelatingsorganisatie en dat een beoordelingsmethodiek bevat die gericht is op het bouwen van een bouwwerk. Doel van het instrument is om, middels risicoanalyse, toets- en toezichtplannen, vast te stellen of het bouwwerk voldoet aan de eisen die aan bouwwerken gesteld worden.

Ook kan handhaving nodig zijn indien de eindverantwoordelijke die is aangewezen voor de kwaliteitsborging niet (langer) gerechtigd is om te werken met het gekozen kwaliteitsborgingsinstrument. Ook het bouwen zonder vergunning van een bouwwerk waarvoor wettelijk wel een vergunningplicht geldt, blijft een handavingsgrond.

Overigens blijft het toezicht op en handhaving van de omgevingsveiligheid tijdens de bouw wel bij de gemeente Zeist, evenals toezicht op en handhaving van bestaande bouw.

3.5 Werkwijze handhaving

3.5.1 Buurtbemiddeling / pre-mediation

Bij handhaving wordt vaak direct aan het opleggen van een sanctie gedacht. Maar het daadwerkelijk opleggen van een sanctie is een uiterste middel, en is bovendien slechts een deel van het gehele handavingsproces. Tussen het tijdstip waarop de bevindingen gedaan zijn en het tijdstip dat er daadwerkelijk een sanctiebesluit wordt genomen, ligt een periode waarin veelal wordt gepoogd de overtreder zover te krijgen dat deze uit zichzelf de overtreding ongedaan maakt. Dit is het zogeheten 'minnelijke overleg'.

Via het minnelijk overleg met de overtreder wordt getracht aan de overtreding een einde te maken. In het kader van dit overleg kan ook worden onderzocht of legalisatie mogelijk is. Als legalisatie mogelijk is, wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld de overtreding te legaliseren. Maakt de overtreder geen gebruik van de mogelijkheid om de overtreding te legaliseren of is legalisatie van de overtreding niet mogelijk c.q. wenselijk, dan wordt een constateringsbrief of vooraankondiging verstuurd (zie de drie-stappen-procedure of de twee-stappen-procedure).

Het minnelijk overleg kan ook gebruikt worden bij klachten, meldingen en handavingsverzoeken. Middels telefonisch contact of een overleg kan aan de verzoeker gevraagd worden wat de achterliggende gedachte is, op welk onderwerp de klacht of het verzoek zich richt, wat de klager of verzoeker hoopt te bereiken en wat de verzoeker eventueel zelf al ondernomen heeft om de overlast bij de overtreder onder de aandacht te brengen. Deze benadering staat nader uitgewerkt in hoofdstuk vier.

3.5.2 Opstellen rapportage door toezichthouder

Wanneer een toezichthouder ter plaatse is geweest, stelt hij aan de hand van zijn bevindingen een rapportage op. Voor deze rapportages hebben wij een uniform format ontwikkeld, die is verwerkt in CLO. Op deze manier borgen we dat alle toezichthouders op dezelfde manier werken en rapporteren. Daarnaast beschikken onze toezichthouders ook allemaal over een tablet, waardoor zij ter plaatse hun bevindingen en fotomateriaal kunnen verwerken. In beginsel maken we alleen een rapportage op wanneer er sprake is van een overtreding. Dit is anders wanneer er een verzoek om handhaving aan ten grondslag ligt. In deze gevallen maakt de toezichthouder ook een rapportage op wanneer er geen overtredingen zijn geconstateerd.

In de rapportage wordt in ieder geval een omschrijving van de feitelijke situatie weergegeven. Daarnaast wordt er fotomateriaal van de aangetroffen situatie toegevoegd en, indien van toepassing, aangegeven of er sprake is van een verleende omgevingsvergunning en of hier al dan niet mee in strijd wordt gehandeld. Deze rapportages worden bewaard in CLO, waar zowel de toezichthouder als de jurist toegang toe heeft.

De bevindingen van de toezichthouder worden besproken met de jurist handhaving. De jurist bepaalt vervolgens, aan de hand van de LSHO, wat een passende maatregel is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de tabel dwangsom en termijnen. Hiermee borgen we dat we werken volgens het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen'.

3.5.3 Aanschrijvingen in handhavingstrajecten

Bij de voorbereiding op handavingsacties wordt in beginsel gekozen, wanneer de overtreding zich ervoor leent, eerst in gesprek te gaan met de overtreder. Dat houdt in dat de gemeente Zeist, na een constatering van een overtreding als eerste stap een constateringsbrief stuurt of dat de toezichthouder het gesprek aangaat voorafgaand aan de eventuele formele vooraanschrijving. Ook overtredingen waarbij afspraken gemaakt zijn met de overtreder over een legalisatie lenen zich ervoor om eerst de stap te zetten in de vorm van een afsprakenkader/constateringsbrief. Een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van een constateringsbrief is dat deze brief niet mag leiden tot een impliciete gedoogsituatie.

Mocht de constateringsbrief niet leiden tot opheffing van de overtreding, dan stuurt de gemeente Zeist als tweede stap een vooraanschrijving waarin de overtreder op de hoogte gesteld wordt van het genomen handavingsbesluit. Dat handavingsbesluit kan het opleggen van een last onder dwangsom zijn, of een last onder bestuursdwang. Een vooraanschrijving is overigens geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Awb.

De overtreder en eventuele andere belanghebbenden worden vervolgens in de gelegenheid gesteld hun zienswijze over het voorgenomen handhavingsbesluit naar voren te brengen. De overtreder (of een eventuele andere belanghebbende) moet zijn visie kunnen geven op de vraag of daadwerkelijk sprake is van een overtreding, dan wel of er redenen zijn om de handhaving (tijdelijk) achterwege te laten. De zienswijze of visie kunnen zowel schriftelijk als mondeling gegeven worden, al naar gelang de belanghebbende(n) wens(t)(en).

De door de overtreder of belanghebbenden naar voren gebrachte zienswijzen moeten door de gemeente worden afgewogen tegen het algemeen belang, zoals de ruimtelijke kwaliteit, de wens tot consequente en eenduidige handhaving, precedentwerking of belangen van derden. De zienswijzen kunnen eventueel leiden tot een heroverweging van het voorgenomen handhavingsbesluit.

Als laatste stap wordt vervolgens het handhavingsbesluit (de aanschrijving of lastgeving) opgesteld en verstuurd aan de overtreder. Dit besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 Awb. Tegen een dergelijk besluit staan de rechtsmiddelen zoals opgenomen in de Awb open.

Omdat handhavingsbesluiten (veelal) ook gelden voor eventuele rechtsopvolgers van de overtredders, worden handhavingsbesluiten ingeschreven in het Wkpb-register.

Spoeedeisende gevallen

In spoedeisende gevallen kan bovendien worden afgezien van het versturen van een vooraanschrijving. Dit moet altijd worden gemotiveerd. Indien mogelijk zal telefonisch of mondeling getracht worden om in ieder geval aan de hoorplicht te voldoen. Van dat gesprek wordt altijd een verslag gemaakt, dat aan het handhavingsdossier wordt toegevoegd.

3.5.5 Legalisatieonderzoek

In geval van overtreding van een wettelijk voorschrift is het bevoegd gezag in de regel verplicht om op te treden (beginselplicht tot handhaving). Slechts onder bijzondere omstandigheden mag hiervan worden afgezien. Een van die bijzondere omstandigheden is dat er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voordat een handhavingstraject gestart wordt, dient dan ook onderzocht te worden of daar sprake van is. Daarom wordt eerst legalisatieonderzoek uitgevoerd.

Een legalisatieonderzoek houdt in dat nagegaan wordt of datgene dat als een overtreding wordt aangemerkt, kan worden weggenomen door alsnog een vergunning te verlenen. De overtreder mag overigens niet gedwongen worden tot het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning of andere toestemming om zodoende over meer gegevens te beschikken voor het legalisatieonderzoek.

Een legalisatieonderzoek kan drie mogelijke uitkomsten hebben:

- De uitkomst van legalisatieonderzoek staat nog niet vast.
In de constateringsbrief aan de overtreder wordt dan vermeld dat nog een (nader) onderzoek naar legalisering plaatsvindt en op welke onderwerpen nadere gegevens benodigd zijn. Wat al bekend is, wordt in de brief vermeld, evenals een termijn waarbinnen de gemeente uitsluitend geeft over de legalisatiemogelijkheden.
- De overtreding is mogelijk te legaliseren.
In reactie op de geconstateerde overtreding wordt schriftelijk bericht dat deze mogelijk (gedeeltelijk) kan worden gelegaliseerd en op welke wijze dat kan gebeuren. Indien voor het legaliseren van de overtreding aanpassingen of maatregelen noodzakelijk zijn, wordt dat zo veel mogelijk in de brief aangegeven. De overtreder kan worden uitgenodigd voor een gesprek, waarin de aanpassingen of maatregelen worden toegelicht. In vervolg hierop wordt de overtreder een termijn gegend voor het indienen van een aanvraag om vergunning, het doen van een melding of het op een andere wijze mee te werken aan legalisatie. Deze termijn kan verkort of verlengd worden als de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, bijvoorbeeld omdat de noodzakelijk geachte aanpassingen en maatregelen meer tijd vergen.
- De overtreding is naar verwachting niet te legaliseren.
Indien uit het legalisatieonderzoek blijkt dat de overtreding naar verwachting niet gelegaliseerd kan worden, wordt de overtreder hier schriftelijk van op de hoogte gesteld. Daarbij wordt gemotiveerd waarom legalisatie niet mogelijk is en zo nodig ook waarom geen vrijstelling of ontheffing wordt verleend. Vermeld wordt dat een eventueel in te dienen aanvraag naar verwachting zal worden geweigerd. Er is dan geen sprake van concreet zicht op legalisatie, en het handhavingstraject wordt voortgezet.

3.5.6 Gedogen en wraking

Gedogen is het door een overheidsinstantie, bij constatering van een overtreding, afzien van handhavend optreden, dan wel het door een overheidsinstantie vooraf verklaren of anderszins de verwachting wekken dat tegen een overtreding niet zal worden opgetreden. In hoofdstuk 4 wordt de gedoogstrategie nader toegelicht.

Wraking is niet zozeer gedogen maar een vorm van uitgestelde handhaving. Een wrakingsbrief is géén besluit in de zin van de Awb. Door middel van een wrakingsbrief geeft de gemeente de overtreder te kennen dat het college van B&W niet berust in de overtreding, maar zich het recht voorbehoudt om op een nader te bepalen tijdstip handhavend op te treden tegen de geconstateerde overtreding als de overtreder deze zelf niet opheft. Bij een verergering van de situatie, bij handhavingsverzoeken van derden en/of zodra de gemeente anderszins daartoe aanleiding ziet, kan alsnog handhavend worden opgetreden. Wraking wordt met name gehanteerd voor overtredingen die op het moment van constatering geen prioriteit hebben.

Indien wraking gecombineerd wordt met een verzoek om handhaving, dient in de wrakingsbrief en/of de afwijzing van het handhavingsverzoek aangegeven te worden hoe lang de uitgestelde handhaving zal duren en vanaf wanneer alsnog een handhavingstraject gestart wordt (een tijdschema voor de verdere behandeling van een verzoek om handhaving nadat tot wraking is besloten).

Uit jurisprudentie blijkt dat het beleid waarin prioriteiten bij handhaving zijn gesteld, in beginsel niet onredelijk wordt geacht. Op alle momenten handhavend optreden tegen alle mogelijke overtredingen van wettelijke voorschriften kan, gelet op de beschikbare capaciteit, niet van het college van B&W worden gevergd. Dat wil echter niet zeggen dat binnen de looptijd van deze U&H-strategie volledig afgezien kan worden van handhavend optreden tegen overtredingen. Volgens jurisprudentie dient het bestuursorgaan de verzoeker, gelet op de beginselplicht tot handhaving, ten minste een moment in het vooruitzicht te stellen waarop het verzoek om handhaving alsnog kan worden ingewilligd. Beleid dat inhoudt dat tegen overtredingen die in de U&H-strategie een lage prioriteit hebben in het geheel niet handhavend zal worden opgetreden, is rechtens niet aanvaardbaar, omdat daarmee het te handhaven wettelijk voorschrift wordt ondergraven.

Dit geldt overigens niet voor wraking in combinatie met een klacht of melding. Bij een klacht/melding kan wél aan de melder en aan de overtreder worden aangegeven dat de (vermeende) overtreding een lage prioriteit heeft en daarom wordt gewraakt. De gedoogstrategie staat verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze U&H-strategie.

3.5.7 Afronding van dossiers

Elk handhavingdossier moet op correcte wijze worden afgerond.

Als de overtreding ongedaan is gemaakt, wordt altijd een kennisgeving aan de overtreder gestuurd. Daarmee kan het dossier worden gesloten. Daarnaast wordt de aanschrijving uitgeschreven uit het Wkpb-register.

Handhavingdossiers inclusief rapportages worden tenminste bewaard totdat alle juridische procedures zijn afgerond. Vervolgens worden zij gearchiveerd conform de regels in de Archiefwet.

4 Naleefstrategieën

4.1 Inleiding

Om naleving te borgen en te bevorderen, passen wij verschillende strategieën toe. Deze strategieën zijn hieronder verder uitgewerkt.

4.2 Preventiestrategie – gericht op het voorkomen van overtredingen

Communicatieplan – Het communicatieplan beschrijft over welke activiteiten wij op welke wijze wanneer (actief) communiceren naar inwoners, ondernemers en partners.

(Voor-)overleg – Onze (voor-)overleggen gebruiken wij om duidelijkheid te geven over hoe wij invulling en uitvoering geven aan ons beleid. Wij gaan in (persoonlijk) overleg met burgers/bedrijven om tot (een) oplossing(en) te komen. Vooroverleggen gebruiken we om een goed en volledig beeld te krijgen van nieuwe initiatieven/activiteiten. Hiermee willen we ervoor zorgen dat:

- De juiste verwachtingen worden gewekt.
- Mogelijke knelpunten (inhoudelijk en/of in het proces) besproken worden.
- We duidelijkheid kunnen geven over ons gevoerde beleid.

- De definitieve aanvraag vaker vollediger worden ingediend.
- We de definitieve aanvraag sneller kunnen verlenen.

In handhavingsszaken gaan wij altijd in persoonlijk overleg met de overtreder, tenzij er sprake is van bijzondere en/of spoedeisende omstandigheden. Hiermee willen we ervoor zorgen dat:

- De juiste verwachtingen worden gewekt.
- Mogelijke knelpunten (inhoudelijk en/of in het proces) besproken worden.
- We duidelijkheid kunnen geven over ons gevoerde beleid.
- We duidelijkheid kunnen geven over legalisatiemogelijkheden.
- We partijen bij elkaar kunnen brengen (bij verzoeken om handhaving).
- We juridische procedures kunnen voorkomen.

4.2.1 Communicatieplan

Communicatie is geen eenrichtingsverkeer. Het betreft de tweezijde informatievoorziening tussen de overheid en de inwoners over voorgenomen beleid en over de uitvoering. Door inwoners, maar ook instellingen, ondernemers, verenigingen en belangengroeperingen, tijdig te informeren en het overleg te zoeken worden gemeentelijke besluiten beter en ontstaat er meer draagvlak voor de keuzes van de gemeente. Dat heeft veelal positieve gevolgen voor het naleefgedrag van de inwoner en ondernemer.

Kennis van de regels: Door het verstrekken van informatie over de regelgeving wordt in ieder geval voorkomen dat er overtredingen worden begaan op basis van onwetendheid. Natuurlijk wordt een ieder geacht de wet te kennen, maar de overheid heeft wel de plicht om een ieder te informeren over het gemeentelijk beleid en de keuzes die daarin gemaakt worden. Actuele informatie over handhaving en bouwregelgeving hebben dan ook een duidelijk zichtbare plaats op de gemeentelijke internetsite, met doorverwijzingen naar bijvoorbeeld landelijke websites. Bovendien kan het verstrekken van folders, bijvoorbeeld van de rijksoverheid, over diverse onderwerpen die te maken hebben met de bouwregelgeving de kennis van de regels vergroten.

Acceptatie van het beleid:

Voorkomen moet worden dat voorschriften door de inwoner en ondernemer als lastig en onbegrijpelijk worden ervaren. Dergelijke gedachten kunnen immers leiden tot overtredingen. Het zal de inwoner en ondernemer duidelijk gemaakt moeten worden wat het nut en de meerwaarde van bepaalde voorschriften zijn, zoals het scheppen van waarborgen ten aanzien van de veiligheid van bouwwerken en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit zijn immers onderwerpen die direct het belang van diezelfde inwoner en ondernemer raken. Door te motiveren waarom er gehandhaafd wordt en wat de risico's van overtreding zijn, wordt er meer draagvlak voor naleving gecreëerd.

Omdat communicatie in deze situatie deel uitmaakt van een handhavingstraject, zal dit in een aantal gevallen moeizaam verlopen. De belangen van de gemeente en de belangen van de inwoner en/of ondernemer staan dan immers haaks op elkaar. In deze situatie is het belangrijk dat de inwoner en/of de ondernemer duidelijk te horen krijgt wat niet is toegestaan, en waarom niet. Op een heldere, eenduidige wijze dient de inwoner en ondernemer op de hoogte te worden gesteld van het standpunt van de gemeente. Daarbij is de toon van de communicatie belangrijk. Door met respect en inlevingsvermogen te communiceren, met oog voor de belangen van de inwoner en ondernemer, kan de acceptatie van het handhavingstraject worden vergroot. Niet alleen moet er verteld worden wat niet mag, maar ook wordt er gekeken naar wat wel kan. Dit komt onder meer tot uiting in de stap 'minnelijk overleg' voorafgaand aan de daadwerkelijke handhaving (zie aldaar).

Bekendheid van handhavingssacties: de gemeente is verplicht beleidsvoornemens ten aanzien van de handhaving van de bouwregelgeving kenbaar te maken en hierover jaarlijks verslag te doen. Door kennisgeving in de gemeenterubriek worden de inwoners geattendeerd op de speerpunten van het (nieuwe) handhavingssbeleid en op behaalde handhavingssresultaten. Hierdoor zien de inwoners bovendien dat de gemeente daadwerkelijk uitvoering geeft aan haar handhavingstaken. Dit geldt overigens ook voor melders, klagers, verzoekers om handhaving, (vermeende) overtredders en andere derden/belanghebbenden. Ook zij worden actief geïnformeerd over de handhavingssacties die hen aangaan.

4.2.2 Middelen

Afhankelijk van het doel en de doelgroep, kunnen de volgende middelen worden ingezet. De voorkeur gaat hierbij uit naar persoonlijke communicatie.

Telefonisch contact

Bij een voorgenomen weigering van een gevraagde vergunning of bij de afwijzing van een handhavingssverzoek kan vooraf telefonisch contact worden gezocht met de belanghebbende. Ook als er zienswijzen zijn ingediend, vinden wij het vaak zinvol om telefonisch contact op te nemen met de indie-

ner(s) van een zienswijze. Indien de situatie zich er voor leent, kan een *prémediation* (minnelijk overleg) gestart worden.

Brief of mail

Brieven zijn persoonlijk en aan de initiatiefnemer gericht. Brieven kunnen gebruikt worden om acties aan te kondigen en om informatie te verstrekken over wet- en regelgeving.

Op projectmatige basis worden soms ook andere communicatiemiddelen ingezet. Bijvoorbeeld bij grote veranderingen in wetgeving. Dan wordt aan de desbetreffende branche voorlichting gegeven door middel van een mailing.

Websites

Op de website van de gemeente Zeist wordt informatie gegeven over wet- en regelgeving, beleidsnotities, fact-sheets en wordt verwezen naar bekendmakingen en meldingen. Informatie over beleid en wet- en regelgeving is ook terug te vinden op www.overheid.nl, www.wetten.nl en www.officielebekendmakingen.nl.

Persbericht

Persbericht in de lokale media: wanneer er specifieke acties zijn of wanneer er iets nieuws is op het gebied van de handhaving, kan een persbericht naar de lokale media verzonden worden.

4.3 Toezichtstrategie – gericht op het controleren van activiteiten

Doordat we toezicht houden kunnen we overtredingen en illegale activiteiten opsporen en vaststellen. Van de controle maken we een rapport, dat in het (digitale) systeem wordt opgeslagen. Onze werkwijze is gebaseerd op het beginsel dat van toezicht in eerste instantie een preventieve werking uit gaat. Door het houden van toezicht kunnen overtredingen mogelijk worden voorkomen. In de praktijk blijkt dat in veel gevallen onze toezichthouders met het maken van afspraken en/of waarschuwingen ervoor (kunnen) zorgen dat handhaving niet nodig is. Daarbij staat centraal dat onze dienstverlening erop gericht is om op een klantvriendelijke manier tot een oplossing te komen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in preventief, actief en reactief toezicht.

Risicogericht toezicht (preventief/actief) – Het (preventieve/actieve) risicogerichte toezicht komt direct voort uit het nemen van beschikkingen (vergunningen, meldingen, ontheffingen etc.). Alle verleende vergunningen/meldingen/ontheffingen etc. worden, waar mogelijk, integraal (zie hieronder) gecontroleerd overeenkomstig dit beleid en de eventuele controlefrequentie op basis van het risico. De mate en diepgang van ons toezicht is gericht op (onderdelen van) risicovolle activiteiten. Hierin onderscheiden we 4 toezichtniveaus, waarbij elk volgend toezichtniveau een aanvulling is op het vorige toetsingsniveau:

Niveau	Diepgang Toezicht
0	Geen toezicht
1	Toezicht op Uitgangspunten
2	Toezicht op Basisniveau
3	Toezicht op Basisniveau+
4	Grondig toezicht (Integraal op alle onderdelen)

De volledige toezichtmatrix is opgenomen in bijlage 3.

Toezichtniveau 0 Geen toezicht (vergunningen/ontheffingen/meldingen worden ontvangen, maar hierop wordt geen actief toezicht gehouden). Stukken worden gearhiveerd.

Toezichtniveau 1 Toezicht op Uitgangspunten. De toezichthouder houdt minimaal toezicht op **de meest relevante** voorschriften.

Toezichtniveau 2 Toezicht op Basisniveau. De toezichthouder hanteert het basisniveau met betrekking tot toezicht op **de meest relevante** voorschriften. De toezichthouder bepaalt op basis van zijn kennis en ervaring wat het basisniveau is en welke voorschriften het meest relevant zijn.

Toezichtniveau 3 Toezicht op Basisniveau+. De toezichthouder hanteert het basisniveau met betrekking tot toezicht op **alle** voorschriften. De toezichthouder bepaalt op basis van zijn kennis en ervaring wat het basisniveau is en welke voorschriften het meest relevant zijn.

Toezichtniveau 4 Grondig toezicht. De toezichthouder ziet volledig toe op de naleving van **alle** voorschriften (monitoring).

Buurt-/Wijk-/Gebiedsgericht toezicht (preventief/actief) – Ons (preventieve/actieve) toezicht voeren we afhankelijk van de activiteit buurt-/wijk-/gebiedsgericht uit. Hierbij onderscheiden wij in het kader van dit VTH-beleid verschillende gebieden (zie Hoofdstuk 5, Omgevingsanalyse). Naast de vastgestelde prioriteiten hebben we voor deze gebieden benoemd op welke onderwerpen/activiteiten wij in het bijzonder aandacht besteden in de uitvoering van onze VTH-taken. Periodiek wordt in een gebied, al dan niet steekproefsgewijs, gecontroleerd of er overtredingen zijn of deze controles vinden plaats aan de hand van de eventuele objectgebonden controles die in het betreffende gebied plaatsvinden. Dat geldt zowel voor de Wabo-gerelateerde taken, als het toezicht in de openbare ruimte door de BOA's.

Repressief toezicht (reactief) – We voeren toezicht uit naar aanleiding van klachten/meldingen, verzoeken om handhaving etc. Niet alle klachten en/of verzoeken om handhaving resulteren in een controle. Dat is afhankelijk van de prioriteitstelling en aard en ernst van de melding. Op anonieme meldingen wordt in beginsel niet gereageerd. Indien sprake is van een acuut onveilige en/of gevaarlijke situatie wordt uiteraard wel direct actie ondernomen ongeacht de prioriteit.

Integraal toezicht – We voeren waar mogelijk integraal toezicht uit. Dit betekent dat onze toezichthouders zoveel mogelijk signaleren met elkaar (ook met partners), voor elkaar (ook voor partners) of na elkaar. Welke vorm van integraal toezicht gehanteerd wordt, hangt sterk af van de situatie. Deze integrale aanpak ligt in lijn met het uitgangspunt dat er zo min mogelijk (administratieve) lasten zijn voor bewoners, ondernemers, etc.

We onderkennen de volgende vormen van integraal toezicht:

- **Controleren met elkaar:** Toezichthouders vanuit diverse taakvelden voeren gezamenlijk een integrale controle uit. Ieder voor de eigen discipline. Met name van toepassing in situaties die door een groter dan gemiddelde complexiteit of bestuurlijke prioriteit worden gekenmerkt. Soms is deze methode nodig, meestal is die arbeidsintensief en belastend voor de ondernemer of burger.
- **Na elkaar controleren:** Verschillende toezichthouders van uiteenlopende instanties of afdelingen voeren zelfstandig en onafhankelijk van elkaar een controle uit. Omdat de inspecties over een relatief groter tijdsbestek worden uitgevoerd, heeft deze aanpak een sterkere preventieve uitwerking. Deze vorm van controleren is de klassieke vorm van toezicht. De toezichtlast neemt echter toe en de efficiëntie neemt af. Bovendien is het risico groot dat controles verschillende vakgebieden bestrijken, hetgeen kan leiden tot interpretatieverschillen.
- **Voor elkaar signaleren:** Een toezichthouder kan tijdens zijn 'eigen' controle een mogelijke overtreding in een ander taakveld signaleren. Als deze constatering daartoe aanleiding geeft, zal de specialist van dat taakveld zelf een controle uitvoeren. Het voordeel van deze aanpak is dat overtredingen in een eerder stadium worden gesignaleerd. Deze aanpak vergt wel de nodige afstemming (en kunde) binnen een organisatie.
- **Voor elkaar controleren:** Een toezichthouder neemt tijdens een integrale controle meerdere aandachtsvelden voor zijn rekening. Dit heeft voornamelijk betrekking op situaties die worden gekenmerkt door een geringe complexiteit. Dit is een vorm van signaaltoezicht, die prima kan worden uitgevoerd door een generalistisch toezichthouder, die bovendien dikwijls wordt ingezet voor uiteenlopende surveillance.

4.4 Handhavingsstrategie

4.4.3 Landelijke Handhavingsstrategie omgevingsrecht

Op 12 oktober 2022 is de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO) vastgesteld. Hierin spreken alle betrokken partijen zich uit voor samenwerking op basis van de LHSO. Doel van de LHSO is onder meer een eenduidig handhavend optreden door betrokken instanties bij gelijksoortige overtredingen.

De LHSO is ontwikkeld vanuit het milieurecht, waarin een handhavingstekort is geconstateerd doordat de inrichting van de handhavingsorganisatie niet toegesneden bleek op de handhavingstaak. Met name waar het complexe bedrijfsprocessen betrof met hoge of middelhoge milieu- en veiligheidsrisico's was sprake van een gebrek aan deskundigheid bij de toezichthoudende instanties. Onder meer de fragmentatie en het gebrek aan informatie-uitwisseling werden als barrière gezien voor de aanpak van zware en georganiseerde milieucriminaliteit. Daarom worden in de LHSO onder meer duidelijke afspraken gemaakt over de taakverdeling tussen bestuur en OM, waarbij het strafrecht wordt toegepast bij (middel)zware criminaliteit.

Hoewel de LHSO van toepassing is verklaard op het hele Omgevingswet-pakket, dus inclusief kapvergunningen, is al vastgesteld dat het niet volledig toepasbaar is op andere beleidsvelden dan milieu. Onder meer voor het domein 'bouwen en wonen' is in de LHSO aangegeven dat het noodzakelijk kan zijn om een specifieke handhavingsstrategie te ontwikkelen, die natuurlijk wel moet passen binnen de

kaders van de LHSO. Zolang niet duidelijk is op welke termijn die specifieke landelijke strategie voor bouw- en woningtoezicht zal worden vormgegeven, hoe die strategie er uit zal zien, en bij welke organisatie het voortouw zal liggen, is de LHSO echter onverkort van toepassing op bouw- en woningtoezicht (bijlage 2). Het stappenplan hebben wij vertaald naar een handhavingsstrategie voor bouw- en woningtoezicht. De uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven: passend interveniëren bij iedere bevinding en in vergelijkbare situaties op vergelijkbare wijze reageren.

De term handhavingsstrategie omvat meer dan alleen het opleggen van sancties bij geconstateerde overtredingen. Het betreft ook aanspreken, informeren en voorlichten tijdens toezichtbezoeken. Ook gedogen kan een passende (handhavings)strategie zijn, mits op de juiste wijze afgewogen. Bij bouw- en woningtoezicht zal meer aandacht uitgaan naar het communicatieve spoor, waarin aanspreken en informeren van belang zijn, dan naar het strafrechtelijke spoor.

De kern van de LHSO is een matrix (zie bijlage 4) waarin zowel de ernst van de overtreding als het gedrag van de overtreder worden gewogen. De indeling van de constatering, zijnde de eerste stap van het stappenplan, wordt gebaseerd op (mogelijke) gevolgen van de overtreding en op het gedrag van de overtreder. Grofweg ziet dat er als volgt uit:

In de matrix zijn vier categorieën voor de ernst van de overtreding geformuleerd, én vier categorieën voor het gedrag van de overtreder. Gevolgen kunnen vrijwel nihil zijn (categorie 1), maar ook zeer ernstig en onomkeerbaar (4). De overtreder kan goedwillend zijn en onbedoeld een overtreding hebben begaan (categorie A), maar ook calculerend of zelfs bewust en structureel fraude plegen (D). Voor de indeling in de interventiematrix is dus het gedrag van de overtreder op dat moment belangrijk. Ook de toezicht- en handhavingshistorie is een belangrijke informatiebron. Afhankelijk van de ernst van de overtreding en de aard van de overtreder wordt gestart met lichtere of zwaardere instrumenten.

De jurist bepaalt in welk segment de overtreding en de overtreder worden ingedeeld. De LHSO gaat uit van het principe dat jurist zo licht mogelijk starten met interveniëren gericht op herstel, maar dat wel snel wordt overgestapt op zwaardere interventies als naleving uitblijft. Als de jurist niet in staat is om de overtreder te typeren, dan is typering B, onverschillig/reactief, het vertrekpunt.

Bij de indeling wordt vervolgens gekeken of sprake is van verzwarende of verzachtende omstandigheden. Van verzwarende omstandigheden is (bijvoorbeeld) sprake als de overtreder financieel voordeel heeft behaald door de overtreding. Ook als een overtreder een voorbeeldfunctie heeft, kan dat een reden zijn om in te zetten op een zwaardere eerste stap. Datzelfde geldt voor overtredingen die gepaard gaan met andere delicten, zoals valsheid in geschrifte of witwassen. Een verzwarende van de in te zetten instrumenten is dan aan de orde. Bij recidive zal ook eerder gekozen worden voor een zwaarder instrument. Indien sprake is van (een of meerdere) verzwarende argumenten, wordt de bevinding één segment naar rechts en vervolgens één segment naar boven verplaatst.

Bij verzachtende omstandigheden, zoals vastgestelde onbekwaamheid of jeugdige leeftijd van de overtreder, vindt de omgekeerde beweging plaats. Een verzachtende omstandigheid gaat dus niet over de ernst van een feit, maar kijkt hoe iemand tot een strafbare handeling is gekomen. Verzachtende omstandigheden zijn altijd persoonlijk, en hebben nooit hun weerslag op eventuele mededaders.

Als de constatering is toegekend aan een vak in de matrix, is de volgende stap het vaststellen of overleg met de politie en het OM noodzakelijk is voor een strafrechtelijk optreden. Dit zal het geval zijn bij valsheid in geschrifte, corruptie of witwassen. Ook als sprake is van situaties waarin bewust het toezicht onmogelijk wordt gemaakt, zoals bij het weigeren van de toegang, intimidatie, geweldsdreiging, fraude, vernietiging van bewijs en poging tot omkoping, en situaties waarin de toezichthouder constateert dat er opzettelijk mensen in gevaar worden gebracht door bijvoorbeeld sabotage, vernieling of het bewust verstrekken van verkeerde informatie, kan strafrechtelijk optreden noodzakelijk zijn. Overeenkomstig de LHSO wordt in die situaties altijd aangifte gedaan. Is daar geen sprake van, dan wordt volstaan met bestuurlijk opgetreden. Of er inzet en afstemming nodig is met instanties die belast zijn met strafrechtelijk optreden, wordt per casus bekeken.

De jurist zet de interventie in totdat sprake is van naleving. Als naleving uitblijft binnen de door de jurist gegeven termijn, wordt doorgepakt. Dan komt de eerstvolgende zwaardere (combinatie van) interventie(s) in beeld, door opzij en/of omhoog te bewegen in de interventiematrix.

De stappen en beslissingen worden helder en duidelijk vastgelegd in het administratiesysteem, zodanig dat duidelijk is hoe is omgegaan met het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het verbod van willekeur en het verbod van misbruik van bevoegdheid.

4.4.4 Buurtbemiddeling/(Pre-)Mediation

Gelet op de ervaringen met overtredingen in het domein 'bouwen en wonen' kan worden gesteld dat veelal sprake is van goedwillende of onverschillige overtreders (A en B) en van overtredingen die slechts beperkte gevolgen kennen of gevolgen die van belang kunnen zijn (score 2 of 3). Daarom wordt in de U&H-strategie veel ruimte geboden voor informatieve gesprekken en waarschuwingen. Pas als dit niet leidt tot herstel van de situatie, wordt overgegaan op het daadwerkelijk opstellen en versturen van handhavingsbesluiten (de aanschrijving of lastgeving). Hiermee wordt voldaan aan de doelen van de

LHSO, zoals het in vergelijkbare situaties vergelijkbare keuzes maken en passend interveniëren bij iedere bevinding.

Indien sprake is van bijzondere gevallen, bijvoorbeeld situaties waarin met gebruikmaking van de bestuurlijke afwegingsruimte een legaliseerbare situatie kan worden bereikt, dan kan altijd eerst de mogelijkheid geboden worden aan de overtreder om een vergunning aan te vragen. Dit kan onder meer het geval zijn bij afwijkingen die middels een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsprocedure geformaliseerd kunnen worden.

Handhaving tegen bestuursorganen

Wanneer er een overtreding wordt geconstateerd die is begaan door eigen organisatie of een andere organisatie, dan handhaven wij hiertegen in beginsel op dezelfde wijze als wanneer wij handhavend optreden tegen inwoners. Wel stellen wij, bij handhavend tegen de eigen organisatie of andere organisaties, de portefeuillehouder hiervan op de hoogte. Dit zal over het algemeen plaatsvinden tijdens het portefeuillehouderoverleg. Het te lopen handhavingstraject zal voor al het overige hetzelfde verlopen als tegen inwoners. Ook hierbij zal de toezichthouder conform de hierboven uitgeschreven werkwijze acteren en leggen wij een dwangsom dan wel bestuursdwang op conform de LSHO. Wanneer de situatie er om vraagt, zal er ook afstemming worden gezocht met onze de politie en het OM. Dit zal echter per casus en situatie worden bekeken.

4.5 Sanctiestrategie

4.5.5 Sanctiemiddelen

Voor het opleggen van bestuurlijke sanctiemiddelen kan uit de volgende instrumenten worden gekozen:

- Opleggen van een last onder dwangsom (LOD);
- Opleggen van een last onder bestuursdwang (LOB);
- Geheel of gedeeltelijk intrekken van een vergunning.

Opleggen van een last onder dwangsom (LOD)

Een last onder dwangsom is de sanctie waarbij de overtreder per tijdseenheid, per overtreding of ineens een geldbedrag verbeurt indien of zolang de overtreding voortduurt. De last onder dwangsom bevat een last om de overtreding te beëindigen, en om voortzetting en herhaling te voorkomen. In de last onder dwangsom wordt een begunstigingstermijn opgenomen waarbinnen de overtreding ongedaan gemaakt moet worden. Als de overtreding tijdig ongedaan gemaakt wordt, is geen dwangsom verschuldigd. Wanneer de overtreding niet, of niet tijdig wordt beëindigd, dan wel wordt voortgezet of herhaald, dan wordt de dwangsom van rechtswege verbeurt.

De last onder dwangsom kan alleen worden opgelegd aan de overtreder. Daarmee wordt diegene bedoeld die "het in zijn macht heeft" om de last uit te voeren of na te komen, en daarmee de overtreding te beëindigen. Meestal gaat het om de eigenaar van het perceel of bouwwerk, maar het kan ook de huurder/gebruiker zijn. Per geval moet worden beoordeeld wie als "overtreder" kan worden aangemerkt en aangeschreven.

Niet altijd kan een overtreding worden bestreden met een last onder dwangsom. Als het belang dat het betrokken voorschrift beoogt te beschermen zich daartegen verzet, mag niet gekozen worden voor een last onder dwangsom. Hierbij kan gedacht worden aan ernstige milieuovertredingen of overtredingen met onomkeerbare gevolgen. Direct optreden om verdere schade te voorkomen, door middel van bestuursdwang, is dan noodzakelijk.

Opleggen van een last onder bestuursdwang (LOB)

Bestuursdwang houdt in dat het feitelijk beëindigen van een overtreding uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag. Dit kan bij uitstek worden toegepast in de volgende situaties:

- Bij acuut dreigende calamiteiten en gevaarlijke situaties waarbij direct optreden noodzakelijk is. Dit geldt onder meer indien de overtreder niet bereikbaar is;
- Indien de overtreder niet genegen of (financieel) in staat is om de overtreding ongedaan te maken;
- Indien het opleggen van een last onder dwangsom niet tot het gewenste effect, te weten het ongedaan maken van de overtreding, heeft geleid.
- De kosten van het uitvoeren van bestuursdwang kunnen verhaald worden op de overtreder. Het uitgangspunt is dat de gemeente Zeist vervolgens ook daadwerkelijk tot het verhalen van de kosten overgaat.

Het tegelijk opleggen van een last onder bestuursdwang en een last onder dwangsom voor één en dezelfde overtreding is niet mogelijk. Als er sprake is van twee of meer verschillende overtredingen, is een combinatie van een last onder dwangsom en een last onder bestuursdwang wel mogelijk. Een voorbeeld waarbij wel gelijktijdig een last onder bestuursdwang en last onder dwangsom opgelegd kan worden, is het opleggen van een bouwstop (= een last onder bestuursdwang) en het gelijktijdig opleggen van een last onder dwangsom om te voorkomen dat er verder wordt gegaan met bouwen (= preventieve last onder dwangsom). Door de stillegging van de bouw is een op dat moment plaatsvin-

dende overtreding met onmiddellijke ingang beëindigd. De last onder dwangsom is opgelegd om te voorkomen dat de overtreding opnieuw plaatsvindt.

Geheel of gedeeltelijk intrekken van een vergunning

Een verleende vergunning kan eventueel geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken, indien niet overeenkomstig die vergunning is of wordt gehandeld. Ook kan een vergunning worden ingetrokken als de aan de vergunning verbonden voorschriften of regels niet worden nageleefd. Deze sanctie wordt ingezet bij 'onomkeerbare' overtredingen die niet legaliseerbaar zijn, bijvoorbeeld als het bouwwerk anders wordt uitgevoerd dan was aangevraagd en vergund.

Tot intrekking van de vergunning kan pas worden overgaan als de betrokkene in de gelegenheid is gesteld het bouwwerk (of de activiteit) alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning. Zodra de vergunning is ingetrokken, is de betrokkene direct in overtreding als de activiteit wordt voortgezet, en kunnen andere maatregelen worden toegepast, zoals een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

4.5.6 Dwangsombedragen en termijnen

In beginsel is de hoogte van de dwangsom afhankelijk van de aard van de overtreding. Het college van B&W heeft bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom en van het maximum van het te verbeuren bedrag een ruime mate van beleidsvrijheid. De dwangsomhoogte moet op de ernst van de overtreding worden afgestemd (evenredigheid), en tot doel hebben de overtreding tegen te gaan of te voorkomen (effectiviteit). De hoogte van de dwangsom is afhankelijk van verschillende factoren, zoals:

- de dwangsom moet voldoende pressie voor de overtreder opleveren om de overtreding op te heffen of te beëindigen;
- de dwangsom moet in verhouding staan tot de (geschatte) kosten die de overtreder moet maken om de overtreding op te heffen;
- de dwangsom moet hoger zijn dan het door de overtreding behaalde (geschatte) financiële voordeel;
- de dwangsom moet zich richten op het wegnemen van ongerechtvaardigd voordeel dat de overtreder kan behalen met de overtreding;
- de dwangsom dient te leiden tot het voorkomen van een herhaling, tot de beperking van schade en tot herstel in de oorspronkelijke toestand;
- de dwangsom dient als bevestiging van de normen die gesteld zijn in het belang van onder andere de bouwregelgeving en ruimtelijke ordening.

Dit beleid geeft richtlijnen voor de meest voorkomende gevallen/overtredingen, maar is niet uitputtend. De in de dwangsombeschikking gekozen hoogte van de dwangsom moet wel in overeenstemming zijn met dit beleid. Indien er wordt afgeweken van de dwangsomhoogte naar beneden of naar boven, wordt in de beschikking een aanvullende motivering opgenomen. Deze tabel is opgenomen als bijlage 5 bij deze U&H-strategie.

4.6 Gedoogstrategie

Gedogen is het door een overheidsinstantie, bij constatering van een overtreding, afzien van handhavend optreden, dan wel het door een overheidsinstantie vooraf verklaren of anderszins de verwachting wekken dat tegen een overtreding niet zal worden opgetreden.

Wij hanteren voor het gedogen van illegale situaties de kaders van de kabinetsnota 'Grenzen aan gedogen'. Op basis hiervan hanteren wij de volgende voorwaarden:

- Gedogen is verantwoord (ter bescherming fysieke leefomgeving).
- Gedogen is altijd tijdelijk.
- Gedogen gebeurt altijd in de vorm van een beschikking.

Er is sprake van actief gedogen als het college van B&W expliciet te kennen geeft geen bestuursdwang of dwangsom toe te zullen passen.

Uitgangspunt is dat gedogen slechts in uitzonderingsgevallen aanvaardbaar wordt geacht, en dat overtredingen ongedaan worden gemaakt. Dat betekent dat er in principe geen ruimte is voor permanente gedoogsituaties. De mate waarin wordt gedoogd moet zoveel mogelijk in omvang en/of tijdsduur worden beperkt. Beperking van de tijdsduur van gedogen is onder meer van belang om precedentwerking en daarmee een opwaartse druk tot verder gedogen te voorkomen. Als er gekozen wordt voor gedogen, betreft het dus altijd het tijdelijk afzien van optreden in afwachting van een definitieve oplossing. In een aantal gevallen kan een redelijke afweging van belangen leiden tot de conclusie dat handhavend optreden op dat moment niet redelijk is. Bij deze afweging wordt aangesloten bij de criteria die hiervoor in landelijke beleidskaders voor gedogen zijn geformuleerd, en bij de zorgvuldigheidseisen zoals deze zijn neergelegd in de Awb.

In principe komen alleen de volgende situaties voor het afzien van bestuursrechtelijk handhavend optreden in aanmerking:

- Overmachtssituaties: Van overmachtssituaties is bijvoorbeeld sprake bij vergunningen die uitsluitend op formele gronden zijn vernietigd, maar ook bij werkzaamheden die direct voortvloeien uit calamiteiten. Vooruitlopend op legalisatie kan tijdelijk worden gedoogd.
- Situaties waarin nader onderzoek nodig is: Er kan eveneens gedoogd worden als nader onderzoek nodig is naar de oplossing van geconstateerde overtredingen, en de gemeente in afwachting is van de uitkomsten van dat onderzoek.
- Situaties waarin handhavend optreden onevenredig is: Hierbij gaat om situaties die strikt genomen in strijd zijn met de wet- en regelgeving, maar die in de praktijk geen inbreuk maken op enig publiek belang. Overigens wordt er naar gestreefd om gemeentelijke regelgeving zodanig op te stellen en aan te passen dat dergelijke situaties niet (meer) als overtreding (behoeven te) worden aangemerkt.
- Situaties waarin sprake is van concreet zicht op legalisatie: Dit doet zich voor als de overtreding op het moment van constateren weliswaar in strijd is met de regelgeving, maar er concreet zicht is op mogelijke legalisering als gevolg van regelgeving in voorbereiding of beleidsontwikkeling waarmee de strijdigheid wordt opgeheven.

Als gedogen aanvaardbaar wordt geacht, dient dat schriftelijk te worden bevestigd. Belanghebbenden hebben dan immers in ieder geval de mogelijkheid om het gedoogbesluit te laten toetsen door een rechter. Een positieve gedoogbeschikking is een besluit in de zin van de Awb. Het college van B&W dient het gedoogbesluit vast te stellen. Het besluit moet inzicht geven in de belangenafweging en de andere overwegingen die tot het gedogen hebben geleid.

Bij de afweging om al dan niet tot handhaving over te gaan, spelen de beginselen van behoorlijk bestuur een belangrijke rol (motiveringsbeginsel, betrouwbare overheid, rechtsgelijkheid). Over de noodzaak tot gedogen, de tijdsduur, voorwaarden en de wijze van handhaving tijdens de gedoogperiode dient vooraf overleg te zijn gepleegd met de overtreder, belanghebbenden en andere handhavingpartners zoals politie en Openbaar Ministerie.

5 Organisatie en kwaliteitsborging

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zetten wij nader uiteen hoe de gemeente Zeist de taken op het gebied van de VTH-taken heeft georganiseerd en hoe wij de kwaliteit op het gebied van deze taken waarborgen.

5.2 Organisatie

Scheiding taken VTH

Binnen de verschillende teams zijn de vergunningen-, toezichts- en handhavingstaken op functieniveau gescheiden. Dit betekent in de VTH-uitvoeringspraktijk dat niet door 1 en dezelfde medewerker een vergunning wordt verleend om daar vervolgens ook toezicht op te houden.

Taken, bevoegdheden, verantwoordelijkheden vastgelegd

In zijn algemeenheid geldt voor alle medewerkers van de gemeente Zeist dat de taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in een toepasselijke functiebeschrijving/aanstellingsbesluit. Ten aanzien van een toezichthouder/BOA geldt dat er een wettelijke verplichting bestaat om zijn/haar bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden op schrift vast te leggen. Alle toezichthouders zijn als zodanig aangewezen en aangesteld door het bevoegde bestuursorgaan (college van burgemeester en wethouders, dan wel de burgemeester), al dan niet onder mandaat. Bij de aanwijzingsbesluiten is vastgelegd ten aanzien van welke regelgeving zij de toezichthoudende bevoegdheden hebben. De toezichthouders Alcoholwet zijn tevens beëdigd als buitengewoon opsporingsambtenaar. Het directe toezicht op het gebruik van opsporingsbevoegdheden is belegd bij de korpschef van regionale Politie-eenheid. Beëdiging (Ministerie van Justitie en Veiligheid) en indirect toezicht op het gebruik van opsporingsbevoegdheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de (Hulp-) Officier van Justitie.

Actueel beleid

Met het vaststellen van dit VTH-Beleidsplan en de hieraan gekoppelde jaarlijkse Uitvoeringsprogramma's en Jaarverslagen VTH voldoen wij aan deze wettelijke (kwaliteits-)eisen.

Werkprocessen beschreven

Onze werkprocessen voor VTH liggen vast en/of zijn verwerkt/opgenomen in onze digitale werkomgeving CLO.

Uitvoering conform werkprocessen

Wij geven uitvoering aan onze VTH-taken conform onze werkprocessen. De werkprocessen zijn toegevoegd als bijlage 6 bij deze U&H-strategie.

Buiten kantooruren bereikbaar

Wij zijn buiten kantooruren bereikbaar via mail of onze website voor het doorgeven van een melding of het maken van een afspraak. Achter deze link vindt u alle contactinformatie: <https://www.zeist.nl/organisatie-bestuur/contact-gemeente/>

Ook de OdrU is ook buiten kantooruren bereikbaar voor milieuklachten/-meldingen via deze link: <https://www.odru.nl/contact/>

De VRU is buiten kantooruren bereikbaar via deze link: <https://www.vru.nl/contact>

Samenwerkingspartners

Een goede samenwerking tussen de gemeente en haar partners is van belang. Samenwerking levert kwalitatief sterkere adviezen op die zijn gebaseerd op gedeelde informatie en uitgangspunten. In bijlage 7 is een overzicht weergegeven van onze samenwerkingspartners.

5.3 Kwaliteitsborging

5.3.1 Voldoen aan Kwaliteitscriteria 2.3. VTH

Op grond van de Wabo en afdeling 18.3 van de Omgevingswet zijn landelijk kwaliteitscriteria voor vergunningen, toezicht en handhaving opgesteld. Deze criteria zijn wettelijk verankerd. Door de vaststelling van de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht 2024 (Verordening U&H) heeft de gemeenteraad van Zeist vastgelegd dat de gemeente ernaar streeft te voldoen aan de kwaliteitscriteria. De verordening biedt de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de criteria (*Comply or explain*).

De Kwaliteitscriteria 2.3 VTH gelden voor de onderdelen:

- procescriteria (beleid, uitvoeringsprogrammering, monitoring en rapportage);
- criteria voor kritieke massa (deskundigheid en continuïteit van het personeel);
- criteria voor inhoudelijke kwaliteit en prioriteiten.

‘Comply or explain’

Volgens de Verordening VTH gaan we ervan uit dat we met onze uitvoeringsorganisatie voldoen aan de Kwaliteitscriteria. In het geval we hieraan niet voldoen, moeten we uitleggen hoe we hieraan denken te voldoen, dan wel uitleggen waarom we hier niet aan voldoen.e. Deze externe medewerkers voldoen allemaal aan de Kwaliteitscriteria.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat wij, voor zover de taken zelf door ons worden uitgevoerd, voldoen aan de gestelde criteria. Dit is te danken aan het investeren in goede werving en selectie van nieuwe medewerkers, de uitbreiding van het aantal FTE binnen de teams en het opleiden van de bestaande medewerkers.

Gemeente Zeist, Kwaliteitscriteria VTH 2.3 - maart 2025									
	Opleidings niveau (vereist)	Opleidings niveau (aanwezig)	Aantal jaren werkervaring (vereist)	Aantal jaren werkervaring (aanwezig)	Aantal medewerkers (vereist)	Aantal medewerkers (aanwezig)	Aantal Fte (vereist)	Aantal Fte (aanwezig)	Verskil aantal Fte [aanwezig- vereist]
Generieke deskundigheidsgebieden									
1. Casemanagen (eenvoudig en complex)	MBO+ / HBO+	MBO+ / HBO+	2	> 10	2	2	1,33	1,46	0,13 (+)
2. VVL bouwen RO (eenvoudig en complex)	MBO+ / HBO+	MBO+ / HBO+	3	> 10	2	5	2,67	3,64	0,97 (+)
3. VVL milieu (Bal + Omgevingsplan)*	MBO+ / HBO+		3		2		1,33		
4.1 T&H bouwen RO eenvoudig	MBO+	MBO+	1	> 5	2	3	1,33	3	1,67 (+)
4.2 T&H bouwen RO complex	HBO+	MBO+	3	> 10	2	2	1,33	2	1,67 (+)
5. T&H milieu (eenvoudig en complex)*	HBO+		3		2		1,33		
6. T&H bodem (eenvoudig en complex)*	HBO+		2		2		1,33		
7. T&H groene wetgeving*	MBO+		1		2		1,33		
Juridische deskundigheidsgebieden									
8. Juridische aspecten VVL	HBO+	HBO+	3	> 5	2	3	1,33	2,5	1,17 (+)
9. Juridische aspecten HH	HBO+	HBO+	3	> 10	2	2	1,33	1,89	0,56 (+)
10. Juridische aspecten Bopa	HBO+	HBO+	3	> 10	2	2	0,67	1,46	0,79 (+)
11. Ketentoezicht*	HBO+		1		2		0,67		
12. Buitengewone opsporing natuur, milieu en fysieke leefomgeving*	MBO+		1		3		1		
Specialistische deskundigheidsgebieden									
13. Bouwfysica (eenvoudig en complex)*	HBO+		3		2		0,67		
14.1 Brandveiligheid (activiteit 1 t/m 7)*	MBO+		1		2		1,33		
14.2 Brandveiligheid (activiteit 8 t/m 11)*	HBO+		3		2		1,33		
15. Constructieve veiligheid (eenvoudig en complex)	HBO+		3		2		1,33		
16. Bouwakoestiek (verallen)									
17. Sloop en asbest*	MBO+		1		2		0,67		
18. Afvalwater*	HBO+		2		2		0,67		
19. Bodem, bouwstoffen, water*	HBO+		2		2		1,33		
20. Externe veiligheid*	HBO+		3		2		1,33		
21. Geluid en trillingen (milieu en bouw)*	HBO+		3		2		0,67		
22. Groen en ecologie (onderdeel beoordeling initiatieven)*	HBO+		2		2		2		
23. Groen en ecologie (VVL natuur)*	HBO+		2		2		2		
24. Luchtkwaliteit & geur*	HBO+		3		2		2,67		
25. Stedenbouwen openbare ruimte (eenvoudig en complex)	HBO+	HBO+	3	> 5	2	3	2	2,76	0,76 (+)
26. Kostenverhaal planeconomie*	HBO+		1		2		0,67		
27. Cultuurhistorie	WO+	WO+	2	> 2	2	3	2	2,56	0,56 (+)
28. Energiebesparing en duurzaamheid	HBO+	HBO+	2	> 2	2	5	1,67	5	

5.3.2 Kennismanagement

Onder kennismanagement verstaan wij het beheren van de kennis die nodig is om de doelstellingen van de gemeente Zeist op het gebied van vergunningverlening te kunnen verwezenlijken.

Om de inhoudelijke kwaliteit blijvend op peil te houden is het van belang dat de medewerkers op de hoogte zijn van (veranderingen in) de wet- en regelgeving en van (veranderingen in) de stand van techniek in het desbetreffende vakgebied. Hierbij wordt ook de jurisprudentie betrokken van/voor andere bevoegde gezagen, indien en voor zover die jurisprudentie betrekking heeft (of kan hebben) op activiteiten die zich voordoen.

Ook hechten wij veel waarde aan het juiste opleidingsniveau op het moment dat er nieuwe collega's worden aangenomen. Hierin zijn wij dus ook erg kritisch op het moment van selectie. Mochten medewerkers niet aan het vereiste opleidingsniveau voldoen, dan worden hiervoor cursussen aangeboden.

Binnen de gemeente Zeist wordt ook kennis gedeeld via overleggen en cursussen.

5.3.3 Registratie, monitoring en evaluatie

Het Omgevingsbesluit schrijft voor wie het handhavingsbeleid opstelt en waar het beleid aan moet voldoen. In dit hoofdstuk is ook de verplichting opgenomen om het handhavingsbeleid periodiek te evalueren. Om een uitspraak te kunnen doen over de mate waarin de gestelde doelen bereikt worden, is monitoring van de uitvoering noodzakelijk. Aan de hand van de evaluatie kan het handhavingsbeleid zo nodig bijgesteld worden.

De evaluatie- en monitoringsstappen maken deel uit van de zogeheten dubbele regelkring, en wordt ook wel de 'Big Eight' genoemd. De dubbele regelkring sluit aan bij de filosofie met betrekking tot de planning & controlcyclus en is een hulpmiddel om tot een cyclisch en sluitend beleidsproces te komen. De stappen zorgen ervoor dat sprake is van een continue kwaliteitsverbetering van de handhaving.

Registratie

Registratie is een term voor de activiteit van het vastleggen van data, gegevens of onderwerpen die benodigd zijn voor formele of informele doeleinden. De gemeente Zeist registreert de activiteiten die samenhangen met de uitvoering van het uitvoeringsprogramma ten aanzien van (toezicht en) handhaving van de gemeente Zeist en het bereiken van de doelen die zijn vastgelegd in de U&H-strategie. De gemeente Zeist gebruikt hiervoor het zaakstelsel en Centric Leefomgeving.

Monitoring

Onder monitoring verstaan we het bewaken van het beleid door bij te houden wat de resultaten van de uitvoering zijn, zoals de activiteiten die we hebben uitgevoerd en de overtredingen die we hebben geconstateerd. Om te kunnen monitoren, is het van belang dat de doelen van het handhavingsbeleidsplan meetbaar worden door vertaald in het uitvoeringsprogramma.

Er dient tenminste gekeken te worden naar:

- Uitgevoerde controles;
- Geconstateerde overtredingen;
- Opgelegde bestuurlijke sancties;

Monitoring van handhavingsactiviteiten vindt daarom plaats op de volgende punten:

- Het aantal te controleren vergunningen
- Het aantal uitvoerde controles en hercontroles;
- Het aantal ingediende meldingen en handhavingsverzoeken;
- Het aantal bestuursrechtelijke trajecten (bestuursdwang/dwangsom/ ingetrokken vergunningen en andere sancties);
- Het aantal invorderingsbeschikkingen;
- Het aantal zaken bezwaar, beroep, hoger beroep en voorlopige voorzieningen;
- Het aantal ontvangen klachten ten aanzien van (vermeende) overtredingen.

Aan de hand van monitoringsinformatie wordt in de eerste plaats bepaald of de jaarlijkse doelstellingen uit het jaarlijkse uitvoeringsprogramma zijn behaald en of activiteiten bijdragen aan de meer strategische doelstellingen uit het beleid.

Evaluatie

Evaluatie is het beoordelen van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid en de uitvoering ervan over een bepaalde periode. Monitoringsinformatie vormt één van de informatiebronnen voor evaluatie. Jaarlijks wordt geëvalueerd of de beleidsdoelstellingen zijn behaald en welke activiteiten daarvoor zijn uitgevoerd in verhouding tot de prioriteitsstelling.

Door bovendien na te gaan of de doelstellingen en prioriteiten nog actueel zijn, kan een bijstelling van de prioriteiten plaatsvinden in het uitvoeringsprogramma, of aanpassing van de U&H-strategie plaatsvinden.

De jaarrapportage wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt aan de gemeenteraad.

Bijlage 1

WETTELIJK KADER FYSIEKE LEEFOMGEVING	
Niveau	Wettelijke regeling
Landelijk/Rijk	Asbestverwijderingsbesluit 2005 Algemene wet bestuursrecht Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen Omgevingsbesluit Besluit Bouwwerken leefomgeving Alcoholwet Erfgoedwet Huisvestingswet 2014 Omgevingsregeling Vuurwerkbesluit Wegenverkeerswet 1994 Omgevingswet Besluit activiteiten leefomgeving Wet op de kansspelen Besluit kwaliteit leefomgeving Winkeltijdenwet Woningwet
Provinciaal	Omgevingsvisie provincie Utrecht Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022
Gemeentelijk	(Brand)preventiebeleid Bestaande Bouw: (Brandpreventieve) eisen voor bestaande gebouwen in de Gemeente Zeist Aanwijsbesluit toezichthouders gemeente Zeist Afvalstoffenverordening Zeist Algemene plaatselijke verordening Zeist Beleid uitwegen gemeente Zeist Beleidslijn wet BIBOB - gemeente Zeist Beleidsnota gebruik knalapparaten Beleidsregel hogere waarden Wet geluidshinder Bomenverordening Zeist 2016 Bouwverordening 2010 Brandbeveiligingsverordening 2012 Erfgoedverordening Gemeenschappelijke regeling Omgevingsdienst regio Utrecht Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Zeist Lokale kaders van de huisvestingsverordening Parkeerverordening Zeist 2019 Omgevingsplan Omgevingsvisie Regionale uitvoerings- en handhavingsstrategie regio Utrecht 2022 - 2023 Speelautomatenhalverordening gemeente Zeist Uitvoeringsbesluit afvalstoffen gemeente Zeist 2012 Verontreiniging door honden Verordening binnentreden ter uitvoering noodverordeningen Verordening Kansspelautomaten en Speelautomatenhal gemeente Zeist 2018 Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Zeist 2024 Verordening op de monumentencommissie 1994 Verordening op de naamgeving en nummering (adressen) Zeist 2010 Verordening Planschade

Bijlage 2 en 3 Toets en toezichtsmatrix

Besluit bouwwerken leefomgeving, nieuwbouw

[illegible]

Waarde	Betekenisvoorbeeld 1	Betekenisvoorbeeld 2
0	Niet getoetst	Geen beoordeling
1	Visuele controle	Uitgangspunten
2	Beoordeling van hoofdlijnen	Visueel
3	Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details	Representatief
4	Algehele controle van alle onderdelen	Volledig

Toezihtsmatrix inklusief wkb

[illegible]

Bijlage 4 Interventiematrix Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht

De (mogelijke) gevolgen:		Interventiematrix			
4. Aanzienlijk en/of onomkeerbaar	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV/ nader strafv. onderzoek	▲ Strafrecht PV/nader strafv. onderzoek	
	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)		
			Bestuursrecht ingrijpend Exploitatieverbod/sluiting Schorsen/intrekken vergunning, erkenning of certificaat		
				Bestuursrecht ingrijpend Exploitatieverbod/sluiting Schorsen/intrekken vergunning, erkenning of certificaat	
	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen) Verscherpt toezicht	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen) Verscherpt toezicht	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen)	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen)	
3. Van belang	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV/ nader strafv. onderzoek	▲ Strafrecht PV/nader strafv. onderzoek	
	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	
				Bestuursrecht ingrijpend Exploitatieverbod/sluiting Schorsen/intrekken vergunning, erkenning of certificaat	
	Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek/ waarschuwing	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen). Verscherpt toezicht	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen). Verscherpt toezicht	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen)	
2. Beperkt		▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht PV	
			Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	
	Bestuursrecht herstellend Aanspreken/informeren	Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek/ waarschuwing	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen). Verscherpt toezicht	Bestuursrecht herstellend LOD/LOB (incl. tijdelijk stilleggen)	
1. Vrijwel nihil			▲ Strafrecht BSB (indien mogelijk)/PV	▲ Strafrecht PV	
			Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete (indien mogelijk)	
	Bestuursrecht herstellend Aanspreken/informeren	Bestuursrecht herstellend Aanspreken/informeren	Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek/ waarschuwing	Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek/ waarschuwing	
Het gedrag van de overtreder is:	A. Goedwillend, proactief (dwz beëindigt overtreding eigener beweging)	B. Onverschillig	C. Calculerend	D. Notoir/crimineel	

Bijlage 5 Dwangsommen en termijnen

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Algemeen	Geen medewerking verlenen aan toezichthouder	per overtreding	10.000	direct
	Ontbrekende onderzoek zoals preventieonderzoek, bodemonderzoek, energiebesparingsonderzoek, akoestisch onderzoek etc.	ineens	5.000	8 weken
	Niet overleggen van ontbrekende gegevens, zoals logboek, administratie, energienota, lekdichtheid, registratie, rapportage etc.	ineens	1.000	4 weken

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Afval	Opslag niet conform voorschriften	per week	5.000	4 weken
	Afval niet correct afvoeren	per overtreding	5.000	4 weken
	Scheiding afval niet conform voorschriften	per overtreding	5.000	4 weken
Bodem	Afvalstoffen op/in de bodem brengen	per overtreding	5.000	4 weken
	Keuring onder- of bovengrondse tank niet uitgevoerd	per week	4.000	8 weken
	Kathodische bescherming of peilbuis niet gecontroleerd	per week	2.000	4 weken
	Vloer niet vloestofdicht	per week	400/m2	8 weken
	Vloestofdichte (lek)bak ontbreekt	per week/bak	2.000/bak	4 weken
	Geen financiële zekerheid	per week	2.000	4 weken
	Opslag vaste mest zonder voorzieningen	per overtreding	4.000	4 weken
	Ontbreken (KIWA-)certificaat mestopslag	per week	3.000	4 weken
	Foliebassin niet gekeurd	per week	3.000	4 weken
	Mestbassin niet conform de bouwtechnische richtlijnen	per week	3.000	4 weken
Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Bodem (vervolg)	Geen melding Besluit mobiel breken bouw- en sloofafval	ineens	20.000	1 week
	Afgifte van grond/bouwstoffen aan een onbevoegde be-/ verwerker	per overtreding	10.000	4 weken
	Toepassen van grond/bouwstoffen op locatie zonder juiste keuringen en kwaliteitsverklaringen	per overtreding	12.000	4 weken
	Geen melding Besluit bodemkwaliteit	ineens	4.000	1 week
	Toepassing niet conform de voorschriften en/of voorgeschreven voorzieningen niet aangebracht.	per week	5.000	4 weken
(Externe) veiligheid	Brandscheiding niet op orde	per week	1.000	8 weken
	Opslag gevaarlijke stoffen niet volgens voorschriften	per overtreding	10.000	1 week
	Opslag kluis/ kast ontbreekt	per overtreding	4.000	6 weken
	Gasflessen niet tegen omvallen beschermd	per overtreding	1.000/fles	1 week

	Keuring gastank verlopen	per week	2.000/tank	8 weken
	Keuring gasfles verlopen	per week	1.000/fles	4 weken
	Hekwerk bij gastank ontbreekt/niet tegen aanrijden beschermd	per overtreding	2.000	4 weken
Geluid	Geluidnorm overschreden	per overtreding	10.000	direct
	Geluidbegrenzer niet conform verzegeling	per overtreding	5.000	direct
	Gedragsvoorschriften niet naleven	per overtreding	2.000	direct
	In werking buiten vergunde uren	per overtreding	10.000	direct
Lucht	Overschrijding emissie-eisen	per overtreding	10.000	4 weken
	Metingen niet (juist) uitgevoerd	per overtreding	1.000	4 weken
	Afvoerpijp niet op hoogte	per week	5.000	8 weken
	Niet juist gebruiken of ontbreken emissiebeperkende apparatuur (zoals (stof)filters, ontgeuringsinstallatie)	per overtreding	5.000	8 weken
	Geen keuring of onderhoud stook- of koelinstallatie	per week	2.500	8 weken
	Niet naleven voorschriften stook- of koelinstallatie	per week	2.000/installatie	4 weken
	Niet afgedekte mestsilo	per overtreding	2.000	2 weken
	Emissiearm stalsysteem niet geplaatst, en/of niet onderhouden en/of werking niet correct	per week	5.000	4 weken

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Vuurwerk	Opslag van vuurwerk niet conform de voorschriften en er kan direct aan de voorschriften worden voldaan	per overtreding	10.000	direct
Water	Illegale lozing	ineens	5.000	1 week
	Afscheider, controleput of zuiveringstechnische voorziening ontbreekt of niet conform voorschriften	per week	3.000	6 weken
Overig (milieu)	In werking zonder vergunning (milieu)	ineens	10.000	6 weken
	Geen melding (milieu)	ineens	3.000	4 weken
	Ongewoon voorval niet gemeld (milieu)	ineens	5.000	1 week

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Algemeen	In strijd met stillegging bouw of sloop bouwwerk	per overtreding	50.000	direct
	Aanleggen, bouwen of slopen in strijd met (planregles) bestemmingsplan	per week	20.000	8 weken
Aanleggen	Aanleggen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning kwalificatie licht: zoals kabels en leidingen, ophogen etc.	per week	10.000	6 weken
	Aanleggen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning kwalificatie middel: zoals heiwerk-	per week	15.000	6 weken

	zaamheden, bodem verlagen, gronden afgraven etc.			
	Aanleggen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning kwalificatie zwaar: zoals watergangen, oppervlakteverhardingen van wegen, regels t.a.v. archeologie etc.	per week	20.000	6 weken
Bouwen	Bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning, kwalificatie licht: zoals erfafscheiding, tuinmeubilair, vlaggenmasten, schotelantennes, zonweringen etc.	per week	10.000	8 weken

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Bouwen (vervolg)	Bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning kwalificatie middel: zoals aanbouw aan bestaand hoofdgebouw, bijgebouw, overkapping, paardenbak, regels t.a.v. archeologie, afwijking van vergunning t.a.v. woning of bedrijfsgebouw, etc.	per week	20.000	8 weken
	Bouwen zonder omgevingsvergunning kwalificatie zwaar: zoals een woning, bedrijfsgebouw etc.	ineens	100.000	8 weken
	Bouwen in strijd met het Bouwbesluit, kwalificatie licht: zoals technische voorschriften bruikbaarheid etc.	per week	10.000	8 weken
	Bouwen in strijd met het Bouwbesluit, kwalificatie middel: zoals technische voorschriften energiezuinigheid etc.	per week	15.000	8 weken
	Bouwen in strijd met het Bouwbesluit, kwalificatie zwaar: zoals technische voorschriften veiligheid, gezondheid etc.	per week	20.000	8 weken
Slopen	Slopen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning of een melding, kwalificatie licht: zoals het slopen van een bijgebouw zonder asbest etc.	per week	5.000	6 weken
	Slopen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning of een melding, kwalificatie middel: zoals slopen zonder asbest (overig)	per week	10.000	6 weken
	Slopen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning of een melding, kwalificatie zwaar: zoals slopen met (waarschijnlijk) asbest	per week	30.000	6 weken
Monumenten	Verandering aan, op, in of bij een monument zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.	per week	25.000	4 weken
	Verandering in beschermd stad- en dorpsgezichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.	per week	20.000	4 weken

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Strijdig gebruik	Gebruik in strijd met bestemmingsplan zoals verkeerd gebruik grond/erf, illegale handelingen buitengebied etc.	per week	10.000	8 week
	Strijdig gebruik bestemming: wonen of bedrijfsmatige activiteiten waar niet toegestaan, etc.	per week	20.000	10 weken

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Brandveilig gebruik	Geen omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik	ineens	15.000	8 weken
	Geen melding voor brandveilig gebruik	ineens	5.000	8 weken
	Niet naleven voorschrift omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik	per week	3.000	8 weken
	Ontbreken document over adequate toepassing constructieonderdeel	ineens	3.000	1 week
	Overschrijden totaal onechte en/of ongewenste meldingen brandmeldinstallaties	per overtreding	5.000	direct
Voorschriften Bouwbesluit	Ontbreken voorzieningen of niet volgens eisen, kwalificatie licht: zoals rookmelder, blustoestel, vluchtrouteaanduiding, zelfsluitende deur, etc.	per week	3.000	2 weken
	Ontbreken voorzieningen of niet volgens eisen, kwalificatie middel: zoals brandweeringang, brandmeldinstallatie, aankleding ruimten, verbindingsweg, etc.	per week	6.000	4 weken
	Ontbreken voorzieningen of niet volgens eisen, kwalificatie zwaar: zoals ontruimingsinstallatie, bluswatervoorziening etc.	per week	10.000	8 weken

Taakveld	Overtreding	Modaliteit	Maximum €	Termijn
Algemeen	Voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie (zoals bloembakken, borden, containers)	per overtreding	2.500	1 week
	Reclame(bord) zonder vergunning	ineens	3.000	1 dag
	Maken of veranderen van uitweg zonder vergunning	ineens	3.000	6 weken
	Langdurig parkeren van voertuigen zoals caravans, aanhangwagens, vrachtwagens	per overtreding	2.500	1 week
	Verbranden van afval	per overtreding	5.000	direct
	Standplaats innemen zonder vergunning	per overtreding	5.000	1 dag
	Geluidsapparatuur/ toestel in werking zonder of in afwijking ontheffing	per week	5.000	1 week
Evenementen	Evenement zonder of in afwijking van vergunning; klein evenement (tot 50 personen)	per overtreding	5.000	direct

	Evenement zonder of in afwijking van; middelgroot evenement (50-100 personen)	per overtreding	10.000	direct
	Evenement zonder of in afwijking van; groot evenement (100 of meer personen)	per overtreding	20.000	direct
Kappen	Zonder of in afwijking omgevingsvergunning kappen dan wel het niet naleven herplantplicht.	per week	5.000	4 weken
Kansspelen	Kansspelautomaten en/of speelgelegenheid aanwezig zonder vergunning	per overtreding	10.000	direct
Sluitingstijden	Niet houden aan regels of onthefing t.a.v. sluitingstijden	per overtreding	3.000	direct

Bijlage 6 werkprocessen VTH

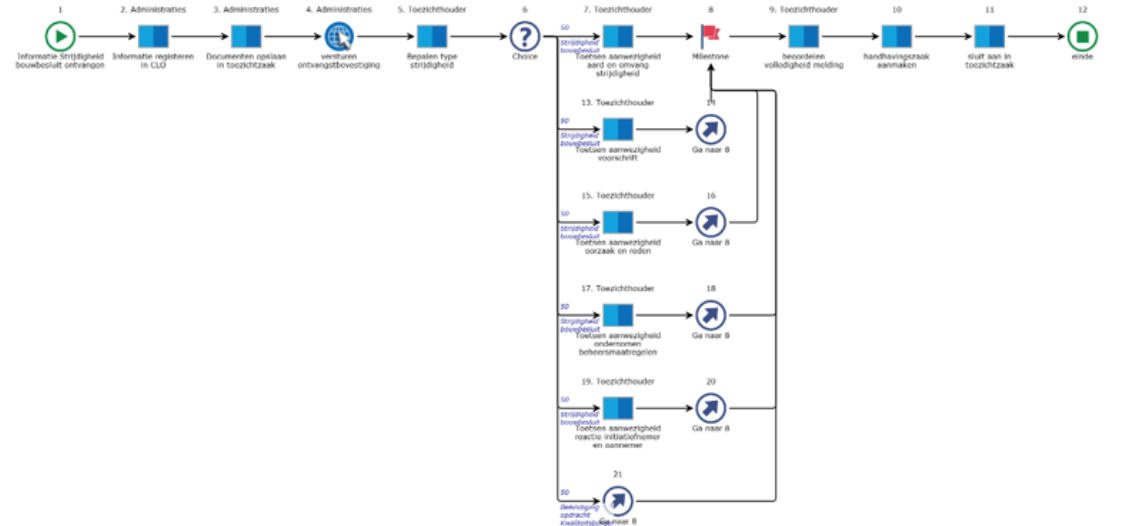
Werkproces gereedmelding



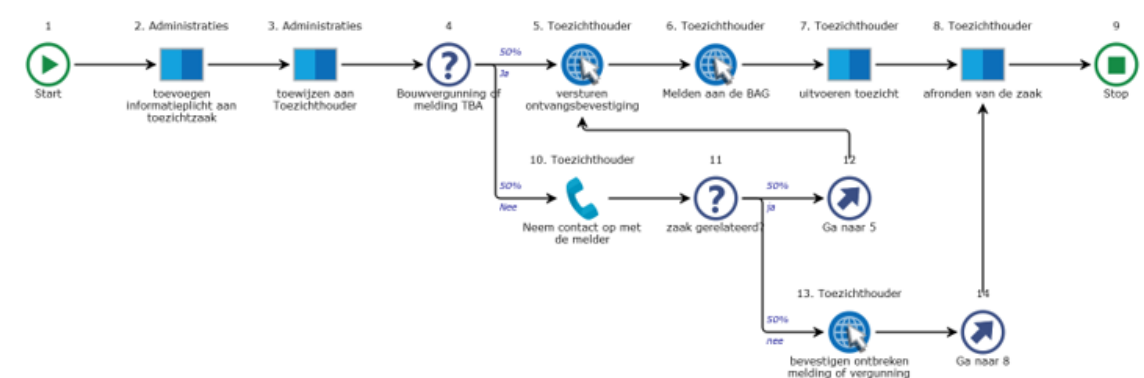
Werkproces handhaving



Werkproces informatieplicht strijdigheid Bbl



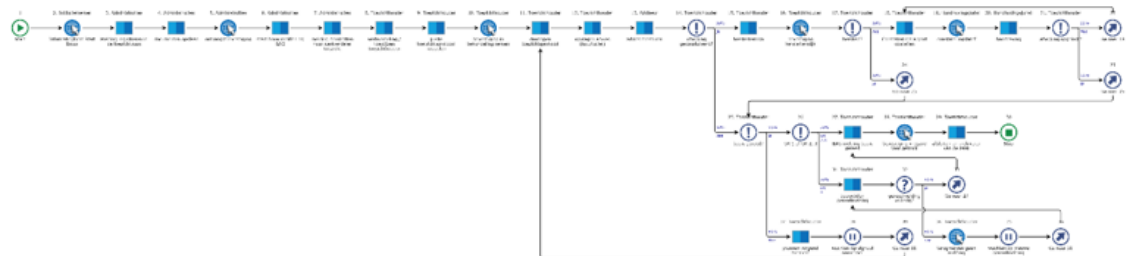
Werkproces informatieplicht Wkb



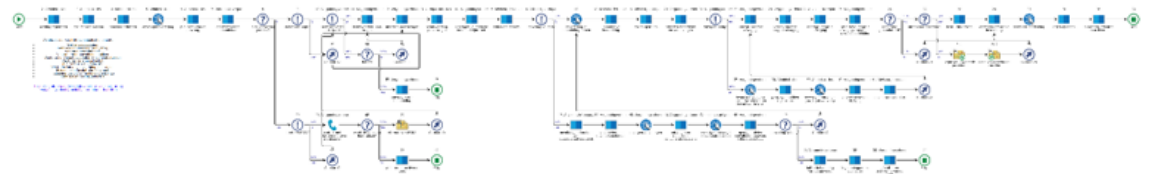
Werkproces technische bouwactiviteit



Werkproces toezicht



Werkproces vergunningverlening incl. Bopa



Bijlage 7 Samenwerkingspartners



De Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU) is de organisatie die voor en namens de 15 gemeenten in de Provincie Utrecht wettelijke milieu- en omgevingstaken (vergunningverlening, toezicht en handhaving) uitvoert. Dat doet de OdrU op het gebied van o.a. bodem, bouw- en woningtoezicht, vergunningen en meldingen, geluid en lucht, klimaat, energie en duurzaamheid, natuur- en milieueducatie, ruimtelijke ordening en toezicht en handhaving. Daarnaast geeft de OdrU milieu-advies ten behoeve van ruimtelijke-economische ontwikkelingen (bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen etc.). Vanuit het kantoor in Utrecht werkt de OdrU hierbij samen met andere organisaties.

De OdrU draagt met haar kennis en ervaring over omgevingskwaliteit bij aan de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid van de regio. Voor de gemeente Zeist voert de OdrU de wettelijke milieutaken uit. De afspraken tussen de gemeente Zeist en de OdrU liggen vast in het uitvoeringsprogramma dat de OdrU jaarlijks voor de gemeente Zeist opstelt en door het college wordt vastgesteld. Als basis voor het Uitvoeringsprogramma ligt de dienstverleningsovereenkomst (Dvo) die vanuit de gemeenschappelijke regeling periodiek wordt opgesteld.



VEILIGHEIDSGEBIED UTRECHT

De Veiligheidsregio Utrecht (VrU) is één van de 25 veiligheidsregio's in Nederland. Namens de 26 gemeenten in de Provincie Utrecht voert de VrU verschillende taken uit op het gebied van crisisbeheersing, rampenbestrijding, brandweerzorg en geneeskundige hulpverlening. De VrU richt zich hierbij op: Brandweerzorg, rampenbestrijding, bevolkingszorg, crisisbeheersing en geneeskundige hulp bij ongevallen en rampen (GHOR); Samenwerking met aan hulpverlening gelieerde diensten en organisaties, zoals politie, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, ambulancedienst (als onderdeel van de Dienst Gezondheid & Jeugd) en de OdrU. Alle afspraken tussen de gemeente Zeist en de VrU liggen vast in een dienstverleningsovereenkomst (Dvo). De VrU maakt zelf jaarlijks een verslag en een uitvoeringsprogramma voor de VTH-taken voor de gemeente Zeist



PROVINCIE :: UTRECHT

De provincie Utrecht maakt in de uitvoering ook gebruik van de instrumenten vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH). De provincie is het bevoegde gezag voor de uitvoering van de VTH-taken bij een groot aantal bedrijven en activiteiten in Utrecht.

Omgevingsdiensten

Er zijn in Utrecht 2 omgevingsdiensten: de RUD Utrecht en de Omgevingsdienst regio Utrecht. De RUD Utrecht voert in opdracht van de provincie ook VTH-taken uit. De omgevingsdiensten houden zich daarnaast bezig met het beoordelen van (voor)ontwerpbestemmingsplannen op provinciale belangen, zoals externe veiligheid. Ook houden zij milieu-informatie bij voor geluid, lucht en bodemsanering.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

De provincie Utrecht is in een aantal bij wet vastgelegde situaties bevoegd gezag voor het afgeven van omgevingsvergunningen, zoals voor zware milieubelastende bedrijven die vallen onder de richtlijn industriële emissies en het Besluit risico's zware ongevallen 1999. Onder de Omgevingswet gaat echter, nog meer dan nu, het uitgangspunt 'decentraal, tenzij' gelden. Dit betekent dat de provincie Utrecht minder vaak als bevoegd gezag naar voren zal komen dan onder het Wabo-stelsel het geval was. Uitzondering op de 'decentraal, tenzij' regel zijn, naast de milieubelastende activiteiten, de zogenaamde

'magneetactiviteiten'. Dit zijn activiteiten met een bovengemeentelijk milieueffect, waardoor de gemeente niet als bevoegd gezag kan gelden.

Beleid VTH-zaken

Gedeputeerde Staten hebben het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving 2016-2019 (VTH-beleidsplan 2016-2019) vastgesteld. Het VTH-beleidsplan is het uitvoeringskader voor de RUD Utrecht die in opdracht van Gedeputeerde Staten de VTH-taken uitvoert. Het VTH-beleidsplan bevat de provinciale visie, koers en sturing en de daarbij behorende uitvoeringskaders voor vergunningverlening, toezicht en handhaving tot 1 januari 2022.

Coördinatie uitvoeringskwaliteit (Interbestuurlijk Toezicht)

In 2013 is een landelijk verbetertraject gestart voor het implementeren van kwaliteitscriteria voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. De provincie Utrecht heeft hierbij een coördinerende taak die is vastgelegd in de Omgevingwet. Deze taak bestond ook al onder de Wabo. De kwaliteitscriteria zijn per januari 2015 vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en zijn mee overgaan in de Omgevingswet en bijbehorende regelingen. Vanaf dan dienen de gemeenten en omgevingsdiensten aan de eisen te voldoen. De provincie Utrecht ziet erop toe dat dit gebeurt door middel van Interbestuurlijk Toezicht (IbT). Het IbT richt zich zowel op de taken vergunningverlening, toezicht en handhaving, als op ruimtelijke ordening, milieu, externe veiligheid en erfgoed/monumenten.

In de provinciale verordening systematische toezichtinformatie is vastgelegd welke informatie de provincie van de gemeenten jaarlijks wil ontvangen op de onderdelen van het omgevingsrecht. Op basis van de aangeleverde informatie vindt de beoordeling plaats. Hierbij kan het oordeel uitkomen op 'Voldoet', 'Voldoet deels' of 'Voldoet niet'.



federatie ruimtelijke kwaliteit



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

De Stichting Mooisticht, de Federatie ruimtelijke kwaliteit (Frk) en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE) zijn instanties die de gemeente Zeist adviseren en ondersteunen op het gebied van erfgoed, monumenten en ruimtelijke kwaliteit. Mooisticht organiseert om de week een commissievergadering waarin regionale (bouw-)plannen kunnen worden ingebracht om te bespreken en/of hierover advies te vragen.

De RCE voert, als onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, het beleid uit van de Rijksoverheid voor archeologie, beschermde monumenten, historisch landschap en roerend erfgoed. In deze Visie, Missie en Strategie beschrijft de Rijksdienst zijn rol en positie in het nationale bestel. Met specialistische kennis over de zorg voor ons erfgoed brengt de Rijksdienst een verbinding tot stand tussen beleid en praktijk. Eigenaren, beheerders, particuliere organisaties en overheden zijn de partners van de Rijksdienst.

Ook kunnen deze instanties in bepaalde dossiers om advies worden gevraagd op de voornoemde aspecten. Denk bijvoorbeeld aan een second opinion in een handhavingzaak betreffende een monument.



Ingenieursbureau Boorsma adviseert en ondersteunt de gemeente Zeist op het gebied van constructieve veiligheid van gebouwen en bouwwerken. Ingenieursbureau Boorsma beoordeelt en adviseert over bouwplannen. Zij toetsen of en in hoeverre een bouwplan voldoet aan de eisen van het Besluit Bouwwerken leefomgeving. De afspraken met Ingenieursbureau Boorsma liggen vast in een overeenkomst.



In elke provincie is een provinciaal Landschap actief met aankoop, beheer en ontwikkeling van natuurgebieden. Van de twaalf provinciale Landschappen is Utrechts Landschap in 1927 als eerste opgericht. Utrechts Landschap ondersteunt en adviseert de gemeente Zeist bij ontwikkelingen en problemen in natuurgebieden.



De samenwerking tussen de waterschappen Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en Waterschap Vallei en Veluwe (Wvv) en de gemeente Zeist heeft betrekking op het toezicht en handhaving van zaken die water gerelateerd zijn, zoals waterkwaliteit en -kwantiteit, dijkveiligheid, medegebruik van openbaar water en nautisch toezicht op vaarbewegingen.

De waterschappen richten zich op 3 kernopdrachten:

Veilige dijken

In het rivierengebied met z'n vele dijken ligt het accent op de bescherming tegen rivierwater. Zeker nu grote dijkversterkingsprojecten uitgevoerd worden en Waterschap Rivierenland een belangrijke bijdrage levert aan het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Zodat de inwoners van het rivierengebied veilig kunnen leven, werken en recreëren in hun mooie, maar kwetsbare leefomgeving.

Voldoende water

Een evenwichtig watersysteem vraagt om een goede balans tussen water aan- en afvoer. Zodat de inwoners in tijden van neerslag droge voeten houden en in tijden van droogte over voldoende water kunnen beschikken. Met sluizen, stuwen en gemalen zorgen we voor een waterpeil dat past bij wat nodig is in het rivierengebied. We houden daarbij rekening met de verschillende belangen van natuur, landbouw, recreatie, bedrijfsleven en inwoners.

Schoon water

Daarnaast zorgen we voor een goede waterkwaliteit. Schoon water draagt bij aan een goede leefomgeving voor mensen, dieren en planten. We zuiveren het afvalwater van dorpen en steden in het rivierengebied. En we letten erop dat het oppervlaktewater niet vervuild raakt. Zodat de inwoners van het rivierengebied van het water in hun omgeving kunnen genieten. Evenwicht in het watersysteem refereert ook aan de afwegingen die steeds gemaakt worden, rekening houdend met andere partijen, de omgeving en de toekomst.

Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Veel werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in het beheer van het waterschap, zijn niet zonder meer toegestaan. Hiervoor is dan een (omgevings-)vergunning nodig. Via deze link is alle informatie hierover te vinden: <https://www.vallei-veluwe.nl/toptaken/vergunning-aanvragen/>, <https://www.hdsr.nl/vergunningen/>

De waterschappen zien er bij deze vergunningen en in het algemeen ook op toe dat de wettelijke voorschriften worden nageleefd. Desnoods wordt er ook handhavend opgetreden, al dan niet in samenwerking met de gemeente en/of andere samenwerkingspartners.

De Politie en het Openbaar Ministerie (OM) zijn onze samenwerkingspartners op het strafrechtelijk vlak. In het geval strafrechtelijk optreden is vereist, bijvoorbeeld bij de vervolging van milieuovertredingen en/of situaties waarbij sprake is van economische delicten, vindt afstemming met deze partners plaats. De vervolging van overtredingen openbare ruimte worden afgehandeld door het OM.

Op het gebied van strafrechtelijke zaken zijn de (wijk-)agenten het eerste aanspreekpunt voor de medewerkers van de gemeente Zeist.

Afhankelijk van de positionering van de overtreding in de matrix van de Landelijke Handhavingsstrategie (zie *figuur 6 pagina 38*) komt de Politie en/of het OM op enig moment in beeld. Ook vindt er op dossier-niveau afstemming met deze partners plaats, bijvoorbeeld bij een *constatering van een hennepkwekerij in een woning* of het *sluiten van een horeca-inrichting*.