

Beleidsregel Toezichts- en Handhavingsstrategie Nieuwbouw, Verbouw en Constructiecontrole 2026, gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 13.5 en 13.6 van het Omgevingsbesluit;

Overwegende dat:

- Zij op grond van artikel 13.5 en 13.6 van het Omgevingsbesluit bevoegd zijn tot het vaststellen van een uitvoerings- en handhavingsstrategie;
- Het nodig is om de Handhavingsstrategie voor Bouwen en Slopen, gemeente Utrecht 2013 te actualiseren;
- Het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen over toezicht en handhaving op nieuwbouw, verbouw en slopen in Utrecht.

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen: Beleidsregel Handhavingsstrategie Nieuwbouw, Verbouw en Constructiecontrole 2026, gemeente Utrecht.

Hoofdstuk 1 Lokale opgaven en VTH

De ontwikkeling van Utrecht kent zijn weerga niet in ons land. De relatief snelst groeiende stad van Nederland gaat in de periode van 2020 tot 2040 van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. En daarmee groeit ook de vraag naar woningen, groen, voorzieningen, banen, mobiliteit en (duurzame) energie.

VTH – en gelet op de scope van deze strategie specifiek toezicht op nieuw- en verbouw – levert daar waar mogelijk met de inzet van haar instrumenten een bijdrage aan het realiseren van de doelen uit de lokale opgaven. Hierna worden de meest relevante lokale opgaven toegelicht. Daarbij is aangegeven welke bijdrage toezicht levert om de ambities en doelen te bereiken.

1.1 Wonen en werken

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. Daarnaast zijn er in Utrecht in de afgelopen jaren grote bouwprojecten gerealiseerd en nog altijd in uitvoering.

We hebben de afgelopen jaren een dip in de woningbouw gezien door de veranderde marktomstandigheden. Mede door de Utrechtse Aanpak, waarmee we maatregelen hebben genomen om de woningbouw op gang te houden, zien we in de komende jaren een herstel in het aantal woningen dat we in aanbouw kunnen nemen. Vanaf 2020 hebben we gemiddeld 2.800 woningen per jaar toegevoegd. Dit ligt onder de ambitie van 3.000 woningen per jaar om aan de woningbehoefte te voldoen. In 2024 zijn 1.620 woningen in aanbouw genomen. Dit ligt onder onze voorgenomen doelstelling. We zien dat de komende jaren de verwachte start bouw van het aantal woningen hoger is dan de afgelopen jaren. Onder andere in de Merwedekanaalzone deelgebied 5 worden in de komende jaren veel woningen gerealiseerd. In 2025 zijn de eerste bouwblokken in dit gebied in aanbouw genomen¹.

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende en goede bedrijfsruimtes en kantoren is een belangrijk thema voor de komende jaren. Met de Beleidsnota Werklocaties 2035 is het beleid aangescherpt en wordt geïnvesteerd in het toevoegen van kantoren in het Stationsgebied en Leidsche Rijn, de ontwikkeling van een circulair bedrijfspark Strijkviertel en verdichting op Lage Weide en andere bedrijven-terreinen.

Wat betekent dit voor toezicht?

De grote bouwopgaven leiden tot een toename van het bouwtoezicht. Het afstemmen van de behoefte aan toezicht op het aantal bouwprojecten dat in uitvoering wordt genomen is daarbij belangrijk. Het belang van veiligheid (constructie-, brand- en omgevingsveiligheid) staat daarbij voorop om te zorgen voor een veilige en gezonde leefomgeving

1.2 Netcongestie

Op dit moment stijgen vraag en aanbod van (duurzame) elektriciteit sneller dan de netbeheerders de elektriciteitsnetten hierop kunnen aanpassen. De huidige hoge prijzen voor aardgas en brandstoffen en het verbod op gasaansluitingen bij nieuwe woningen, hebben de overstap naar elektriciteit versneld. Dit heeft bijgedragen aan het ontstaan van knelpunten op het elektriciteitsnet in de spitsuren die ook gevolgen hebben voor onze gemeente, waaronder ook gevolgen voor de vele bouwprojecten. Als gevolg van netcongestie kunnen bouwprojecten vertraagd raken omdat aansluiting op het stroomnet niet mogelijk is. Met een speciaal Uitvoeringprogramma wil de stad Utrecht de gevolgen van netcongestie voor bouwprojecten zo veel mogelijk beheersen.

Wat betekent dit voor toezicht?

Vertraging in de bouwprojecten betekent voor toezicht dat oorspronkelijk geplande toezicht niet kan worden uitgevoerd en op een later moment moet worden ingezet. Dat maakt de planning van het toezicht complex en kan leiden tot grote piekmomenten. Door goed contact met ontwikkelaars en bouwers te onderhouden kan worden voorkomen dat bij de start van grote bouwprojecten onvoldoende toezichtscapaciteit voorhanden is.

1.3 Gezond stedelijk leven

1.3.1 Luchtkwaliteit

Gezondheid is een vast onderdeel van ruimtelijk beleid bij de gemeente Utrecht. Dat gezondheid in het ruimtelijk beleid zo vanzelfsprekend is, past bij de Utrechtse opgave 'Gezond stedelijk leven voor iedereen'. Een van de thema's binnen deze opgave is luchtkwaliteit. Om de luchtkwaliteit zo (kosten)effectief mogelijk te verbeteren, is het van belang te kijken naar maatregelen die het grootste effect hebben. Dat start met een aanpak van de bron (dit sluit aan bij het milieubeginsel 'voorrang aan de bron'). Wat niet ontstaat, hoeft ook niet schoner te worden. Daarnaast is gekeken naar de beïnvloedingsruimte van de gemeente. We pakken de bronnen aan waar de meeste impact wordt bereikt en waar onze invloed het grootst is: lokale bronnen. De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging waar wij als stad zelf invloed op hebben zijn mobiliteit, houtstook en mobiele werktuigen. Deze veroorzaken ook een aanzienlijk deel van de uitstoot binnen Utrecht.

Het Bbl bevat een emissiereductieplicht bij bouw- en sloopwerkzaamheden. Initiatiefnemers van bouw- en sloopprojecten zijn verplicht om maatregelen te nemen die de uitstoot van stikstofverbindingen naar de lucht beperken. In 2023 hebben we het landelijke Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (mede) ondertekend, waarmee we de intentie hebben uitgesproken om in te zetten op, en mee te helpen aan, het realiseren van een schonere bouwsector. Het convenant bevat een gezamenlijke en jaarlijks oplopende inspanningsverplichting om toe te werken naar een grotendeels uitstootvrije bouwsector (op het gebied van materieel) in 2030.

Wat betekent dit voor toezicht?

We houden toezicht op de wettelijke emissiereductieplicht en stimuleren verdergaande maatregelen om tot een uitstootvrije bouwsector te komen.

1.3.2 Geluid en trillingen

De Omgevingswet bevat regels voor geluid en trillingen waar gemeenten zich aan moeten houden. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen hanteren dan de landelijke wettelijke waarden. Deze passen we toe bij het bouwen van nieuwe woningen en de aanleg van wegen. Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen.

Wat betekent dit voor toezicht?

We houden bij risico op of het ontstaan van constructieve schade, toezicht op geluid en trillingen als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden en treden op bij overtredingen.

1.3.3 Circulair bouwen

Bij woningbouw maken we gebruik van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om circulair bouwen meetbaar te maken. Hierin staat een aantal indicatoren die bijdragen aan de versnelling naar hoogwaardig circulair bouwen.

Voor circulair maatschappelijk vastgoed werken we tot 2030 toe naar een aanpak circulair bouwen. Hiermee gaan we minder nieuwe, niet-hernieuwbaar materialen gebruiken in de nieuwbouw en renovatie van maatschappelijk vastgoed. Dit vraagt een andere manier van aanbesteden, ontwikkelen en bouwen. Deze aanpak ontwikkelen we in samenhang met andere (duurzaamheids)ambities en binnen de juridisch geldende kaders. Er moet nog meer ervaring worden opgedaan met bewezen circulaire bouwtechnieken.

Wat betekent dit voor toezicht?

Circulair bouwen, zoals hierboven beschreven, is (nog) geen wettelijke verplichting/bouwnorm. Dat betekent dat toezicht nog geen formele wettelijke taak heeft. Wel kan toezicht met de kennis van het bouwproces en bouwstoffen bijdragen aan het vergroten van kennis en inzicht op dit gebied.

Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen in wettelijke kaders

2.1 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Sinds 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging in werking getreden voor gevolgklasse 1 nieuwbouw. Het aantal Wkb-projecten is, gelet op de beperkte werking van de Wkb nog gering. Vooralsnog is de wet niet in werking getreden voor gevolgklasse 1 verbouw. Wanneer dit wel gaat gebeuren is op dit moment niet bekend. Dat betekent dat het bouwtoezicht voor verbouw nog altijd bij de gemeente ligt.

2.2 Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving (implementatie Richtlijn (EU) 2024/1275 over de energieprestatie van gebouwen

Deze wijziging van het Bbl strekt tot implementatie van de bepalingen uit de richtlijn die zien op duurzame mobiliteit, zonne-energie in gebouwen, technische bouwsystemen, energielabels en keuringen van gebouwinstallaties. Er worden nieuwe eisen gesteld aan nieuwe en bestaande gebouwen wat betreft:

- installaties voor zonne-energie op daken van gebouwen; laadpalen en laadinfrastructuur in parkeergarages in en parkeerterreinen naast gebouwen;
- en systemen voor gebouwautomatisering en -controle.

Daarnaast worden bestaande regels over energielabels gewijzigd (er komt onder meer een labelverplichting voor monumenten) en vervallen de bestaande regels voor keuringen van gebouwinstallaties; die worden vervangen door een alternatieve aanpak met onder andere slimme meters.

Hoofdstuk 3 Risico's en prioriteiten

De bouw- en sloopregelgeving is omvangrijk en complex. Dat betekent dat het niet mogelijk is om tijdens het gehele bouw- en sloopproces op alle aspecten toezicht uit te voeren. Daarom richten we ons bouwtoezicht risicogericht in. Daar waar de negatieve effecten van en de kans op niet naleving van de regels het grootst zijn leggen we de prioriteiten voor het bouwtoezicht.

3.1 Risicoanalyse

De risico's zijn in beeld gebracht aan de hand van een risicoanalyse. Deze risicoanalyse is ingericht aan de hand van 5 negatieve effecten die zich kunnen voordoen als de regels niet worden nageleefd. De negatieve effecten kunnen betrekking hebben op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en leefbaarheid.⁵ Door deze te koppelen aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving is per thema uit het Bbl het risico bepaald.

Effecten	Veiligheid	Gezondheid	Bruikbaarheid	Bereikbaarheid en leefbaarheid	Duurzaamheid	Ruimtelijke kwaliteit
Thema's Bbl	Constructieve veiligheid, brandveiligheid, gebruiksveiligheid	Geluid, vocht, ventilatie, daglichttoetreding	Watervoorziening, toegankelijkheid, afvalwater en riolerings.	Veiligheid van personen en omgeving (bouwveiligheid), sociale veiligheid	Energiezuinigheid, beperking schadelijke stoffen en emissies.	N.v.t.
Risico	Hoog	Gemiddeld	Laag	Hoog	Gemiddeld	Laag

Figuur 3 Risicomatrix negatieve effecten

De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken vindt plaats in het kader van vergunningverlening.

3.2 Prioriteiten

Wij beschrijven de prioriteiten vanuit de risico's, wat wil zeggen dat onderwerpen met de hoogste risico's ook de hoogste prioriteit krijgen. Naast de meer technische onderbouwing van prioriteiten (de effecten van het niet-naleven van regels), hebben wij bij het bepalen van de prioriteiten ook rekening gehouden met politiek-bestuurlijke, landelijke en provinciale opgaven.

Prioriteit	Toelichting
Constructieve- en brandveiligheid	Negatieve effecten van niet naleving van regels, in termen van fysiek letsel of zelfs slachtoffers doet zich het meest voor bij constructieve gebreken van een bouwwerk of bij het niet naleven van de voorschriften voor brandveiligheid. Constructieve- en brandveiligheid heeft dan ook de hoogste prioriteit in het bouwtoezicht. Daarbij richten we ons vooral op de grotere bouwwerken waar veel mensen verblijven en gebouwen met publieksfuncties. De prioriteit voor constructieve- en brandveiligheid is in lijn met de landelijke prioriteit die voor aan deze thema's wordt gegeven.
Omgevingsveiligheid/ voorkomen van hinder en overlast door bouwen/slopen	De toegenomen complexiteit van de bouw, de verdichting van gebieden en toename van hoogbouw in de stad leidt tot grotere risico's voor de omgeving. De groei van de stad leidt bovendien tot meer verkeers- en vervoersbewegingen. Bij bouw- en sloopplannen is de aandacht voor de veiligheid van de omgeving daarom steeds belangrijker geworden. Om de overlast van bouwplannen te beperken en voldoende aandacht te hebben voor omgevingsveiligheid is het in veel gevallen verplicht een 'BLVC-plan' aan te leveren (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Het Utrechtse Bouwveiligheidsplan is bedoeld om in kaart te brengen en te beschrijven welke maatregelen nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.
Emissiereductie	De gemeente Utrecht heeft een beleidsregel vastgesteld om emissiereductie bij bouw- en sloopwerkzaamheden te waarborgen. Dit volgt uit het convenant 'Schoon en Emissieloos Bouwen' en beoogt een verbetering van de luchtkwaliteit. Verouderd dieselmaterieel op bouw- en sloopplaatsen is vanaf 2025 verboden. Stap voor stap worden de eisen voor bouwmaterieel strenger.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsdoelen

4.1 Effectdoelen in de algemene Handhavingsstrategie

In de Algemene Handhavingsstrategie van Utrecht is het hoofddoel: bijdragen en sturen op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in de stad Utrecht, passend binnen de context van Gezond Stedelijk Leven voor iedereen. De effectdoelen die hieruit voortvloeien zijn op hoofdlijnen:

- Het waarborgen van veilige en gezonde bouwwerken voor de gebruikers en de directe omgeving.
- Het voorkomen en beperken van hinder en schade door bouwplaatsen. Dat doen we door proactief toezicht hierop in te zetten en te reageren op meldingen over overlast. Ook letten we op specifieke aandachtspunten, zoals de zorg voor bomen en andere milieuzaken.
- Het voorkomen en beperken van hinder, overlast en constructieve schade in zowel de openbare ruimte als de bebouwde omgeving. Dat doen we door voor bouwwerkzaamheden met grote impact op de omgeving een veiligheidsplan Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC-plan) op te laten stellen door de initiatiefnemer. Ook ontvangen wij meldingen van bewoners en bedrijven omtrent overlast van de bouwplaats. We hanteren het beleid op het risicogestuurd toezicht om te beslissen of de melding wel of niet wordt behandeld.

4.2 Uitvoeringsdoelen toezicht

We willen met toezicht en handhaving sturen op veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. In de Algemene Handhavingsstrategie is daarom als hoofddoel opgenomen: bijdragen en sturen op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in de stad Utrecht, passend binnen de context van Gezond Stedelijk Leven voor iedereen. Op basis hiervan zijn effectdoelen benoemd. Deze effectdoelen zijn hierna vertaald in deze deelstrategie naar concrete uitvoeringsdoelen die bij de uitvoering van onze taken worden nagestreefd.

De uitgewerkte uitvoeringsdoelen zijn opgenomen in bijlage 2.

Hoofdstuk 5 Afhandeling meldings- en informatieplichten en ontheffing

Onder de taken van Nieuwbouw, Verbouw en Constructiecontrole valt ook de afhandeling van (een gedeelte van de) sloopmeldingen en meldingen in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en de afhandeling van informatieplichten.

5.1 Meldingen sloop

Sloopmeldingen die enkel het verwijderen van asbest omvatten, worden zonder tussenkomst van de gemeente afgehandeld door de ODU. Als een sloopmelding geen asbest betreft (maar wel meer dan 10 m3 sloopafval) dan wordt deze melding door de inspecteur van team NVC afgehandeld. Bij gecombineerde sloop, dus zowel asbesthoudend als niet asbesthoudend materiaal, handelt de inspecteur van team NVC deze melding af met behulp van een advies uitvraag voor het asbestdeel aan de Omgevingsdienst Utrecht (hierna: ODU).

5.2 Meldingen wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Bij projecten die onder gevolgklasse 1 vallen doet een private kwaliteitsborger de bouwtechnische toetsing en ook het toezicht op de bouwtechnische eisen. De gemeente controleert de ingediende gegevens zoals de risicobeoordeling en borgingsplan op completeheid maar niet inhoudelijk.

5.2.1 Melding bouwvoornemen

Het is verboden te bouwen zonder vergunning of complete melding. Uit het Bbl art. 2.17 moet blijken of sprake is van een technische- of meldingsplichtige bouwactiviteit. Wanneer er sprake is van een bouwmeldingsplichtige activiteit moeten de gegevens hiervoor tenminste 4-weken voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen zijn ingediend.

De gemeente blijft het bevoegd gezag. Bij de controle op volledigheid letten wij, in ieder geval, op de aanwezigheid van:

- een gecertificeerde kwaliteitsborger;
- er een passend borgingsinstrument is;
- er een risicoanalyse is gemaakt;
- of het bouwplan in gevolgklasse 1 valt.
- of er een omgevingsplanactiviteit is aangevraagd en verleend (indien noodzakelijk).

Dat betekent dat de initiatiefnemer tenminste een passende risicobeoordeling en een borgingsplan aanlevert gewaarmerkt door een erkende kwaliteitsborger. Bij een onvolledige melding is er juridisch gezien geen sprake van een melding. Dit betekent dat de bouw niet mag beginnen totdat er een melding is gedaan die wel volledig is. De gemeente beoordeelt binnen de 4-wekentermijn of de ontvangen melding compleet is.

Naast het borgingsplan moet er voor alle gevolklassen en sloopwerkzaamheden een Risicomatrix en Stikstofreductieformulier worden ingediend. Deze worden separaat beoordeeld naast de ontvangen gegevens voor de meldingsplichtige bouwactiviteit. Het kan dus zijn dat de bouwmelding akkoord is maar de risicomatrix niet. In dat geval mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen.

5.2.2 Dossier bevoegd gezag

Aan het einde van de bouw moet de bouwer een 'dossier bevoegd gezag' doorsturen naar de gemeente. Wij controleren op compleetheid en op de verklaringen van de kwaliteitsborger. Dit is dus voornamelijk een administratieve taak. De handhaving bij bouwprojecten blijft een taak van de gemeente en kan nodig zijn wanneer de verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt.

5.3 Informatieplichten 5.3.1 Stikstofbeperkende maatregelen

Informatie over deze stikstofbeperkende maatregelen moet gelijktijdig met een bouwmelding of vergunningaanvraag (voor de technische bouwactiviteit) naar het bevoegd gezag toe (artikel 7.5c Bbl). Op deze manier zijn de voorgenomen maatregelen bekend voor aanvang van de bouw. Ook als de informatie later wijzigt, moeten die gewijzigde gegevens naar het bevoegd gezag toe (artikel 7.5c, lid 2 Bbl).

5.3.2 Risicomatrix

Het is verplicht om een risicomatrix in te vullen bij bouwwerkzaamheden aan bouwwerken (artikel 7.5a Bbl). Zo'n risicomatrix moet duidelijk maken welke veiligheidsrisico's er zijn bij het bouwen. De risicomatrix staat in de Omgevingsregeling en bestaat uit een aantal vragen. Aan de hand van de antwoorden volgt er een score. Des te hoger de score des te hoger is het veiligheidsrisico. De score kan leiden tot het verplicht opstellen van een bouwveiligheidsplan en het aanstellen van een veiligheidscoördinator voor de directe omgeving. De ingevulde risicomatrix moet naar het bevoegd gezag toe bij het toesturen van de bouwmelding of vergunningaanvraag. Als de verplichting bestaat om een bouwveiligheidsplan op te stellen en een veiligheidscoördinator aan te stellen moet dit ook worden meegestuurd.

5.3.3 Uitblijven van informatieplichten

Het niet gelijktijdig indienen van een informatieplicht (risicomatrix en stikstofreductie), is geen reden om de vergunning voor de technische bouwactiviteit of de bouwmelding (Wkb) buiten behandeling te stellen. Het is immers geen indieningsvereiste. De aanvrager wordt wel gewaarschuwd dat deze informatieplichtige activiteit alsnog gedaan moet worden. Als dit voor start van de bouw niet gedaan is, kan de inspecteur besluiten het werk stil te leggen.

5.4 Ontheffing werktijden/geluid

In een aantal gevallen moet voor het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gedurende de avond- en nachturen een ontheffing werktijden worden gevraagd. Bij een aanvraag moeten gegevens worden geleverd, waaronder ook een geluidsrapport met informatie over materieel, geluidsdebieten, bedrijfsuren en geluidsbelasting op de nabijgelegen geluidsgevoelige gebouwen. Een aanvraag voor een ontheffing wordt afgehandeld door een inspecteur.

Hoofdstuk 6 Toezichtstrategie

In de toezichtstrategie zijn de verschillende onderdelen beschreven waar wij toezicht op houden, hoe we het toezicht voorbereiden en hoe het toezicht wordt uitgevoerd. Het gaat hierbij om het observeren en constateren van het wel of niet voldoen aan de regels.

6.1 Toezichtsactiviteiten

De activiteiten waar wij toezicht op houden zijn:

- Toezicht tijdens de bouw
- Nieuwbouw gevolgklasse 2 en 3
- Verbouwprojecten
- Tweedelijns toezicht bij Wkb projecten
- De afspraken uit BLVC-plannen
- Bomen op de bouwplaats
- Emissiereductie bouw materieel (convenant schoon en emissieloos bouwen).
- Toezicht op sloopmeldingen (uitgezonderd bedrijfsmatige sloop met asbest).
- Toezicht naar aanleiding van klachten en meldingen.

6.2 Vormen van toezicht

In het algemeen onderscheiden we actief en passief toezicht. Actief toezicht vindt planmatig plaats en komt tot uiting in routinematig en/of projectmatig toezicht. Passief toezicht vindt plaats naar aanleiding van klachten, meldingen, calamiteiten en handhavingverzoeken. Deze kunnen van burgers, bedrijven, organisaties of overheidsinstanties afkomstig zijn.

6.3 Vergunningsvrije bouwwerken

De wetgever heeft een aantal bouwactiviteiten als vergunningvrij benoemd. De reden hierachter is dat deze bouwactiviteiten zonder al te veel (veiligheids)risico zonder een bouwtechnische toets vooraf, in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning, kunnen worden uitgevoerd. Op deze vergunningvrije werken wordt geen toezicht uitgeoefend.

6.4 Toezicht tijdens de bouw

6.4.1 Aanbod gestuurd

Het toezicht bij bouw- en sloopwerkzaamheden is primair aanbod gestuurd. De werkvoorraad volgt verleende omgevingsvergunningen en gemelde activiteiten en is daardoor niet volledig vooraf te plannen. Jaarlijks wordt in overleg met betrokken partijen een inschatting gemaakt van het te verwachten aantal bouw- en sloopactiviteiten. Op basis daarvan wordt de benodigde capaciteit voor het bouwtoezicht vastgesteld.

Voor bouwactiviteiten worden omgevingsvergunningen verleend. Het toezicht daarop omvat:

- Constructiecontrole: beoordeling van ingediende constructieve en geotechnische berekeningen.
- Bezoek/toezicht op de bouwplaats: controleren of de voorgeschreven werkwijze feitelijk wordt gevolgd.

6.4.2 Toezichtsmatrix

Het bouwtoezicht wordt uitgevoerd aan de hand van een toezichtsmatrix. Hierin zijn de prioriteiten vertaald naar de frequentie en diepgang van controles per categorie bouwwerk. Het toezicht is daarbij ingedeeld in de volgende fasen:

- Projectvoorbereiding
- Aanloop
- Omgeving
- Onderbouw
- Bovenbouw
- Gevel/dak
- Afbouw
- Archivering

Per fase is vastgelegd op welke onderdelen het toezicht is gericht, of een onderdeel wel of niet wordt gecontroleerd (frequentie) en met welke diepgang. De matrix onderscheidt bovendien het ruimtelijke deel en het bouwtechnische deel van de bouwactiviteit.

Diepgang van toezicht

De diepgang volgt de prioriteiten in de matrix. Constructieve veiligheid en brandveiligheid krijgen de meeste aandacht. Bij de diepgang van het toezicht kent de navolgende niveaus:

Niveau	Omschrijving	Toelichting
1	Visuele controle (QuickScan)	Een vluchtige beoordeling op het oog op basis van kennis en ervaring zonder project specifieke tekeningen of details te raadplegen en of hulpmiddelen te gebruiken.
2	Beoordeling van hoofdlijnen en hoofdaspecten	Op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Er worden alleen algemene project specifieke tekeningen geraadpleegd (geen detailtekeningen).
3	Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details	Op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd van de te beoordelen onderdelen. Daarnaast worden enkele kritische detailleringen in detail beoordeeld. Er worden algemene project specifieke tekeningen geraadpleegd en detailtekeningen van kritische detailleringen.
4	Integrale beoordeling op detailniveau	Op het oog en met de benodigde hulpmiddelen worden controles tot op detailniveau uitgevoerd. Alle project specifieke tekeningen en detailtekeningen worden geraadpleegd.

In aanvulling op de voorgaande niveaus wordt voor sommige toezichtsonderdelen de steekproef toegepast. De steekproef is een steekproefsgewijze controle van een toetsmoment.

Frequentie van toezicht

De controlefrequentie verschilt per situatie en is afhankelijk van de risico's die samenhangen met het bouwwerk. Hoe groter de risico's, des te hoger de controlefrequentie. Bij lage risico's kan worden volstaan met laagfrequente of steekproefsgewijze controles; in sommige gevallen kunnen controles achterwege blijven.

De toezichtsmatrix is opgenomen in bijlage 3.

6.4.3 Voorbereiding van bouwtoezicht

De voorbereiding van het toezicht tijdens de bouw maakt onderdeel uit van de toezichtsmatrix. Afhankelijk van de categorie van het bouwwerk is deze voorbereiding minder of meer intensief. Onderdeel van de voorbereiding is altijd:

- De controle van het vergunningendossier op volledigheid
- Onderzoek naar eventuele aanvullende voorwaarden in de vergunning

- Een beoordeling van de aanwezige bouwtechnische gegevens bij de vergunning.
- Een beoordeling van het BLVC-plan (indien noodzakelijk).
- Het inventariseren van de stikstofemissie beperkende maatregelen (informatieplicht)
- Inwinnen van nader advies (juridisch, constructie enz.);
- Afstemmen met (handhaving)partners;
- Aanwezigheid melding start bouw (informatieplicht)

Op basis van deze gegevens en aan de hand van de toezichtsmatrix plant de inspecteur de toezichtsmomenten in.

Vrijwel altijd wordt (zeker bij de gevolgklasse 2 en 3) voorafgaande aan de start van de werkzaamheden een startgesprek met alle bij de bouw betrokken partijen gevoerd. Hierbij wordt de verleende omgevingsvergunning besproken en (nog) in te dienen technische gegevens. Ook worden de grootste risico's van zowel het bouwwerk als de veiligheid voor de omgeving besproken en ook misschien de nodige aanvullende ontheffingen/vergunningen.

De inspecteur zorgt in het voortraject voor afstemming met de VRU over het gecombineerd uitvoeren van toezicht. Hierbij maakt de inspecteur op de aspecten met betrekking tot brandveiligheid bij complexe (gevolgklassen 2 en 3) bouwwerken afspraken met vergezeld van een inspecteur van de Veiligheidsregio Utrecht over eventuele gezamenlijke inspectiebezoeken en te beoordelen gegevens.

6.4.4 Basiswerkwijze toezichtsbezoek

De buiteninspecteurs werken met een applicatie op een iPad die de rapportageformats, toezichtprotocollen en bouwdoSSIers, inclusief de tekeningen, bevatten. De bevindingen worden op de bouwplaats of direct aansluitend aan de controle ingevoerd in een standaard rapportageformat en doorgezonden naar een databestand dat gekoppeld is aan het zaakstelsel.

Geconstateerde overtredingen tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden proberen we direct op te lossen in overleg met de bouwer, zonder dat daar formele sancties worden opgelegd. Overtredingen worden zoveel mogelijk direct door de inspecteur besproken met de bouwer. De constatering van de overtreding, het overleg daarover met de bouwer, de gemaakte afspraken en de uitvoering daarvan, worden ter plaatse geregistreerd. Is een gesprek ter plaatse niet mogelijk dan worden de constateringen en de eventueel te treffen maatregelen door de toezichthouder vastgelegd in een constateringsbrief die naar de bouwer/opdrachtgever wordt verstuurd. De toezichthouder controleert of de gemaakte afspraken of opgelegde maatregel binnen de gestelde termijn worden nageleefd.

Bij niet naleving van de afspraken die door de inspecteur met de bouwer zijn gemaakt wordt het toezichtsdossier door de inspecteur naar een handhavingsjurist gestuurd. Deze overweegt de inzet van juridische dwangmiddelen.

6.5 Tweedelijns toezicht Wkb

Bij projecten die onder de Wkb vallen voert de gemeente Utrecht alleen tweedelijns toezicht uit. Dit tweedelijns toezicht bestaat uit:

- Toezicht op de omgevingsveiligheid
- Reageren bij klachten uit de omgeving
- Onderzoek uitvoeren als de kwaliteitsborger een melding doet
- Steekproefsgewijze controle op de ruimtelijke vergunning
- Controle op de vooraf verzocht informatiemomenten

Voor een goede overgang van het toezicht naar de kwaliteitsborger hanteren we in de stad Utrecht een risicobenadering. In die gevallen waarin de risico's voor de omgeving aanzienlijk zijn wordt toezicht uitgevoerd om deze omgevingsrisico's te beheersen. Als we constateren dat de risico's die betrekking hebben op het bouwwerk groot zijn kijken we bovendien mee tijdens het bouwproces.

6.6 Toezicht BLVC en Stikstofemissiereductie

Het toezicht op BLVC-plannen vormt een belangrijk element bij het voorkomen van onveilige en overlast gevende situaties tijdens bouwprojecten. De risicoafweging van BLVC-plannen bij de voorbereiding van het toezicht is om die reden hoog geprioriteerd in de toezichtsmatrix. Tijdens de bouwfase wordt toezicht op de naleving van het BLVC-plan gehouden door de inspecteur en bij niet-naleving direct het overleg met de bouwer gezocht.

Voorafgaand aan het toezicht wordt door de inspecteur een risicoafweging gemaakt die bepaald met welke intensiteit en diepgang het toezicht op BLVC en stikstofbeperkende maatregelen wordt uitgevoerd. De resultaten van de risicoafweging worden vastgelegd in het toezichtsdossier, evenals de bevindingen tijdens de controle.

Er is niet altijd sprake van een BLVC-plan. De aanwezigheid hangt af van de uitkomst van de Risicomatrix. Als zich bij een niet BLVC-plichtig bouwplan een onveilige situatie voordoet wordt hierop ad-hoc gecontroleerd.

6.7 Toezicht n.a.v. meldingen

Ingekomen meldingen worden door de rayonhoofden beoordeeld op onderwerp. Van de meldingen welke niet gelinkt worden aan de omgevingsvergunningplichtige activiteit hoort de afhandeling bij een ander team. Deze worden door hen doorgezonden.

De toezicht- en handhavingscapaciteit wordt risico gestuurd ingezet. Met de beperkte capaciteit richten we ons op de meest risicovolle situaties. Deze werkwijze passen we ook toe bij het behandelen van meldingen. Meldingen met een acuut risico voor de veiligheid of gezondheid pakken we direct op (bijvoorbeeld meldingen over instortingsgevaar). Meldingen die niet tot acute veiligheidsrisico's leiden maar wel hoog geprioriteerd zijn behandelen we binnen een week (bijvoorbeeld meldingen over niet naleving van voorschriften uit het Bbl). De niet geprioriteerde meldingen beantwoorden we alleen administratief, zonder dat daarbij toezicht wordt ingezet.

We analyseren de ontvangen meldingen (ook meldingen met een lage prioriteit) om een beeld te krijgen van wat er leeft en speelt in de stad. Een patroon van meldingen kan samen met andere signalen die we via verschillende kanalen ontvangen aanleiding zijn voor proactieve vorm van toezicht. Projecten of programma's kondigen we altijd aan in het jaarlijkse handhavings-programma.

Prioriteit	Behandeltermijn
Acuut gevaar	< 24 uur
Hoog	7 werkdagen
Laag	Administratief

6.8 Bomen op de bouwplaats

Voor het inrichten van een bouwplaats wordt een Inname openbare grond vergunning (IOG) of omgevingsvergunning afgegeven. In de IOG-vergunning en omgevingsvergunning wordt onder verwijzing naar de APV standaard de bomenposter 'Werken rond bomen' (of vergelijkbaar) opgenomen. De bomenposter 'Werken rond bomen' van Norminstituut bomen toont de kwetsbare boomzone direct rond een boom en laat zien welke belangrijke randvoorwaarden er binnen deze kwetsbare boomzone gelden voor de uitvoering van werkzaamheden. De boombescherming op de bouwplaats is een onderdeel in het startgesprek met aannemers. Er wordt proactief bekeken of aan de opgelegde herplantplicht is voldaan.

Er is alleen sprake van een IOG als er grond buiten de bouwplaats nodig is. Het kan ook voorkomen dat de bomen op de bouwplaats zelf staan. In die gevallen moet ook aan de voorschriften in de omgevingsvergunning worden voldaan en ziet de inspecteur hierop toe. Als we ondanks onze inzet op preventie misstanden constateren bij bomen op de bouwplaats, dan handhaven we hierop conform de beleidsregel Handhaving illegaal vellen of beschadigen van bomen gemeente Utrecht

6.9 Toezicht op slopen

Het toezicht op sloopwerkzaamheden richt zich op de omgevingsveiligheid. Aan de hand van de risicomatrix omgevingsveiligheid in het BLVC-plan wordt bepaald of toezicht wordt ingepland. In beginsel houden we alleen toezicht als de risico's voor de omgeving hoog zijn. Er wordt geen actief toezicht gehouden op afvalstromen.

Het toezicht op slopen met asbest (bedrijfsmatige sloop) wordt uitgevoerd door de ODU.

6.10 Handhavingsverzoeken

Gelet op de beginselplicht tot handhaving wordt in het geval van een formeel handhavingsverzoek altijd toezicht uitgevoerd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Sancties

In overeenstemming met de Algemene Handhavingsstrategie van de gemeente Utrecht zetten wij de interventiematrix in van de LHSO en de Utrechtse handhavingsmix in.

Wanneer de overtreding onherstelbaar is, onherstelbaar lijkt te worden of niet meer ongedaan kan worden gemaakt, wordt de bouwster, om hoge kosten te voorkomen, geadviseerd de werkzaamheden te staken. Dit advies wordt vrijwel altijd opgevolgd. Gebeurt het laatste niet of is sprake van een zeer ernstige situatie, dan wordt de bouw formeel stilgelegd.

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

Hoofdstuk 8 Uitvoeringsorganisatie

8.1 Formatie en benodigde capaciteit

De formatie van team NVC staat in bijlage 4 van deze strategie.

Het toezicht op bouw- en sloopwerkzaamheden is aanbod afhankelijk. Omdat de werkzaamheden niet altijd direct na vergunningverlening starten is de jaarlijkse benodigde capaciteit gebaseerd op een prognose van het aantal projecten dat in een jaar wordt uitgevoerd. In de praktijk kan het aantal projecten echter meer of minder zijn.

De huidige beschikbare capaciteit voor bouwtoezicht is op basis van de prognose van de werkvoorraad niet geheel in balans met de benodigde capaciteit. Als de prognose van het aantal projecten uitkomt betekent dit dat in de uitvoering nadere keuzes moeten worden gemaakt in diepgang en frequentie van toezichtsonderdelen die niet samenhangen met constructieve- en brand- en omgevingsveiligheid. Jaarlijks wordt de prognose in het uitvoeringsprogramma (aan de hand van de laatste inzichten) bijgesteld. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de benodigde capaciteit voor de uitvoering van de taken van team NVC op basis van een prognose (jaar 2026).

8.2 Monitoring en evaluatie

Op basis van deze handhavingsstrategie wordt jaarlijks een handhavingsprogramma opgesteld. Hierin wordt de inzet op de reguliere werkzaamheden en de uitvoeringsdoelen voor het komende jaar geraamd. Jaarlijks wordt de geprogrammeerde inzet geëvalueerd. Om te beoordelen in hoeverre het handhavingsprogramma is gerealiseerd en of de gestelde doelen in deze handhavingsstrategie worden gehaald, verzamelen we de benodigde gegevens, waaronder:

- De gegevens (indicatoren) die zijn benoemd bij de uitvoeringsdoelen (zie bijlage 2).
- Gegevens over aard en aantal binnengekomen meldingen (Sloop, Wkb, meldingen overtreding).
- Het aantal in behandeling genomen sloopmeldingen.
- Het aantal uitgevoerde opleveringscontroles van in uitvoering genomen omgevingsvergunningen.
- Het aantal bouwmeldingen (Wet Kwaliteitsborging) en afgeronde dossiers.
- Het aantal uitgevoerde controles op uitstoot bouwwerktuigen en aantal geconstateerde overtredingen.
- Het aantal (klacht)meldingen van belanghebbenden rondom bouwprojecten.
- Gegevens over het aantal uitgevoerde controles op BLVC-plannen en aantal geconstateerde overtredingen.
- Het aantal opgelegde stilleggingen bouwwerkzaamheden.
- Het aantal opgelegde sancties naar aard en soort (dwangsom en bestuursdwang).

8.3 Kwaliteitscriteria

Op grond van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit zijn landelijk kwaliteitscriteria voor vergunningen, toezicht en handhaving opgesteld. Deze criteria zijn wettelijk verankerd. De criteria hebben betrekking op het minimale kwaliteitsniveau dat nodig is om taken op het gebied van uitvoering en handhaving op alle taken die met de invoering van de Omgevingswet uit de Wabo zijn overgegaan naar die wet. Uit een zelfevaluatie in maart 2025 blijkt dat team NVC voldoet aan de KC 3.0.

8.4 Taken, bevoegdheden, verantwoordelijkheden vastgelegd

Voor alle medewerkers geldt dat de taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in een functiebeschrijving/aanstellingsbesluit. Alle toezichthouders zijn als zodanig aangewezen en aangesteld door het bevoegde bestuursorgaan (college van burgemeester en wethouders of de burgemeester), al dan niet onder mandaat. Bij de aanwijzingsbesluiten is vastgelegd ten aanzien van welke regelgeving zij de toezichthoudende bevoegdheden hebben.

8.5 Werkprocessen

Onze werkprocessen voor liggen vast en/of zijn opgenomen in onze digitale werkomgeving. Hierin zijn protocollen, workflows en instructies opgenomen die bij de uitvoering van de werkzaamheden worden toegepast. Wij geven uitvoering aan onze U&H-taken volgens onze werkprocessen.

8.6 Bereikbaarheid buiten kantooruren

De hoofdinspecteurs en rayonhoofden maken deel uit van het calamiteitenteam dat in een cyclus van 1 week piketdienst heeft. Het totale team bestaat uit 12 personen. Het calamiteitenteam is 24/7 bereikbaar.

Hoofdstuk 9 Slotbepalingen

9.1 Intrekking

De "Handhavingsstrategie Bouwen en Slopen 2013" wordt ingetrokken.

9.2 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

9.3 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Toezichts- en Handhavingsstrategie Nieuwbouw, Verbouw en Constructiecontrole 2026, gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 10 maart 2026

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

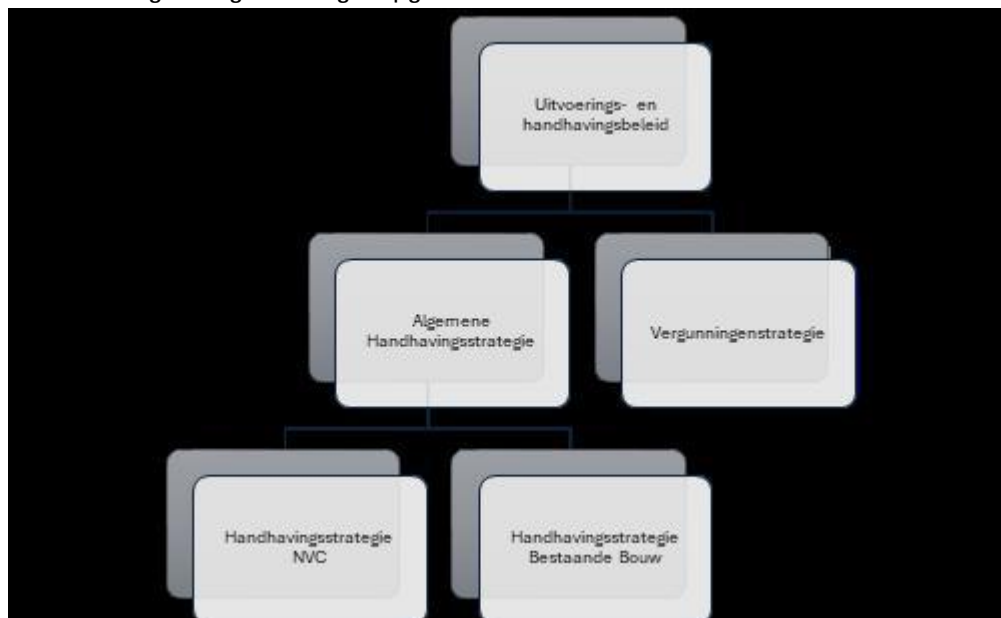
De secretaris,

Michiel J. Ruis

Bijlage 1 Algemene toelichting

Deze handhavingsstrategie gaat over de taken die worden uitgevoerd door de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving in het kader van het toezicht tijdens de realisatie van nieuwbouw- en verbouwprojecten en sloopwerkzaamheden.

De strategie maakt onderdeel uit van het Uitvoerings- en Handhavingsbeleid voor organisatieonderdeel Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). In Utrecht is dit beleidskader onderverdeeld in een algemene handhavingsstrategie en deelstrategieën voor nieuw- en verbouw en bestaande bouw. Daarnaast is er een vergunningenstrategie opgesteld.



Afbeelding 1: Uitvoerings- en handhavingsbeleid VTH in de gemeente Utrecht.

De Algemene handhavingsstrategie bebouwde omgeving en openbare ruimte beschrijft het Utrechtse handhavingsbeleid voor de bebouwde omgeving en openbare ruimte. De Handhavingsstrategie Nieuwbouw, Verbouw en Constructiecontrole (verder: Handhavingsstrategie NVC) is één van onderliggende domein specifieke strategieën.

De Algemene Handhavingsstrategie is aangepast en opnieuw vastgesteld met onder andere aanpassingen over reactieve inzet (meldingen) en over toezicht onder de Omgevingswet. De nu voorliggende actualisatie brengt deze Handhavingsstrategie NVC in lijn met de Algemene Handhavingsstrategie Bebouwde Omgeving en Openbare Ruimte.

Bijlage 2 Uitvoeringsdoelen

Effectdoel Algemene Handhavingsstrategie	Welk uitvoeringsdoel past daarbij?	Wat gaan we daarvoor doen?	Hoe meten we dat (indicatoren)?
<i>Veilige en gezonde bouwwerken voor gebruikers en de directe omgeving.</i>	Bij alle Wkb-projecten is voor de start van de bouw voldaan aan de informatieplichten stikstofbeperkende maatregelen en/of risicomatrix. Alle Wkb-projecten worden beoordeeld op bouw- en omgevingsrisico's aan de hand van de risicoanalyse Wkb. Als er sprake is van een (zeer) groot omgevingsrisico wordt altijd toezicht gehouden op omgevingsaspecten. Bij de constatering van niet naleving van constructieve- of brandveiligheidseisen tijdens toezichtsmomenten wordt door de toezichthouder direct een te treffen maatregel opgelegd. Bij niet-opvolging van deze maatregel wordt altijd handhavend opgetreden.	Bij het proces van beoordeling van ingediende meldingen bouwvoornemen wordt altijd gecontroleerd of de vereiste informatieplichten zijn ingediend. Als deze ontbreken wordt de indiener in de acceptatiebrief hierop gewezen. We geven consequent toepassing aan het risicoanalyse-model voor Wkb-projecten. De uitkomsten van de uitgevoerde risicoanalyses worden vastgelegd in het zaakstelsel. Bevindingen die tijdens het toezicht worden gedaan worden geregistreerd. Tijdens het toezicht op constructie- en brandveiligheidseisen worden overtredingen altijd vastgelegd, geregistreerd en besproken met de bouwver. Afspraken over het zonder inzet van sanctiemiddelen oplossen van overtredingen worden ook vastgelegd in de rapportage. Eventueel stuurt de inspecteur nadien een constateringbrief. Als de overtreding niet binnen de gestelde termijn wordt opgelost wordt de zaak overgedragen voor handhaving.	Aantal ingediende meldingen bouwvoornemen Aantal ingediende informatieplichten stikstof Aantal ingediende informatieplichten risicomatrix. Aantal Wkb-projecten. Aantal beoordeelde Wkb-projecten. Aantal uitgevoerde toezichtsmomenten per project. Geconstateerde overtredingen per project. Geregistreerde constatering van afwijkingen constructieve- en brandveiligheidseisen Bbl. Aantal geregistreerde opgelegde maatregelen door toezichthouder Aantal tijdens het werk opgevolgde maatregelen Aantal handhavingsprocedures.
<i>Voorkomen en beperken van hinder en schade door bouwplaatsen.</i>	Alle bouwplaatsen in de categorieën B t/m E worden gecontroleerd op de naleving van het BLVC-plan. Bij overtreding van het BLVC-plan worden door de toezichthouder altijd direct aanwijzingen gegeven. Bij het niet opvolgen van de aanwijzingen wordt handhavend opgetreden.	We controleren altijd de aanwezigheid van een BLVC-plan en op de bouwplaats of in overeenstemming wordt gehandeld. Overtredingen en afspraken over het oplossen hiervan worden geregistreerd in het dossier (zaakstelsel). Als niet of onvoldoende wordt voldaan aan de afspraak wordt het dossier overgedragen aan handhaving.	Aantal vergunningen Aantal per vergunning uitgevoerde controles op BLVC Aantal overtredingen Aantal geregistreerde aanwijzingen door de toezichthouder. Aantal opgevolgde aanwijzingen Aantal handhavingsprocedures
<i>Voorkomen en beperken van hinder, overlast en schade in de bebouwde omgeving.</i>	Meldingen van hinder en overlast (geluid, licht, stof, trillingen) door bouw- of sloopwerkzaamheden als gevolg van werkzaamheden worden altijd opgevolgd. 100% van de sloopactiviteiten in het centrumgebied, waarbij op basis van de regels een sloopveiligheidsplan nodig is, wordt voor het waarborgen van een veilig-	Ingekomen meldingen van bouw- of sloopwerkzaamheden worden opgevolgd door contact van de inspecteur met de bouwver/uitvoerder. Indien mogelijk wordt direct ter plaatse toezicht uitgevoerd. Afspraken en of maatregelen die door de inspecteur worden getroffen worden geregistreerd in het zaakdossier. Onaangekondigd wordt gecontroleerd op de naleving van het sloopveiligheidsplan.	Aantal geregistreerde meldingen. Afspraken met de bouwver/uitvoerder nav de melding. Aantal met toezicht opgevolgde meldingen. Aantal sloopactiviteiten waarbij sloopveiligheidsplan nodig is. Aantal uitgevoerde controles bij sloopwerken met een sloopveiligheidsplan.

ge omgeving en het minimaliseren van de risico's tijdens de sloop gecontroleerd op de naleving van de sloopveiligheid en het scheiden van afval. Overtredingen worden altijd opgevolgd.

De bevindingen worden altijd geregistreerd. Bij overtredingen wordt altijd eerst contact met de sloper gezocht en door de inspecteur maatregelen opgelegd. Hierbij wordt een termijn afgesproken waarbinnen hieraan moet worden voldaan. Als niet of onvoldig wordt voldaan aan de afspraak wordt handhavend opgetreden.

Aantal geconstateerde overtredingen
Aantal opgelegde maatregelen
Aantal handhavingszaken

Bijlage 3 Toezichtsmatrix

Hieronder staat de toezichtsmatrix, zoals onder 6.4.2. beschreven, in verschillende fases, namelijk

- Projectvoorbereiding
- Aanloop
- Omgeving
- Onderbouw
- Bovenbouw
- Gevel/dak
- Afbouw
- Archivering

Bouwprojecten zijn onderverdeeld in de categorieën A tot en met E. De categorieën houden het volgende in:

- A is een bouwactiviteit met een bouwsom van minder dan € 103.000;
- B is een bouwactiviteit met een bouwsom van € 103.000 tot € 1.030.000;
- C is een bouwactiviteit met een bouwsom van € 1.030.000 tot € 5.150.000;
- D is een bouwactiviteit met een bouwsom van € 5.150.000 tot € 51.500.000;
- E is een bouwactiviteit met een bouwsom van meer dan € 51.500.000.

Per onderdeel binnen de verschillende fase is aangegeven welke mate van toetsing op dat onderdeel plaatsvindt. Dit gaat met de letter S (voor steekproef), of een getal van 1 tot en met 4, de getallen houden het volgende in:

- Visuele controle (Quick Scan)
- Beoordeling van hoofdlijnen en hoofdaspecten
- Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details
- Algehele controle van alle onderdelen
- In onderstaande afbeelding staat in matrixvorm per fase op onderdeel en categorie aangegeven wat de toetsingsintensiteit is.

Projectvoorbereiding

	BOL	NL	Risico beoordeling gvk 1 (BOL)	Beoordeling gvk 2 & 3
Invoerreigule Aanvraagpunt Risicopunt Actiepunt				
Diepgang :				
1 2 3 4	Rekenwaarden 100 100 100 100			
omschrijving tekstenmomenten :				
Beoordeling Risiconanalyse (werk)				
Beoordeling DOUWELDING				
Beoordeling GELIJKWAARDIGHEID				
beoordeling Risicomatrix (ong) + EMISIEREDUCTIE FORMULIER				
controleer Planologische verg.				
RISICO AFWEIGING				
beoordeling gegevens gvk 1 (Wkb)				
lee omgevingvergunning				
onderzoek aanvullende voors				
beoordeling Risicomatrix (ong) en stokstof reduce				
RISICO AFWEIGING (BLVC)				
Beoordeling gegevens gvk 2 & 3				

Afbeelding 2: In deze afbeelding staat de projectvoorbereiding, die bestaat afhankelijk van de gevolgt-klasse uit 7 of 5 onderdelen en gaat over de ingediende stukken waarmee de inspecteur zijn werk kan voorbereiden

Aanloopfase

		BOUWFASEN :											
		aanloop											
		0	1	2	3	4	5						
omschrijving toetsmomenten :			oriënteringssprek met uitvoerder			uitgraven bouwput		fundering op staal		paalfundering		Voorbereiding CONTROLÉ	
Diepgang :		Rekenwaarden											
S	Sleefproef	0,2											
1	Visuele controle (Quick Scan)	0,5											
2	Beoordeling van noodlijnen en	1											
3	Beoordeling noodlijnen en ker	2											
4	Aanpak controle van alle data	4											

Afbeelding 3: in deze afbeelding staat de aanlooffase naar de daadwerkelijk bouw. Hier komen 6 onderdelen terug, zoals gesprekken met uitvoerders en het uitzetten van de bouwput.

Omgeving

		BOUWFASEN :			
		0	V	Omgeving	V
omschrijving toetsmomenten :			BESCHERMING BOMEN		ZIJ INSTROMERS
				BLVCM (buiten) + EMISSIEREDUCTIE CONTOLE	
					Omgevingsveiligheid
Rekenwaarden					
Diepgang :					
5 Steekproef	0,2				
1 Visuele controle (Quick Scan)	0,5				
2 Beoordeling van hoofdlijnen en	1				
3 Beoordeling hoofdlijnen en kerf	2				
4 Algemene controle van alle aspecten	4				
Bouwactiviteit cat A < € 103.000	1,5	1	0,00	2	0,00
Bouwactiviteit cat B € 103.000 tot € 1.030.000	3	1	0,00	3	0,00
Bouwactiviteit cat C € 1.030.000 tot € 5.150.000	10	1	0,00	3	0,00
Bouwactiviteit cat D € 5.150.000 tot € 51.500.000	15	1	0,00	3	0,00
Bouwactiviteit cat E > € 51.500.000	30	1	0,00	3	0,00

Abbeelding 4: in deze afbeelding wordt de omgeving als toetsonderdeel meegewogen. Hier komen 4 onderdelen terug, het gaat dan om het beschermen van bomen en omgevingsveiligheid.

Onderbouw

		BOUWFASEN :		onderbouw			
		Rekenwaarden	omschrijving teelsmomenten :	0	6	7	8
Diepgang :					funderingsconstructie	riolering	begane grond vloer
S	Steekproef	0,2					
1	Visuele controle (Quick Scan)	0,5					
2	Beoordeling van hoofdlijnen en	1					
3	Beoordeling hoofdlijnen en ken	2					
4	Algemeen controle van alle onder	4					
bouwactiviteit cat A < € 103.000		1,5		2	0,00	S	0,00
bouwactiviteit cat B € 103.000 tot € 1.030.000		3		2	0,00	1	0,00
bouwactiviteit cat C € 1.030.000 tot € 5.150.000		10		3	0,00	1	0,00
bouwactiviteit cat D € 5.150.000 tot € 51.500.000		15		3	0,00	1	0,00
bouwactiviteit cat E > € 51.500.000		30		3	0,00	1	0,00

Afbeelding 5: hierin staan onderdelen van de onderbouw, die bestaat uit drie onderdelen, zoals funderingsconstructie en riolering.

Bovenbouw

		BOUWFASEN :		BOVENBOUW					
		0	9	10	11	12			
omschrijving toetsmomenten :			wanden / kolommen beg grond	stempels / steigers	vloeren + balken 1e verd	constructie overige verdiepingen			
Diepgang :		Rekenwaarden							
1	Steeleproef	0,2							
1	Visuele controle (Quick Scan)	0,5							
2	Beoordeling van hoofdlijnen en	1							
3	Beoordeling hoofdlijnen en keel	2							
4	Algemene controle (200 gte 0-05)	4							
Bouwactiviteit cat A < € 103.000	1,5	1	0,00	1	0,00	1	0,00	0,00	
Bouwactiviteit cat B € 103.000 tot € 1	3	2	0,00	2	0,00	2	0,00	0,00	
Bouwactiviteit cat C € 1.030.000 tot €	10	2	0,00	2	0,00	3	0,00	0,00	
Bouwactiviteit cat D € 5.150.000 tot € 6	15	2	0,00	2	0,00	3	0,00	0,00	
Bouwactiviteit cat E > € 51.500.000	30	2	0,00	2	0,00	3	0,00	0,00	

Afbeelding 6: in deze afbeelding staat de bovenbouw, die bestaat uit 4 onderdelen. Denk aan het maken van wanden en verdiepingsconstructies.

Gevel/dak

		BOUWFASSEN :					
			0	13	14	gevel / dak 15	16
omschrijving toetsmomenten :							
		dak constructies					
		dak afwerking					
		buitenblad gevel					
		gevelopeningen					
Diepgang :		S	Steekproef	0,2			
1	Visuele controle (Gelijk Scan)	0,5					
2	Beoordeling van hoofdlijnen en	1					
3	Beoordeling hoofdlijnen en ker	2					
4	Aanpak controle van alle ope	4					
		Rekenwaarden					
bouwactiviteit cat A < € 103.000		1,5					
bouwactiviteit cat B € 103.000 tot € 1		3					
bouwactiviteit cat C € 1.030.000 tot €		10					
bouwactiviteit cat D € 5.150.000 tot € E		15					
bouwactiviteit cat E > € 51.500.000		30					

Afbeelding 7: de gevel en dak fase gaat over de plaatsing van het dak en de buitenbladen van de gevel, het bestaat uit 4 onderdelen.

Afbouw

[illegible]

Afbeelding 8: de afbouw is de fase met de meeste onderdelen, namelijk 12. Het gaat over belangrijke onderdelen die op veiligheid en gezondheid zien, zoals vocht en ventilatie en vluchtroutes.

Archivering

				BOUWFASEN :		Archivering							
				Rekenwaarden	omschrijving toetsmomenten :	0	N		N				
							Beoordeling GEREED MELDING		Coördinate beoordeling		projectarchivering	Archivering	
Diepgang :													
5	Steekproef		0,2										
1	Visuele controle (Quick Scan)		0,5										
2	Beoordeling van hoofdlijnen en		1										
3	Beoordeling hoofdlijnen en ker		2										
4	Algemene controle van alle onder		4										
bouwactiviteit cat A < € 103.000				1,5			2	0,00	1	0,00	0,50	1	0,17
bouwactiviteit cat B € 103.000 tot € 1				3			1	0,00	1	0,00	2,00	1	0,67
bouwactiviteit cat C € 1.030.000 tot €				10			2	0,00	1	0,00	2,00	1	0,67
bouwactiviteit cat D € 5.150.000 tot € 5				15			2	0,00	1	0,00	4,00	1	1,33
bouwactiviteit cat E > € 51.500.000				30			2	0,00	1	0,00	4,00	2	1,33

Afbeelding 9: archivering gaat over het formeel afronden van het bouwproject, zoals het beoordelen van de gereedmelding.

Bijlage 4 Capaciteitsoverzicht- overzicht beschikbare en benodigde capaciteit Team NVC

Formatie Team Nieuwbouw, Verbouw en Constructie

Peildatum 1 januari 2026

Fte Uren/jaar

Rayonhoofd	5	7.100	
Inspecteur handhaving	6,08	8.632	
Hoofdinspecteur Handhaving	7	9.940	
*Senior Hoofdinspecteur Handhaving	2	2.420	Niet direct productief
Junior inspecteur	1	1.420	
WKB coördinator	1	1.420	Niet direct productief
Constructeur	2	2.840	Niet in kerngetal toezichtsmatrix
Hoofdconstructeur	4,56	6.475	Niet in kerngetal toezichtsmatrix
Totaal	28,64	40.247	

Productieve uren 1.420

*afwijkende productieve uren 1.210

Taak Onderdeel Aantal Uren/st Totaal uren

Bouwtoezicht regulier	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat A < 103.000 (CC)	120	5	600
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat A < 103.000 (CC)	600	8	4.800
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat B 130.000 tot 1.030.000 (CC)	100	12	1.200
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat B 130.000 tot 1.030.000 (UC)	200	22	4.400
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat C 1.030.000 tot 5.150 (CC)	20	90	1.800
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat C 1.030.000 tot 5.150.000 (UC)	30	78	2.340
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat D 5.150.000 tot 51.500.000 (CC)	10	300	3.000
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat D 5.150.000 tot 51.500.000 (CU)	10	111	1.110
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat E 5.150.000 of meer (CC)	1	298	298
	2.5 bouwactiviteit (bouwtechnisch deel) cat E 5.150.000 of meer (CU)	1	298	298
	2.6a bouwactiviteit (ruimtelijk deel) cat A < 103.000	700	8	5.600
	2.6a bouwactiviteit (ruimtelijk deel) cat B 103.000 tot 1.030.000	20	22	440
	2.6a bouwactiviteit (ruimtelijk deel) cat C 103.000 tot 5.250.000	3	78	234
	2.6a bouwactiviteit (ruimtelijk deel) cat D 5.150.000 tot 51.500.000	1	111	111
	2.6a bouwactiviteit (ruimtelijk deel) cat E 51.500.000 of meer	1	298	298
	Totaal			26.529
Wkb	Bouwmelding	10	6	60
	Beoordeling gelijkwaardigheid	2	12	24
	Informatieplichten	5	4	5
	Risicoafweging	5	4	5
	Dossier bevoegd gezag	5	4	5
	Toezicht	5	12	5
	Totaal			104
Slopen	Slopen, afhandeling sloopmeldingen	10	5	50
	Toezicht sloopwerkzaamheden	10	15	150
	Totaal			200
Klachten/ meldingen	Bouwen in afwijking vergunning, overlast bouwwerkzaamheden	1	500	500
	Totaal			500
Overig	Keyuser RX Mission			92
	Vakgroep UC			500
	Vakgroep CC			250
	Buitenevenementen			213
	OAPV / Ontheffing bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden buiten reguliere werktijden of ontheffing geluidhinder			600
	Totaal			1.655

Uren benodigd 28.988

Uren beschikbaar o.b.v. formatie 27.091,6

Saldo

-1.896