

## Beleidsregels 'nadere uitwerking vergunning-, toezicht- en handhavingstrategie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gemeente Hoorn 2026'

Zaaknummer: 3013556

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

1. Beleidsregels nadere uitwerking vergunning-, toezicht-, en handhavingstrategie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gemeente Hoorn 2026 vast te stellen;
2. Het Handhavingsbeleid omgevingsrecht (WABO) Hoorn 2020 met zaaknummer 1740113 in te trekken.

Handhaving Beleidsplan 2025-2028

Beleidsregels 'nadere uitwerking vergunning-, toezicht- en handhavingstrategie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gemeente Hoorn'

### Aanleiding

Voor u liggen de Beleidsregels 'nadere uitwerking vergunning-, toezicht-, en handhavingstrategie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen Hoorn 2025'. Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking van de processen uitvoering (vergunningverlening en toezicht) en handhaving omgevingsrecht opgenomen in het 'Uitvoering - en Handhaving Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn. Dit Beleidsplan is in 2025 door uw college vastgesteld.

In deze beleidsregels is uitgewerkt hoe het gemeentebestuur om gaat met het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning en meldingen. Hoe het toezicht daarop plaatsvindt en welke handhavingsaanpak wordt toegepast. Het gemeentebestuur heeft beleidsvrijheid hoe zij hieraan uitvoering geeft. Deze beleidsregels vervangen het Handhavingsbeleid omgevingsrecht (WABO) Hoorn 2020. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- a. De beleidsregels zijn uitgebreid naar het vergunning- en toezichtproces.
- b. Toezicht en handhaving op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (verder: Wkb) is opgenomen.
- c. De gereedschapskist voor handhaving bevat een nieuw instrument, te weten de bestuurlijke boete.
- d. De grondslag en terminologie is geactualiseerd aan de nieuwe wetgeving.

Met deze beleidsregels maakt het gemeentebestuur de Hoornse werkwijze helder en inzichtelijk in het omgevingsrecht. Voor onze inwoners en ondernemers maakt het bestuur duidelijk hoe we uitvoering geven aan de taken die benoemd zijn in de Omgevingswet en Wkb. Daarnaast zijn er ook vanuit de wetgeving verplichtingen voor het vastleggen van een actuele uitvoerings- en handhavingstrategie. Hoe het gemeentebestuur uitvoering geeft aan de drie strategieën leest u hierna.

### Toetsingstrategie vergunningen en meldingen

Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt gewerkt met casemanagement. De klant heeft hierdoor één vast aanspreekpunt. Aanvragen worden beoordeeld aan de hand van het toetsprotocol. Het gemeentebestuur sluit aan bij het landelijke toetsprotocol van vereniging BWT Nederland. Voor wat betreft het toetsniveau is er ruimte om in specifieke gevallen gemotiveerd af te wijken van het vastgelegde niveau. Het toetsen van vergunningsaanvragen aan de bouwtechnische voorschriften vindt risicogestuurd plaats. Aanvragen met hoge risico's, die betrekking hebben op brand- en constructieve veiligheid, worden intensief getoetst. Dit sluit aan bij de prioritering van de onderwerpen uit het U&H Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn. Waar minder risico's zijn volgt een lichtere toets.

Nieuw is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (verder: Wkb). De verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit is belegd bij de bouwende (private) partijen. Tijdens de uitvoering van de bouw ziet een kwaliteitsborger erop toe of het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische eisen uit het Besluit bouw-

werken leefomgeving (verder: Bbl). Het gaat dan om bouwwerken zoals grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen zonder winkelfunctie. Het gemeentebestuur toetst of de bouw- en gereedmelding in overeenstemming is met de eisen uit de Omgevingswet regelgeving.

### **Toezichtstrategie vergunningen en meldingen**

De frequentie en intensiteit van de controles worden bepaald door de prioriteit die aan de betreffende bouwactiviteit is toegekend. Voor het toezicht is een protocol aanwezig. Wanneer en op welke wijze er toezicht wordt gehouden, is vastgelegd in het landelijke model 'Toezichtprotocol Bbl'. Het is een praktisch werkinstrument voor het toezicht tijdens de verschillende fasen van de bouw. De frequentie en de diepgang van de controle hangen, ook bij het toezicht, af van het type bouwwerk en de observaties van de toezichthouder gedurende de toezichtfasen. Op onderwerpen, zoals constructieve - en, brandveiligheid vindt intensiever toezicht plaats dan op andere onderwerpen. Dit sluit aan bij de risicogestuurde toetsstrategie van vergunningaanvragen. Ook is de werkwijze van toezicht uitgewerkt over de instandhoudingsplicht van rijksmonumenten en archeologie. Het protocol biedt ruimte om in specifieke gevallen gemotiveerd af te wijken van het vastgelegde toezichtniveau.

De kwaliteitsborger voert het toezicht uit gedurende de realisatie van bouwwerken. Het gaat om de fasen: voor en tijdens de bouw en het moment van gereedmelding en ingebruikname. De Wkb geeft het gemeentebestuur de mogelijkheid om vooraf specifieke keuzes te maken bij het vervullen van de nieuwe toezichthoudende rol. De keuzes komen hierna aan de orde.

Het gemeentebestuur heeft de mogelijkheid om voor specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd gegevens en bescheiden op te vragen. Dit is gericht op het voorkomen en of beperken van risico's. Risicogestuurd toezicht houdt ook in specifieke aandacht voor breedplaatvoeren en balkonconstructies bij Wkb projecten. Het gemeentebestuur heeft ook een keuze hoe zij met de gereedmelding bouwen omgaat. De keuze is om het dossier inhoudelijk te beoordelen met als doel eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Het is ook mogelijk om de stukken – zonder verdere inhoudelijke beoordeling – te archiveren. De praktijk in Hoorn is een administratieve toets gericht op het overeenkomen van de gereedmelding met de bouwmelding. Als er verschil zit tussen beide meldingen dan vindt afstemming plaats met de initiatiefnemer.

Het gemeentebestuur heeft ook de keuze hoe het wil omgaan met deelgereedmeldingen en casco bouw. Bij deelgereedmeldingen gaat het bijvoorbeeld om grotere woningbouwprojecten waarvoor één bouwmelding wordt gedaan. De oplevering van de woningen vindt echter fasegewijs plaats. Het gemeentebestuur wil meewerken aan het mogelijk maken van deelleveringen. Bij projecten waar de initiatiefnemer met deelopleveringen wil werken, geldt dan op basis van de Bbl een informatieplicht die ertoe strekt dat twee weken voor ingebruikname van een op te leveren bouwwerk die gegevens en bescheiden aangeleverd worden waaruit blijkt dat het op te leveren deel aan de bouwregels voldoet. Voor casco bouw geldt dat in de praktijk bouwwerken nogal eens casco opgeleverd worden. Indien dit delen betreft die op grond van het Bbl verplicht zijn dan kan een kwaliteitsborger geen gereedmelding indienen. Volgt er toch een gereedmelding dan zal het gemeentebestuur de initiatiefnemer van de onvolledige melding in kennis stellen. Het in gebruik nemen van het bouwwerk zonder volledige gereedmelding is niet toegestaan. In beginsel volgt dan handhaving. Het bestuursorgaan kiest ervoor volgens het begrip 'zicht op legalisatie' voorlopig af te zien van handhaven. Het gemeentebestuur geeft dan schriftelijk aan binnen welke termijn de kwaliteitsborger een nieuwe gereedmelding moet indienen. De aanpak hangt overigens af van de omstandigheden van het geval.

### **Handhavingsstrategie**

Het gemeentebestuur heeft een beginselplicht tot handhaving. Uitgangspunt is om een passende maatregel/sanctie toe te passen om de overtreding te beëindigen. Handhaven is echter ook preventief optreden. Kern van de aanpak is dat de overtreding in een zo vroeg mogelijk stadium na constatering ongedaan gemaakt wordt en eventuele (verdere) schade te voorkomen. In beginsel door overleg met de overtreder zonder inzet van handhavingsinstrumenten. Het gemeentebestuur hanteert de volgende uitgangspunten:

- inwoners, bedrijven en instellingen zijn primair zelf verantwoordelijk voor naleving van de regels;
- inwoners, bedrijven en instellingen informeren over de van toepassing zijnde regels;
- inwoners, bedrijven en instellingen die (bewust) regels overtreden leidt tot normhandhaving.

Is de laatste situatie aan de orde dan volgt het gemeentebestuur, om tot een passende bestuurlijke maatregel te komen, de volgende stappen:

- Het vaststellen van een overtreding situatie en eventuele negatieve aspecten voor de fysieke leefomgeving. De primaire vraag hierbij: is herstel van de situatie mogelijk? Zo ja, dan volgt in ieder geval bestuursrechtelijk optreden.

- Is er reden om bestraffend op te treden? Aan de orde komt de vraag: welk optreden is passend, bestuursrechtelijk en/of strafrechtelijk optreden? Er is afstemming tussen de betrokken handhavingsinstanties, met name met politie en Openbaar Ministerie.
- Het vastleggen van de afspraken en het optreden zelf.

Met politie en Openbaar Ministerie zijn deze beleidsregels, en dan met name de rol van beide partijen in geval van het strafrechtelijk optreden, afgestemd.

Een nieuw instrument is de bestuurlijke boete. Deze heeft betrekking op regels over bouwen, slopen, gebruik en in stand houden van bouwwerken, erven en percelen, overtredingen van alle regels in het Bbl en in het omgevingsplan, en erfgoedregels. De hoogte van de bestuurlijke boetebedragen vindt hun basis in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

#### Bestuurlijke boete

Het gemeentebestuur heeft keuzevrijheid over de toepassing van de sanctie. Er is voor gekozen de toepassing van de boete af te bakenen. Het gaat erom met het nieuwe instrument eerst ervaringen op te doen op de hierna genoemde onderwerpen:

- strijdig gebruik door meerdere huishoudens in een pand (te veel mensen in een pand wonen);
- bouwactiviteiten waar de constructieve veiligheid in het geding is;
- het illegaal slopen van (delen van) een bouwwerk (inclusief erfgoed).

Bij de afweging om een bestuurlijke boete op te leggen kiest het gemeentebestuur er ook voor in de volgende situaties een hogere boete opleggen:

- ingeval van een bedreiging van de leefbaarheid en/of gevaar voor de gezondheid en veiligheid.
- sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie. Hiervan is sprake als de overtreder niet staat ingeschreven / woonachtig is in het pand en meer dan twee panden bezit en/of beheert.

Na twee jaar volgt een evaluatie over de toepassing van de bestuurlijke boete.

Het college van Burgemeester en Wethouders;

gelezen het voorstel van team Kwaliteitsmanagement en Ondersteuning d.d. 21 januari 2026;

Gelet op:

- Artikelen 4.1, artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid en 18.12 en 18.13 Omgevingswet;
- Paragraaf 13.2.2. Omgevingsbesluit;
- Artikel 2.17 en verder van het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving;
- Artikel 4.11 Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Hoorn;
- Artikel 5 Verordening kwaliteit, toezicht en handhaving omgevingsrecht gemeente Hoorn;
- Artikel 4:81 en titel 5.4 Algemene wet bestuursrecht.

besluit vast te stellen de: Beleidsregels 'nadere uitwerking vergunning-, toezicht-, en handhavingstrategie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen Hoorn 2026'

## **1. Inleiding**

Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking hoe het gemeentebestuur uitvoering geeft aan de processen vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht. Ook zijn in deze beleidsregels uitgewerkt hoe om te gaan met de bouw- en gereedmelding uit de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (verder: Wkb). In het 'Uitvoering - en Handhaving Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn' is de basis beschreven van deze drie processen.

Deze beleidsregel vervangt het Handhavingsbeleid omgevingsrecht (WABO) Hoorn 2020. Er zijn enkele wijzigingen:

- Ten eerste hebben deze beleidsregels betrekking op de vergunning-, toezicht- en handhavingstrategie omgevingsrecht. Dus ook de werkwijze over vergunningen en toezicht komen aan de orde.
- Ten tweede is er een handelingsperspectief voor uitvoering van de Wkb toegevoegd en is een nieuw instrument, de bestuurlijke boete, opgenomen.
- Ten derde is de relatie tussen bestuursrecht en strafrecht benoemd. Dit is afgestemd met het Openbaar Ministerie en politie. Ten vierde zijn er ten slotte enkele veelal technische wijzigingen doorgevoerd. Zo is de grondslag en terminologie geactualiseerd op basis van de Omgevingswet.
- Ten vierde is de grondslag en terminologie aangepast aan de nieuwe wetgeving.

### 1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 verwijst naar de visie en doel uit het Uitvoering- en Handhaving Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn. Hoofdstuk 3 gaat over het toetsstrategie van de omgevingsvergunning en meldingen. Het geeft inzicht in de wijze van beoordelen van een vergunningaanvraag voor een bouwplan en melding. Ook zijn de intrekingsgronden van een omgevingsvergunning toegevoegd. Hoofdstuk 4 gaat over de toezichtstrategie bij omgevingsvergunningen en bouw- en gereedmeldingen onder de Wkb en de aanpak bij bouwtechnische overtredingen van de meldingen. De handhavingstrategie is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de relatie met de strafrechtketen benoemd. Hoofdstuk 7 regelt de inwerkingtreding.

## 2. Wat is de visie en doel van de Hoornse uitvoerings- en handhavingsstrategie

Deze beleidsregels over de nadere uitwerking van de processen uitvoering en handhaving van het omgevingsrecht en Wkb sluiten aan op visie en doelstelling uit het Uitvoering- en Handhaving Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn. De visie luidt als volgt:

De bijdrage van de U&H organisatie gebeurt op basis van een transparante uitvoeringsstrategie en in samenwerking met de partners van andere taakvelden én inwoners, ondernemers en instellingen. De bijdrage is gericht op het bevorderen van een leefbare, veilige en duurzame leefomgeving. Dit allemaal binnen de wettelijke kaders en het voldoende geborgd zijn van de kwaliteit van de uitvoering.

Deze beleidsregels dragen, met inachtneming van de visie, bij aan de doelstelling van het omgevingsrecht. Deze luidt:

De Omgevingswet is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Voor de uitvoering van de Omgevingswet en Wkb betekent dit dat het onder andere gaat om vergunningen voor (ver)bouw van een bouwwerk, vergunningen voor het afwijken van het omgevingsplan, vergunningen voor een uitweg en meldingen voor sloop en het brandveilig gebruik van panden. Bij toezicht gaat het onder meer om controle op het zonder vergunning gerealiseerde bouwwerken of het strijdig gebruik met het omgevingsplan. Ten slotte zal, bij (voortdurende) overtreding van de regels een handhavingstraject volgen gericht op het ongedaan maken ervan. Daarvoor geldt dat de beschikbare capaciteit daar wordt ingezet waar de risico's het grootst zijn. Hoe het gemeentebestuur hieraan uitvoering geeft, staat beschreven in deze beleidsregels.

## 3. Toetsingstrategie: vergunning en melding

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en melding zijn er een aantal stappen. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning of melding liggen de processtappen vast in het vergunningsstelsel. Uitgangspunten bij vergunningverlening en het behandelen van meldingen zijn:

- inwoners en bedrijven zijn verantwoordelijk voor het indienen van goede en volledige (conform indieningsvereisten) aanvragen/meldingen. Bij de taakuitvoering zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel van toepassing;
- behandeling van aanvragen om vergunningen zijn afgestemd op de geldende wet- en regelgeving (landelijk, provinciaal en lokaal) alsmede op lokaal en provinciaal beleid;
- behandeling van aanvragen om vergunningen zijn afgestemd op landelijke standaarden (zoals de LRSO, de Landelijke Redactie voor Standaardteksten voor de Omgevingsvergunning), op gangbare en beproefde methodieken en op een regionale standaard;
- informeren van de aanvrager over vergunningvrije activiteiten, aanvragen worden allereerst getoetst aan de regels voor vergunningsvrij bouwen;
- vergunningen zijn goed te begrijpen ('duidelijke taal'), uitvoerbaar, naleefbaar en handhaafbaar;
- besluiten op vergunningaanvragen worden tijdig genomen, conform de wettelijke termijnen of eigen streeftermijnen;
- het proces dat wordt doorlopen is voorspelbaar, transparant, juridisch juist en achteraf verifieerbaar;
- in de gevallen dat aanvragen integraal zijn, worden de verschillende aspecten en wetten op samenhangende wijze behandeld, aanvragers worden geïnformeerd op alle relevante activiteiten die voor de bouw nodig zijn (bijvoorbeeld over ruimtelijke en technische omgevingsvergunning);
- er vindt afstemming, coördinatie of contact plaats met andere bestuurs- of adviesorganen of belanghebbende derden.

Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt gewerkt met casemanagement. De klant heeft hierdoor één vast aanspreekpunt. De casemanager krijgt vanuit de betrokken disciplines adviezen aangereikt en ziet toe op integrale afweging van de vergunningaanvraag. Het vergunning- en meldingproces voor de verschillende activiteiten, dat hierna worden genoemd, is vastgelegd in daarvoor gebruikte systeem. Eerst komt de basiswerkwijze aan de orde. Vervolgens is het beoordelingskader nader uitgewerkt.

### 3.1 Basiswerkwijze vergunningen en meldingen

De basiswerkwijze heeft betrekking op: het hoofdproces bij vergunningaanvragen en meldingen, ontvankelijkheid, bibob toets, coördinatieregeling en participatie. Ook komen de gebiedspecifieke risico's aan de orde. Deze verschillende onderdelen komen hierna aan de orde.

#### Hoofdproces vergunningaanvragen en meldingen

Het hoofdproces voor het beslissen op een vergunningaanvraag en het beoordelen van een melding volgt op hoofdlijnen onderstaande stappen. Voor vergunningaanvragen gelden de wettelijke reguliere of uitgebreide procedure zoals vastgelegd in de Awb en de Omgevingswet. De stappen voor de verlening van een vergunningaanvraag is opgenomen in het vergunningen- en meldingssysteem. Deze stappen zijn nader vastgelegd in werkafspraken. De volgende stappen voor de aanvraag en melding zijn:

- inboeken, registreren en eventueel digitaliseren van de aanvraag;
- registreren aanvraag in (behandelstappen en documenten);
- sturen ontvangstbevestiging;
- behandelend ambtenaar omgevingsvergunning beoordeelt:
  - bevoegd gezag;
  - uitgebreide of reguliere procedure;
  - meervoudige of enkelvoudige aanvraag;
  - publiceren aanvragen en (concept)beschikkingen;
  - overzicht bewaken over lopende procedures en de voortgang.
- de behandelend ambtenaar is verantwoordelijk voor het afhandelen van de aanvraag:
  - toets volledigheid en ontvankelijkheid op basis van indieningsvereisten en samenloop met meldingen;
  - (vak)inhoudelijke toets aan alle relevante beoordelingskaders;
  - uitzetten bij interne- en externe adviseurs;
  - bewaken van de termijn;
  - aanspreekpunt voor de aanvrager en informeren aanvrager;
  - opstellen (concept)beschikking;
  - registratie (behandelstappen en documenten).
- archiveren beschikkingen; een afschrift van de beschikking en/of melding, wordt verstuurd aan alle adviserende externe adviseurs in verband met toezicht en handhaving op die beschikking;
- mogelijk zienswijze, bezwaar, beroep en hoger beroep, eventueel gecombineerd met een voorlopige voorziening.

Het gemeentebestuur stuurt zoveel mogelijk aan op digitale indiening van vergunningaanvragen en meldingen. Aanvragen die op papier worden ingediend, worden gedigitaliseerd. Afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag wordt bepaald welke medewerker de aanvraag behandelt. De basiswerkwijze voor het verlenen van een omgevingsvergunning is vastgelegd in het vergunningsstelsel. De processtappen worden doorlopen en er wordt aangegeven wie waarvoor verantwoordelijk is. De meest voorkomende documenten zoals beschikkingen, adviezen en vergunningvoorschriften zijn gestandaardiseerd in vergunningsstelsel.

#### Ontvankelijkheid

Een goede en inhoudelijk beoordeling van aanvragen is alleen dan mogelijk, wanneer de vereiste stukken aanwezig zijn. De ruimte voor het toestaan van uitzonderingen is gering. Het consequent toetsen van een aanvraag op ontvankelijkheid voorkomt dat in het vervolg van het proces de toetsing niet (geheel) kan worden uitgevoerd.

Er volgt een volledige ontvankelijkheidstoets op aanvragen voor een omgevingsvergunning. Als richtlijn geldt dat binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag schriftelijk om aanvullende gegevens zal worden verzocht. Als de gevraagde stukken niet, niet op tijd of niet volledig zijn aangeleverd, wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten. De initiatiefnemer ontvangt een besluit dat zijn aanvraag om een omgevingsvergunning buiten behandeling blijft. Hiertegen is bezwaar mogelijk.

Bij ontvangst van meldingen, zoals voor brandveilig gebruik, sloop en het lozen buiten inrichtingen vindt een beoordeling plaats of de melding compleet is en ontvangt de indiener een bevestiging. Ingeval

van een onvolledige melding ontvangt de melder een reactie dat er gegevens en/of bescheiden ontbreken. Het initiatief kan dan niet worden uitgevoerd. De melder kan een nieuwe volledige melding indienen. Indien op de algemeen geldende voorschriften uit landelijke wetten of besluiten aanvullende of concretere uitwerking van voorschriften nodig is voor het voorkomen van risico's en/of voor een betere handhaafbaarheid, worden maatwerkvoorschriften opgelegd of volgt een gelijkwaardigheidsbesluit.

### **Bibob toets**

Een Bibob toets wordt in ieder geval uitgevoerd indien het vermoeden is dat met de verlening van een vergunning het gevaar bestaat dat daarmee strafbare feiten gepleegd zullen worden of dat uit strafbare feiten verkregen geld gebruikt zal worden. Ook kan een toets worden uitgevoerd na een tip van het OM. Bij de beslissing op een vergunningaanvraag is de wettelijke reguliere of uitgebreide procedure zoals vastgelegd in de Awb en het omgevingsrecht van toepassing.

### **Coördinatie regeling**

Voor een aangevraagde activiteit kunnen meerdere vergunningen of meldingen nodig zijn. De coördinatie regeling is een procedurele component die ervoor zorgt dat, bij projecten waar meerdere besluiten van verschillende bestuursorganen nodig zijn, deze besluiten worden gecoördineerd en zoveel mogelijk in één procedure tot stand komen. Zo draagt het gemeentebestuur, voor zover de coördinatie bij haar ligt, bij aan het effectief en efficiënt omgaan met regelgeving in de fysieke leefomgeving.

### **Participatie**

Het is het belangrijk om inwoners en ondernemers te betrekken bij projecten en plannen. Dit kan de kwaliteit van een plan vergroten. Het zorgt voor:

- kennis;
- creativiteit;
- oplossingen;
- verschillende invalshoeken.

Het is daarom belangrijk om de verschillende belangen te kennen. Er kan vervolgens in plannen en projecten dan zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. De manier waarop het betrekken van inwoners en ondernemers gebeurt, kan per plan of project verschillen.

Participatie is voor initiatiefnemers verplicht bij grote bouwontwikkelingen die niet binnen het Omgevingsplan passen. De gemeenteraad heeft in de 'Nota Participatie in de fysieke leefomgeving' vastgelegd om welke situaties het gaat. Er is een algemeen stappenplan voor alle soorten initiatieven en ontwikkelingen om een participatieproces zo goed mogelijk voor te bereiden. Ook zijn stappenplannen benoemd wanneer een plan langs de grote omgevingstafel gaat en hoe het proces eruit kan zien bij grote bouwinitiatieven. In die gevallen volgt er met de initiatiefnemer een gesprek over de participatie. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de participatie. De initiatiefnemer moet de reacties van belanghebbenden ophalen en goed uitleggen wat hij daarmee heeft gedaan. Participatie moet in ieder geval vóór de vergunningaanvraag gebeuren. De casemanager toetst de participatie op hoofdlijnen.

### **Gebied specifieke risico's**

Op [www.hoorn.nl](http://www.hoorn.nl) zijn de algemene gebied specifieke risico's benoemd. Deze bijzondere lokale omstandigheden worden gebruikt om risico's te identificeren die van invloed kunnen zijn op het ontwerp van het bouwplan en het voldoen aan bouwtechnische regels. Als er onvoldoende rekening wordt gehouden met deze risico's, kan dit gevolgen hebben voor de veiligheid van het bouwwerk en het aangrenzende pand(en) of terrein. Overige specifieke risico's voor een locatie en/of een project kunnen in voorkomende gevallen kenbaar worden gemaakt in de vergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit. De kwaliteitsborger gaat na of deze risico's zich voordoen bij het betreffende initiatief. Met deze informatie wordt een risicobeoordeling en een borgingsplan opgesteld, zodat de kwaliteit van het bouwwerk gewaarborgd kan worden.

### **Bijzondere lokale omstandigheden gemeente Hoorn:**

- vanwege de ligging kan er afhankelijk van de locatie en gebouwhoogte sprake zijn van windcategorie 0;
- bouwen in of nabij dijklichamen;
- bij de bepaling van de fundering moet er rekening gehouden worden met funderingsresten op kavels waar eerder een gebouw heeft gestaan;
- bouwwerkzaamheden bij een monument. In de gemeente Hoorn zijn er monumentale panden op staal gefundeerd. Deze gebouwen zijn gevoelig voor zakkingen, trillingen en bronbemaling;
- geluid: binnen de gemeente Hoorn zijn er verschillende locaties waarbij het niet behalen van het binnengeluidsniveau volgens het besluit bouwwerken leefomgeving een risico vormt. Dit omdat in deze gebieden een verhoogd geluidsniveau op de gevel komt. Specifiek gaat het hier om ge-

- luidszones van spoor-, snel- en provinciale wegen. Het binnengeluidsniveau geldt als locatie specifiek risico bij bouwwerken met een woon-, zorg- en onderwijsfunctie;
- geluid in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG);
  - register externe veiligheid: mechanische gebalanceerde ventilatie van de woning moet handmatig uitgeschakeld kunnen worden in geval van een calamiteit;
  - aandachts-, attentie- en voorschriftgebieden, meer informatie: Check je plek | Atlas Leefomgeving
  - bouwwerkzaamheden langs het spoor;
  - bouwkundige of installatietechnische voorzieningen als gevolg van bouwen nabij milieubelastende gebouwen / objecten;
  - bouwwerkzaamheden die de constructieve veiligheid van het naburige pand beïnvloeden;
  - bij de bepaling van de sneeuw- en waterbelasting moet rekening gehouden worden met beïnvloeding van naastgelegen hogere gebouwen;
  - bij de bepaling van de windbelasting moet rekening gehouden worden met de invloed van naastgelegen hogere gebouwen. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met toekomstige bebouwing met een in het Omgevingsplan toegestane maximale hoogte.

### 3.2 Beoordelingskader vergunningen en meldingen

#### 3.2a Omgevingsvergunningen

Bij het beoordelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning is er onderscheid tussen vergunningaanvragen voor bouwwerken met:

- een bouwactiviteit omgevingsplan;
- een bouwactiviteit technisch;
- overige (omgevingsplan) activiteiten die geen bouwactiviteiten omvatten, zoals reclame, uitweg en kappen.

De vergunningstrategie voor (bouw)aanvragen heeft tot doel te komen tot een uniforme manier van toetsen. Dit is geborgd in het vergunningenproces in het vergunningsstelsel. Deze strategie leidt daarmee tot een zo efficiënt en effectief mogelijke inzet van de beschikbare middelen.

#### Bouwactiviteit omgevingsplan

De vergunningplichtige activiteiten zijn aangewezen in het gemeentelijke omgevingsplan. De aanvraag wordt getoetst aan de ruimtelijke eisen zoals bouwhoogte en bebouwingspercentage. Ook wordt getoetst aan regels over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de functietoedeling in het omgevingsplan. Dit zijn criteria die gebruikt worden voor de beoordeling van de aanvraag en de werkwijze over de diepgang van de toetsing.

Bij besluit van 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat bindend advies van de gemeenteraad nodig is ingeval het college van burgemeester en wethouders voornemens is mee te werken aan een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan:

- die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader;
- die voorziet in een ingrijpende wijziging van stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

Aanvragen voor vergunningsplichtige bouwwerken worden, na de beoordeling op ontvankelijkheid en of de activiteit vergunningvrij is (zie 'basiswerkwijze') achtereenvolgens getoetst aan de volgende onderdelen:

- Omgevingsplan (zie ook beoordelingskader ruimtelijke ordening);
- welstandseisen;
- Besluit bouwwerken leefomgeving (bouwtechnische toetsing).

Toetsing op deze onderdelen is hieronder toegelicht.

#### Toetsing omgevingsplan

Elk bouwplan wordt getoetst aan het geldende omgevingsplan om te bekijken of er sprake is van strijdigheden met de planvoorschriften. Eenvoudige initiatieven worden, bij strijd met het omgevingsplan, besproken aan de 'kleine omgevingstafel' om te bepalen of afwijken van het omgevingsplan wenselijk is. Voor complexe initiatieven zijn er de 'intaketafel' en de 'grote omgevingstafel'. Specifieke kenmerken worden nauwkeurig nagemeten en bestemmingen per ruimte worden benoemd en gecontroleerd. Als blijkt dat een aanvraag niet voldoet aan het geldende omgevingsplan, wordt beoordeeld of een afwijking of wijziging van het plan mogelijk is.

In het omgevingsplan zijn activiteiten benoemd, die met een vergunning zijn toegestaan. Het betreft dan een binnenplanse omgevingsactiviteit. Het gaat bijvoorbeeld om aanlegactiviteiten. De behandeling van een aanvraag voor een binnenplanse of buitenplanse omgevingsplanactiviteit volgt de reguliere procedure. Aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit wordt getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingsregels in het omgevingsplan.

### **Buitenplanse activiteit**

In de gemeente Hoorn zijn er op onderdelen specifieke beleidsregels voor het afwijken van het omgevingsplan. Per geval wordt een beoordeling/afweging gemaakt. Bij die beoordeling/afweging wordt getoetst aan gemeentelijk beleid. Zie hiervoor: <https://www.hoorn.nl/beleid-en-documenten>.

Is een aangevraagde activiteit in strijd is met het omgevingsplan, spreken we van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Beoordeling van de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsactiviteit vindt plaats aan de hand van de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Volgens deze instructieregels wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en of daarmee een basis bestaat om mee te werken aan het afwijken van de regels. Alle betrokken belangen worden hierbij in beeld gebracht en afgewogen. Indien het besluit is om geen medewerking te verlenen, wordt de aanvraag niet verder aan overige aspecten getoetst. Verleende BOPA-vergunningen worden periodiek verwerkt in het omgevingsplan. De eerste aanpassing vindt plaats in 2027.

### **Legaliseringsonderzoek**

Voor een legaliseringsonderzoek is de volgende procedure afgesproken:

- constatering overtreding door toezichthouder;
- 'warm contact' van de toezichthouder met de overtreder. Er wordt aangegeven dat een onderzoek tot legalisatie van de overtreding noodzakelijk is waarbij wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand, het omgevingsplan en het BBL (kan al ter plaatse);
- de toezichthouder communiceert met de secretaris van de Ruimtelijke adviescommissie Hoorn dat voor het legaliseringsonderzoek een zitting ingepland moet worden bij de adviescommissie. De toezichthouder levert voor de behandeling de juiste informatie aan (rapportage, foto's, vergelijkbare gevallen omgeving, etc.);
- de secretaris van de Ruimtelijke adviescommissie plant de zitting in en nodigt de overtreder uit om bij de adviescommissie zijn/haar verhaal toe te lichten en eventueel te onderbouwen met documenten/vergelijkbare gevallen. Dit geeft ook ruimte aan de adviescommissie om tijdens de zitting aan de overtreder te melden wat eventueel wel toelaatbaar is;
- de Ruimtelijke adviescommissie geeft haar definitieve advies.

Met het bovenstaande proces is voorzien dat er maar één behandeling bij de welstand nodig is. Ook krijgt de overtreder het podium om zijn/haar argumenten direct met de Ruimtelijke adviescommissie uit te wisselen. Bijkomend voordeel is ook dat er in het toezicht en over het eventuele opvolgende handhavingstraject snel duidelijkheid is.

### **Toetsing aan welstandseisen**

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan het omgevingsplan voldoet, of duidelijk is dat de omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik kan worden verleend, wordt het plan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Welstand is ook een belang om mee te nemen in de ruimtelijke afweging. De toetsing vindt plaats door de Ruimtelijke adviescommissie Hoorn. Concreet houdt dit in dat het bouwplan moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota. In de Welstandsnota zijn objecten of gebieden benoemd die welstandsvrij zijn.

### **Monumenten**

De aanvragen voor een omgevingsvergunning voor monumenten vergt bijzondere aandacht om te voorkomen dat onomkeerbare schade wordt toegebracht aan gemeentelijk-, provinciaal- en rijkscultuurhistorisch erfgoed. De gebruikelijke beoordeling van de aanvraag over de bouwhistorische onderdelen vindt plaats in de Ruimtelijke adviescommissie Hoorn. Ook vindt toetsing van aanvragen voor een vergunning voor monumenten plaats in lijn met de vergunningstrategie voor omgevingsvergunningen, activiteit bouwen. Immers, voor vrijwel alle veranderingen aan een monument is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist. Door de intensiteit van toetsing en proactief toezicht te vergroten kan een afdoende waarborg voor instandhouding van monumentale waarden worden verkregen. Voor de rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten is de instandhoudingsplicht vastgelegd in de Verordening fysieke leefomgeving en het Bkl. In paragraaf 4.4 is er afzonderlijk aandacht voor de specifieke aanpak gericht op de instandhouding van de monumenten.

### **Bouwactiviteit technisch**

In geval van een vergunningplicht voor een technische bouwactiviteit, die niet onder de Wkb valt, vindt toetsing plaats aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat bijvoorbeeld om de construc-

tieve - en brandtechnische veiligheid van een bouwwerk. De bouwtechnische voorschriften uit het Bbl zijn niet onderverdeeld naar zwaarte. Voor de bouwactiviteit geldt dat de gemeentelijke toets (de zogenaamde preventieve toets) gekarakteriseerd wordt als een 'aannemelijkheidstoets'. Dit betekent dat een vergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend als voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften uit het Bbl.

Aanvragen worden beoordeeld aan de hand van het toetsprotocol in bijlage I bij deze beleidsregels. Het protocol wordt gebruikt om de gewenste kwaliteit van een aanvraag omgevingsvergunning over een technische bouwactiviteit uniform te toetsen aan de voorschriften uit het Bbl. Het gaat erom de toetskwaliteit van aanvragen te waarborgen. Onder toetskwaliteit wordt verstaan: het afspreken van een minimaal toetsniveau waaraan wordt getoetst waardoor inzicht wordt verschaft in hetgeen is getoetst.

Door een transparant toetsingsproces kan achteraf eenvoudig worden aangetoond op welke onderdelen is getoetst en met welke intensiteit.

De vijf toetsniveaus waarbij diepgang van de controle oploopt van niveau 0 naar niveau 4, zijn:

0. geen toets;
1. uitgangspunten(snel)toets;
2. hoofdlijntoets;
3. representatieve toets;
4. integrale toets.

Het gemeentebestuur sluit aan bij het landelijke toetsprotocol van vereniging BWT Nederland. Dit toetsprotocol is per 1 januari 2024 aangepast aan het Bbl (LTB2024). De toetsniveaus zijn algemeen beschreven. Niet voor elk individueel voorschrift van het Bbl is immers te definiëren wat onder het toetsniveau moet worden verstaan. Werkafspraken en gestandaardiseerde werkprocessen in het vergunningsstelsel bevorderen dat bouwplantoetsers toepassing van de toetsniveaus op uniforme wijze toepassen. Naar initiatiefnemers is daarmee duidelijk gemaakt aan welke voorschriften uit het Bbl de aanvraag is getoetst en met welke intensiteit. Voor wat betreft het toetsniveau is er ruimte om in specifieke gevallen gemotiveerd af te wijken van het vastgelegde diepteniveau.

Het toetsen van vergunningsaanvragen aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bbl vindt risicogestuurd plaats. Per type bouwwerk is, afhankelijk van het risico, bepaald op welk niveau getoetst wordt. Aanvragen met hoge risico's, die betrekking hebben op brand- en constructieve veiligheid, worden intensief getoetst. Voor de Hoornse onderwerpen met prioriteit 'hoog' geldt dat deze minimaal vallen onder toetsniveau 3, representatief toetsen. Deze zijn benoemd in het U&H Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn. Waar minder risico's zijn volgt een lichtere toets. Aan deze overige initiatieven is geen kwalificatie gekoppeld. Voor elk van deze initiatieven geldt dat per geval beoordeeld zal worden welk toetsniveau passend is.

### **Constructieve veiligheid**

Toetsing van constructieve veiligheid gaat over het beoordelen of een bestaande of geplande constructie, zoals een gebouw, voldoet aan de wettelijke eisen en normen op het gebied van sterkte, stabiliteit en duurzaamheid. Dit omvat het controleren van constructieberekeningen, materiaalstaat en de belasting op de draagconstructie, en kan ook een inspectie of een second opinion inhouden. De constructieve berekeningen en tekeningen moeten samen met de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend.

Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning over een technische bouwactiviteit, niet zijnde gevolklasse 1 (bouwwerken), worden door de constructeur getoetst aan de eisen uit het Bbl over constructieve veiligheid. Aanvragen voor een omgevingsvergunning met gevolklasse 1 worden getoetst als daartoe aanleiding is, bijvoorbeeld ingeval van gelijkwaardigheid bij constructieve veiligheid. Dan is in feite geen sprake meer van gevolklasse 1 en vindt toetsing plaats aan het Bbl. Daarmee is het initiatief vergunningplichtig voor de bouwactiviteit technisch.

### **Brandveiligheid**

In de Dienstverleningsovereenkomst 2026 is vastgelegd dat de Veiligheidsregio NHN uitvoering geeft aan de niet-wettelijke adviesfunctie volgens artikel 14 lid 2 onder e van de Wet veiligheidsregio's. Dit is van toepassing op:

- Omgevingswet

De Veiligheidsregio NHN heeft als taak te adviseren over de (brand)veiligheidsaspecten bij meldingen brandveilig gebruik. Ook het houden van toezicht op melding brandveilig gebruik is opgenomen.

- Algemene plaatselijke verordening

Het gaat dan om het adviseren over meldingen in het kader van het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen. Ook is vastgelegd het houden van toezicht op de naleving van

(brand)veiligheidsaspecten bij evenementen o.a. op basis van de evenementenvergunningen- en meldingen.

- Ruimtelijke ontwikkelingen

Het betreft advisering op omgevingsvisie en omgevingsplan.

- Projecten

Dit heeft betrekking op onder andere de brandveiligheidsaspecten bij de energietransitie en handreikingen over brand- en omgevingsveiligheid.

#### **Overige (omgevingsplan) activiteiten die geen bouwactiviteiten zijn**

Deze omvatten onder meer reclame, uitweg en kappen. Per activiteit geldt een eigen grondslag en toetsingskader. Voor de omgevingsplanactiviteiten zijn deze vastgelegd in het omgevingsplan en de Verordening fysieke leefomgeving (Vfl). Bij aanvragen voor de aanleg van een weg of inritten vindt afstemming plaats met de wegbeheerders. Dit betreft de gemeente, het Hoogheemraadschap of de provincie. Van kappen kan sprake zijn als een boom of een houtopstand geveld wordt of als er zeer drastisch wordt gesnoeid, bijvoorbeeld het verwijderen van de kroon uit een boom. In de Vfl is opgenomen in welke gevallen voor het kappen/vellen van bomen een vergunning nodig is. In aanvulling hierop zijn in Hoorn ook monumentale en/of beeldbepalende bomen aangewezen.

Aanvragen voor evenementen worden getoetst aan het evenementenbeleid, de kaders opgesteld door de Veiligheidsregio NHN en het vigerend ruimtelijke kader (omgevingsplan). Als evenementen plaatsvinden in tijdelijke bouwwerken, vindt de toetsing plaats op brandveiligheid en constructieve veiligheid zoals beschreven in het Bbl.

Specifiek voor evenementen geldt dat bij de beoordeling van een aanvraag voor het houden van een evenement wordt gekeken naar evenementenaanvragen die op dezelfde dag/periode plaatsvinden. De aanvraag wordt getoetst aan de regionale evenementenkalender. Indien nodig wordt de inzet van hulpdiensten daarop afgestemd met inachtneming van veiligheidsmaatregelen door de organisator zelf.

### **3.2b Meldingen**

#### **Bouw- en gereedmelding**

##### **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ( Wkb )**

De inwerkingtreding van de Wkb heeft ertoe geleid dat het bouwproces en de rol en taak van het gemeentebestuur is veranderd. Hoewel het gemeentebestuur verantwoordelijk blijft voor de naleving van de bouwregelgeving, hoeft er voor bouwwerken in gevolgklasse 1 geen technische vergunning aangevraagd te worden. Het gemeentebestuur toetst alleen nog het ruimtelijke deel van de aanvraag (vergunningplichtig of -vrij). Wel is een bouwmelding nodig. Deze melding wordt op volledigheid beoordeeld. Voor de daadwerkelijke bouwactiviteit geldt vervolgens een meldingsplicht.

De verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit is belegd bij de bouwende (private) partijen. Tijdens de uitvoering van de bouw ziet een kwaliteitsborger erop toe of het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische eisen uit het Bbl. Bouwwerken in gevolgklasse 1 zijn bijvoorbeeld grondgebonden woningen, woonboten, recreatiewoningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen zonder winkelfunctie. In paragraaf 4.2. is nader toegelicht wat de werkwijze is bij de bouw- en gereedmelding onder de Wkb.

#### **Bouw- en gereedmelding**

Bij de bouw- en gereedmelding (gevolgklasse I) door de kwaliteitsborger staat de volledigheidstoets centraal. De kwaliteitsborger maakt, als onderdeel van de bouwmelding, een risicobeoordeling en een borgingsplan. In de risicobeoordeling is beschreven wat de risico's zijn voor het betreffende bouwwerk. In het borgingsplan is beschreven hoe de kwaliteitsborger rekening houdt met de gesignaleerde risico's. Na het indienen van de bouwmelding gaat het gemeentebestuur onder andere na of de risico's voldoende zijn geborgd. Kortom zijn bij de meldingen alle vereiste documenten ingediend en bevatten deze documenten de relevante inhoudelijke onderdelen. Bij de volledigheidstoets op bouwmeldingen wordt in ieder geval getoetst op de volgende onderdelen:

- zijn alle vereiste documenten aangeleverd;
- beoordelen of de vereiste documenten de onderdelen bevatten die ze moeten bevatten;
- staat de kwaliteitsborger ingeschreven in het landelijke register;
- is het gekozen instrument voor kwaliteitsborging toegelaten voor het te bouwen bouwwerk;
- mag de kwaliteitsborger het gekozen instrument voor kwaliteitsborging toepassen;
- is in de risicobeoordeling en het borgingsplan voldoende rekening gehouden met eventuele bijzondere lokale omstandigheden. Deze omstandigheden staan genoemd op: <https://www.hoorn.nl/bijzondere-lokale-omstandigheden>

Als uit de volledigheidstoets blijkt dat onderdelen ontbreken, dan is geen geldige bouwmelding gedaan. De initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger ontvangt hierover bericht. Daarin is aangegeven welke gegevens en/of bescheiden ontbreken. Dit betekent dat een nieuwe melding gedaan moet worden.

Twee weken voor ingebruikname van een bouwwerk moet de initiatiefnemer een gereedmelding indienen. Met een gereedmelding controleert de toezichthouder of de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels van het Bbl. Het is mogelijk om één gereedmelding te doen voor:

- meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein;
- terreinen die met elkaar samenhangen.

Die volledigheidstoets van de gereedmelding omvat de volgende onderdelen:

- toetsen of alle vereiste documenten zijn aangeleverd:
  - algemene projectgegevens;
  - dossier bevoegd gezag, inclusief tekeningen en berekeningen;
  - goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger.
- toetsen of de vereiste documenten de juiste onderdelen bevatten.

Als uit de volledigheidstoets blijkt dat de gereedmelding onvolledig is, dan geldt in principe een verbod op ingebruikname van het bouwwerk. De melder ontvangt hierover binnen twee weken bericht. In deze twee weken volgt zonedig verder onderzoek en vindt een afweging plaats of een verbod op ingebruikname proportioneel is of dat anderszins handhavend optreden nodig is. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

#### **Bouw- en gereedmelding : risicogestuurd toetsen en aanvullende steekproeven**

De beoordeling van de bouw- of gereedmelding vindt risicogestuurd plaats. Als deze toetsing onvoldoende een beeld geeft van de bouwkwiteit, dan volgt aanvullend een steekproef.

Bij de bouwmelding wordt gekeken naar de benoemde risico's en de gekozen borgingsmethoden.

Aanvullend risicogestuurd toetsen op de bouwmelding vindt plaats als maatregelen voor bijzondere lokale omstandigheden of landelijke en provinciale prioriteiten onvoldoende geborgd zijn. De beoordelaar van de melding kan een kanttekening plaatsen bij de gekozen borgingsmethoden. Dit kan aanleiding zijn voor het opleggen van een informatieplicht conform artikel 2.20 Bbl en het houden van aanvullend toezicht door het gemeentebestuur. Bij aanvullend toetsen van de gereedmelding gaat de aandacht in het bijzonder uit naar risicovolle constructies, zoals balkons. Het gemeentebestuur voert naast de volledigheidstoets een aanvullende inhoudelijke beoordeling uit op onderdelen van het dossier bevoegd gezag. Ook hier wordt waar nodig extra informatie opgevraagd bij de kwaliteitsborger.

#### **Sloop(asbest)melding**

Sloopactiviteiten vinden plaats bij verbouwing, uitbreiding of volledig sloop van objecten. Wie een bouwwerk of een deel daarvan wil slopen, moet een sloopmelding indienen bij het gemeentebestuur. Bij het slopen kan asbest vrijkomen. De beoordeling voor het asbestgedeelte en de sloop ervan ligt bij de Omgevingsdienst NHN. Bij de beoordeling van een sloopmelding gaat bijzondere aandacht uit naar de omgevingsveiligheid en waar nodig de sloopveiligheid.

Voor het slopen van karakteristieke objecten (monumenten, bouwwerken in beschermde stads- en dorpsgezichten) geldt een vergunningplicht. De sloopmelding wordt op diverse thema's beoordeeld, conform het beoordelingsformulier van Omgevingsdienst NHN. De toetsresultaten worden waar nodig vertaald naar voorschriften in de vergunning.

#### **Gebruiksmelding (brandveiligheid)**

Meldingen brandveiligheid worden door de Veiligheidsregio NHN getoetst aan de eisen uit het Bbl over brandveiligheid. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst als daartoe aanleiding is.

#### **Bodem, bouwstoffen en grondstromen meldingen**

Meldingen Besluit bodemkwaliteit worden getoetst aan de bodemkwaliteitskaart. De volgende aspecten wegen mee:

- de kwaliteit van uitvoering;
- bouwstoffen;
- grond en baggerspecie.

Bouwstoffen die aan de bepalingen (generieke kwaliteitseisen) voldoen, mogen worden toegepast zonder nadere eisen aan de wijze van toepassing. Bouwstoffen die niet voldoen aan deze eisen kunnen (tot bepaalde grenzen) met isolerende maatregelen worden toegepast.

De kwaliteit van de partij grond of baggerspecie moet voldoen aan de toepassingseisen. Bewijsmiddelen voor de kwaliteit van een partij grond zijn bodemonderzoeken (partijkeuringen) en de Regionale Bodemkwaliteitskaart.

Met de Omgevingsdienst en Veiligheidsregio NHN zijn afspraken gemaakt in de dienstverleningsovereenkomsten.

### 3.3. Intrekkingsgronden omgevingsvergunning

Verleende vergunningen kunnen worden ingetrokken op grond van de Omgevingswet. In de artikelen 18.10 en 5.40, lid 2 van de Omgevingswet is het intrekken van de verleende omgevingsvergunning geregeld. Artikel 5.40, lid 2, onder b Omgevingswet bepaalt dat als gedurende één jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning het gemeentebestuur een omgevingsvergunning kan intrekken. Zo wordt voorkomen dat activiteiten gerealiseerd worden volgens verouderde normen in wet- en regelgeving. De termijn waarbinnen de initiatiefnemers een verzoek tot intrekking ontvangen, is vastgelegd in de Omgevingswet.

In de volgende gevallen zal aan de vergunninghouder een nadere termijn worden gegund waarbinnen alsnog met de werkzaamheden een aanvang moet zijn gemaakt:

- de vergunninghouder zijn intentie tot bouwen kan aantonen door concrete documenten (bijvoorbeeld geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, facturen van bestelde bouwmaterialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten) te overleggen;
- de vergunninghouder persoonlijke omstandigheden opvoert, zoals ziekte of onverwachte financiële omstandigheden die tot uitstel van de bouwwerkzaamheden leiden.

### 4. Toezichtstrategie: protocol vergunning en melding

De toezichtstrategie voor omgevingsvergunningen en meldingen draagt bij aan een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving. Toezicht vindt plaats op bouwactiviteiten met de meest risicovolle situaties. De basis hiervoor is de jaarlijkse op te stellen omgevings(risico)analyse.

De frequentie en intensiteit van de controles worden bepaald door de prioriteit die aan de betreffende bouwactiviteit is toegekend. Ervaringen vanuit het toezicht kunnen aanleiding zijn de diepgang van het toezicht naar boven of naar beneden bij te stellen. Ook wordt stilgestaan bij de situatie of initiatiefnemers actief maatregelen hebben genomen tegen schade of risico's op gebied van veiligheid, gezondheid en milieu (zorgplicht). Degene die de activiteit verricht, is gehouden om steeds na te denken over aanvullende maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden getroffen om nadelige gevolgen van de activiteit te voorkomen of te beperken.

Er is onderscheid gemaakt tussen toezicht op omgevingsvergunningen (omgevingsplanactiviteit en bouwtechnische activiteiten) en toezicht op bouw- en gereedmeldingen van nieuwbouw gevolgklasse 1 onder de Wkb. Het aantal bouwactiviteiten versus capaciteit betekent dat het gemeentebestuur keuzes maakt om het toezicht zo efficiënt, effectief en zorgvuldig mogelijk te regelen. Toezichthouders kunnen en zullen immers niet elke bouwlocatie met dezelfde frequentie en intensiteit bezoeken. In de volgende paragrafen zijn de werkwijzen bij de omgevingsvergunning en melding toegelicht.

#### 4.1 Werkwijze toezicht omgevingsvergunningen

Voor het toezicht is een protocol aanwezig. Zie hiervoor het landelijke model van BWTinfo. In bijlage I is een link opgenomen naar het protocol. Wanneer en op welke wijze er toezicht wordt gehouden, is vastgelegd in het 'Toezichtprotocol Bbl'. Het is een praktisch werkinstrument voor het toezicht tijdens de verschillende fasen van de bouw.

In het protocol is bepaald wanneer de controle plaatsvindt bij de categorieën bouwwerken en gedurende de verschillende bouwfasen. Binnen de bouwfasen gelden er eisen/voorschriften waarop wordt gecontroleerd. De frequentie en de diepgang van de controle hangen af van het type bouwwerk en de observaties van de toezichthouder gedurende de toezichtsfases. Op onderwerpen, zoals constructieve - en, brandveiligheid vindt intensiever toezicht plaats dan op andere onderwerpen. Minder risicovolle zaken krijgen minder aandacht. Het protocol geeft ruimte om in specifieke gevallen gemotiveerd af te wijken van het vastgelegde toezichtniveau.

Diepgang van de toetsing is onderverdeeld in vijf categorieën. De categorieën zijn:

S = Steekproef

1 = Visuele controle (Quick Scan)

2 = Beoordeling van hoofdlijnen

3 = Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details

4 = Algehele controle van alle onderdelen

De prioriteiten uit het U&H beleidsplan 2025-2028 hangen samen met het (diepte)niveau van toezicht. De diepgang van toezicht op de Hoornse prioriteiten uit het beleidsplan ligt bij 3 of 4.

Prioriteit	Diepgang
Verduurzamen en behoud van het cultureel erfgoed	3 / 4
Socialere, gezondere en veiligere woon- en leefomgeving: meerdere huishoudens in een pand	3 / 4
Illegale (ver)bouw en illegaal gebruik	3 / 4
Constructieve veiligheid	3 / 4
Brandveiligheid	3 / 4

Het gemeentebestuur heeft in beginsel geen toezichthoudende rol meer op de bouwtechnische kwaliteit van de te bouwen bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1. De kwaliteitsborger voert het toezicht uit gedurende de realisatie van bouwwerken. Dit wordt anders als er ontoelaatbare risico's zijn geconstateerd voor de omgevingsveiligheid, veiligheid van het bouwwerk en/of risico op schade aan de leefomgeving, de volksgezondheid en natuur.

#### 4.2 Werkwijze toezicht bouw- en gereedmeldingen onder de Wkb

Bij het vervullen van de nieuwe toezichthoudende rol, biedt de Wkb ruimte aan het gemeentebestuur om specifieke keuzes te maken. Deze hebben betrekking op:

- Bij welk type bouwwerk of onderwerp wil het gemeentebestuur betrokken worden? Artikel 2.20 van het Bbl biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om voor specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd gegevens en bescheiden op te vragen. Dit is gericht op het voorkomen en of beperken van risico's. In Hoorn worden in ieder geval breedplaatvoeren en balkonconstructies getoetst bij Wkb projecten. Deze bouwconstructies worden vooraf bij de bouwmelding al doorgegeven.
- Indien er sprake is van een strijdigheid met de bouwregelgeving moet de kwaliteitsborger het gemeentebestuur hierover informeren in het borgingsplan en risicoanalyse. Het gemeentebestuur kan vervolgens zelf bepalen hoe zij vanuit haar handhavende rol met de verstrekte informatie omgaat. Dit kan plaatsvinden door een fysieke controle door de toezichthouder. Ook kan de situatie aanleiding zijn voor het aanschrijven van de overtreder met de mededeling om de werkzaamheden stil te leggen of het gebruik te verbieden. Dit duurt totdat uit informatie blijkt dat het probleem is opgelost. De aanpak is situatie afhankelijk.
- Het gemeentebestuur kan kiezen hoe zij met de gereedmelding bouwen omgaat. Bij de gereedmelding wordt een 'As build' dossier aan het bevoegd gezag verstrekt. Vervolgens kan, net als bij de bouwmelding, de keuze zijn om het dossier inhoudelijk te beoordelen met als doel eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Het is ook mogelijk om de stukken – zonder verdere inhoudelijke beoordeling – te archiveren voor toekomstig gebruik.

De praktijk in Hoorn is een administratieve toets gericht op het overeenkomen van de gereedmelding met de bouwmelding en de omgevingsvergunning. Als er verschil zit tussen beide meldingen dan vindt afstemming plaats met de initiatiefnemer.

##### 4.2.1. Fases in het meldingenproces

Tijdens verschillende momenten in het bouwproces onder de Wkb gevolgklasse 1 kunnen overtredingen voordoen. Hierna geven we aan hoe het gemeentebestuur met overtredingen in verschillende fasen van het Wkb proces (bouwmelding, bouwfase en gereedmelding) omgaat. Deze fasen hebben betrekking op activiteiten: vóór de bouw, tijdens de bouw en na de bouw. Per fase worden mogelijke overtredingen en/of tekortkomingen benoemd en voorzien van een handelingsperspectief.

##### Fase 1: Vóór de bouw (bouwmelding en start bouwwerkzaamheden)

Het gemeentebestuur houdt een taak bij de bouw van bouwwerken in gevolgklasse 1. Voor de bouw doet een initiatiefnemer een bouwmelding. Deze melding bevat onder andere de gegevens van de kwaliteitsborger, een risicobeoordeling en een borgingsplan. De kwaliteitsborger geeft een toelichting hoe hij risico's tijdens de bouw gaat beheersen. Ook blijkt uit de melding of er sprake is van één of meer bijzondere lokale omstandigheden (zie pagina 6 van deze beleidsregels) waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden en dat deze omstandigheden in het borgingsplan zijn vastgelegd.

##### Onvolledige bouwmelding

Ingeval van een onvolledige bouwmelding mag niet met de bouw worden begonnen in afwachting van een volledige melding. De onvolledige bouwmelding wordt buiten behandeling gelaten. Als er toch wordt

gestart volgt een bouwstop in afwachting van de volledige melding. Binnen 4 weken wordt aangegeven dat de bouwmelding onvolledig is en welke gegevens ontbreken. Er geldt dan een nieuwe termijn van vier weken vanaf de datum dat de melding volledig is voordat de bouw kan starten.

##### Begonnen met bouwen zonder geldige of onvolledige bouwmelding

Als een bouwactiviteit start zonder bouwmelding of na het indienen van een onvolledige melding dan wordt eerst vastgesteld of het bouwwerk voor de bouwactiviteit vergunningsvrij is of sprake is van een bouwactiviteit die valt onder gevolgklasse 1. In geval van een meldplicht is dan sprake van een verbod om de activiteit uit te voeren. In die situatie kan een bouwstop worden opgelegd totdat er een (volledige) bouwmelding is ingediend.

Gaat het om een vergunningplichtige bouwactiviteit dan volgt ook handhavend optreden. Dit kan leiden tot een bouwstop voor de bouwactiviteit. De opdrachtgever zal een omgevingsvergunning voor een bouwtechnische activiteit moeten aanvragen of de werkzaamheden in overeenstemming moeten brengen met gevolgklasse 1. Dan is een melding nodig. De bouwactiviteit mag worden hervat als de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en mogelijk andere benodigde vergunningen die nodig zijn, zijn verleend. Dit geldt ook als de bouwactiviteit, eventueel na een benodigde nieuwe bouwmelding, is aangepast.

### **Begonnen met bouwen met bouwmelding**

De melding is ingediend en volledig, maar gedurende de activiteiten blijkt dat er niet conform de ingediende melding wordt gehandeld. De opdrachtgever dient het gemeentebestuur daarover te informeren. Er kan dan handhavend worden opgetreden. De volgende situaties kunnen zich daarbij voordoen:

- Begonnen met bouwen met melding maar zonder kwaliteitsborger.

Bij een bouwactiviteit kunnen de activiteiten worden stilgelegd totdat uit een melding blijkt dat de gegevens die betrekking hebben op de kwaliteitsborger zijn ingediend. Als een melding is ingediend, maar er is geen kwaliteitsborger aangegeven, dan is sprake van een onvolledige melding. De melding is dan niet gedaan.

- Kwaliteitsborging uitgevoerd volgens ander instrument dan aangegeven in bouwmelding.

De bouwmelding is niet geldig. Bouwactiviteiten worden stilgelegd en de kwaliteitsborger moet dan een nieuwe bouwmelding indienen.

- Begonnen met bouwen mét melding, maar kwaliteitsborger is niet bevoegd om de werkzaamheden uit te voeren.

De melding is onvolledig. De bouw wordt stilgelegd. Er dient een nieuwe melding te worden gedaan met vermelding van een bevoegde kwaliteitsborger.

- Begonnen met bouwen binnen de termijn van 4 weken vanaf de bouwmelding.

In beginsel wordt de bouw stilgelegd. Bij niet stilleggen duidelijk aangeven dat verder bouwen op eigen risico is.

- Begonnen met bouwen na het vervallen van de bouwmelding na 12 maanden.

De bouwmelding is niet langer geldig. De bouwwerkzaamheden worden stilgelegd en er dient een nieuwe melding te worden ingediend.

### **Fase 2: Tijdens de bouwwerkzaamheden**

Tijdens de bouw houdt de kwaliteitsborger toezicht. Constataert deze een overtreding die niet is opgelost met de aannemer, dan kan dit leiden tot handhavend optreden. Het gemeentebestuur kan een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang opleggen. In samenhang hiermee kan besloten worden om de bouw stil te leggen totdat het probleem is opgelost.

### **Signaal van de kwaliteitsborger over bouwtechnische overtredingen / strijdigheid**

Via het DSO (digitale stelsel omgevingswet) informeert de kwaliteitsborger dat sprake is van een strijdigheid die het verstrekken van een verklaring in de weg staat. Het gemeentebestuur doet naar aanleiding van dit signaal onderzoek en weegt af of handhaving nodig is. Het gemeentebestuur handhaaft in beginsel in ieder geval op de volgende bouwtechnische overtredingen:

- Veiligheid (constructieve veiligheid en brandveiligheid);
- Gezondheid (o.a. ventilatie);
- Duurzaamheid (isolatiewaarden, zonnepanelen etc.).

De werkzaamheden worden dan stilgelegd. Ook volgt een vooraankondiging waaruit blijkt dat het niet oplossen van de overtreding leidt tot een verbod op het in gebruik nemen van het bouwwerk.

### **Signaal dat bouwwerk niet meer past binnen gevolgklasse 1**

Indien is vastgesteld dat de bouwactiviteit niet meer past binnen gevolgklasse 1, kunnen de bouwwerkzaamheden worden stilgelegd. De opdrachtgever zal een omgevingsvergunning voor een bouwtechnische activiteit moeten aanvragen of de werkzaamheden in overeenstemming moeten brengen met gevolgklasse 1. Nadat de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en eventuele andere vergunningen zijn verleend of als de activiteit, met inachtneming van een eventuele nieuwe bouwmelding, is aangepast mag de bouw worden hervat.

### **Kwaliteitsborger beëindigt voortijdig opdracht**

In de Wkb is opgenomen dat er voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 altijd een kwaliteitsborger tijdens het bouwproces betrokken moet zijn. Als de kwaliteitsborger de opdracht voortijdig beëindigt, stopt ook het bouwproces. De bouw wordt dan stilgelegd. De bouwwerkzaamheden kunnen verder zodra een andere kwaliteitsborger bij het project is betrokken. De initiatiefnemer of gemachtigde (bijvoorbeeld aannemer of architect) moet eerst een nieuwe bouwmelding indienen. Het proces (inclusief controleren van de nieuwe bouwmelding) begint weer van vooraf aan.

### **Melding/verzoek om handhaving van derden over bouwtechnische overtredingen**

Er wordt informatie opgevraagd bij de kwaliteitsborger of de opdrachtgever in vervolg op de melding of het verzoek om handhaving. Afhankelijk van de verkregen informatie volgt nader onderzoek. De mate van ernst van de overtreding bepaalt of een bouwstop volgt. In de vooraankondiging last onder dwangsom wordt meegedeeld dat het niet oplossen van de overtreding leidt tot een verbod op het in gebruik nemen van het bouwwerk. Komt er geen bouwstop dan informeert het gemeentebestuur de opdrachtgever om de overtreding op te lossen vóór de gereedmelding van het bouwwerk. Wanneer geen overtreding wordt geconstateerd dan wordt het verzoek om handhaving afgewezen. De melder ontvangt over de uitkomst een schriftelijk bericht.

### **Fase 3: Gereedmelding en ingebruikname**

Na afloop van de bouw volgt een gereedmelding met daarin de verklaring van de kwaliteitsborger dat er volgens de geldende bouwtechnische regels is gebouwd. Dit moet ten minste twee weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk plaatsvinden. Uit de beoordeling van de gereedmelding blijkt of de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels. Zijn er strijdigheden tijdens of na afronding van de bouw dan kan de gemeente overgaan tot herstelsancties of de ingebruikname van het bouwwerk verbieden.

### **Bouw gereed zonder gereedmelding of onvolledige melding**

Als een gereedmelding niet voldoet aan de wettelijke eisen is deze onvolledig. Er is dan geen sprake van een gereedmelding. Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen. Ingeval van gebruik zal dat in beginsel leiden tot handhavend optreden. De initiatiefnemer ontvangt bericht dat geen gereedmelding is gedaan en dat deze alsnog gedaan moet worden. Het bouwwerk mag, in afwachting van de gereedmelding, niet in gebruik worden genomen.

### **Onvolledige gereedmelding : verklaring kwaliteitsborger ontbreekt**

De kwaliteitsborger informeert het gemeentebestuur tijdig over een strijdigheid die het verstrekken van een verklaring in de weg staat. Onderzoek naar de situatie waarom de kwaliteitsborger geen gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan wet- en regelgeving; nagaan of de kwaliteitsborger tijdens het bouwproces heeft voldaan aan de informatieverstrekking van artikel 3:86 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het gemeentebestuur vraagt aanvullende informatie over het ontbreken van de verklaring en maakt op grond van evenredigheid de afweging of het bouwwerk in gebruik mag worden genomen. Zolang er geen verklaring is, is het aan de opdrachtgever om aan te tonen dat de bouwactiviteit aan de regels voldoet. Bij de noodzaak om te handhaven kan gedacht worden aan de vier hierna genoemde situaties:

### **Onzekerheid over constructieve veiligheid:**

Als de constructieve veiligheid in het geding is leidt dat tot een verbod op ingebruikname. De initiatiefnemer is verplicht aan te tonen dat het bouwwerk veilig is. Hoe de initiatiefnemer dat doet is in beginsel aan hem/haar zelf. In algemene zin kan aan de volgende mogelijkheden worden gedacht:

- Bij een gerealiseerde betonconstructie kan de meeste twijfel ontstaan, omdat veel van de sterkte afhangt van nagenoeg onzichtbare factoren van een constructie. Om duidelijkheid te krijgen valt te denken aan een wapening scan/röntgenfoto onderzoek / dekkingsmeting / kwaliteitscontrole van de betonconstructie met een Schmidthamer. Met een ultrasoonmeting kunnen scheuren en holle ruimtes in beton onderzocht worden (niet-destructief onderzoek).
- Zandzak slingerproef om sterkte van balustrades aan te tonen.
- Voorstel om een extra draagconstructie te plaatsen, waardoor risico's worden weggenomen.
- Destructief onderzoek (bijv. een proefboring om dikte, dan wel de kwaliteit van het gebruikte materiaal aan te tonen).
- Een belastbaarheidsonderzoek om de draagkracht aan te tonen, bij twijfel over de toegepaste wapening in een betonconstructie.

### **Onzekerheid over brandveiligheid:**

Als de brandveiligheid in het geding is leidt dat tot een verbod op ingebruikname. De initiatiefnemer kan worden verplicht aan te tonen dat het veilig is. Hoe de initiatiefnemer dat doet is in beginsel aan hem/haar zelf. In algemene zin kan aan de volgende mogelijkheden worden gedacht:

- Rookproef.
- Camera inspectie.
- Aanleveren van gegevens over gebruikte materialen (in beginsel zou dit al gedaan moeten zijn door de kwaliteitsborger).
- Destructief onderzoek (o.a. proefboring: dikte en type materiaal).
- Geluidsproef van alarmeringssysteem.

#### **Onvolledige gereedmelding : verklaring kwaliteitsborger is aanwezig, maar andere gegevens of bescheiden ontbreken**

Het gemeentebestuur verzoekt alsnog een correcte, volledige gereedmelding te doen. In beginsel kan er een verbod op ingebruikname opgelegd worden. De afweging dient proportioneel te zijn. Of in de tussentijd een verbod op ingebruikname wordt opgelegd hangt af van de reden waarom geen juiste en volledige melding is gedaan (zie ook: 'Bouw gereed zonder gereedmelding of onvolledige melding')

#### **Gebouwd in afwijking van de bouwmelding, waardoor er geen sprake meer is van gevolgklasse 1**

Er volgt een toezichttraject en er wordt beoordeeld of er sprake is van vergunningplicht. Legaliseren is mogelijk door de initiatiefnemer alsnog een vergunning aan te laten vragen. Of in de tussentijd een verbod op ingebruikname wordt opgelegd hangt af van de reden waarom er geen sprake meer is van gevolgklasse 1 (zie ook: 'Signaal dat bouwwerk niet meer past binnen gevolgklasse 1').

### **4.3 Kleine niet-herstelbare afwijkingen**

De vraag of een maatregel in het kader van de Wkb proportioneel en evenredig is, komt met name aan de orde bij kleine niet herstelbare afwijkingen, de gereedmelding bij gefaseerde ingebruikname en casco opleveringen van bouwwerken. Deze onderdelen zijn hierna uitgewerkt.

#### **Kleine (niet) herstelbare afwijkingen**

Deze afwijkingen komen pas bij de gereedmelding aan het licht. Kleine afwijkingen staan dan in de weg aan het geven van een goedkeurende verklaring door de kwaliteitsborger. Denk bijvoorbeeld aan een plafond dat enkele centimeters te laag is. Een bouwwerk voldoet dan niet aan de bouwregelgeving, maar het gebruik van het bouwwerk om die reden verbieden is niet proportioneel. Ook de hoge kosten die gemoed gaan met het ongedaan maken van de overtreding, kunnen ertoe leiden dat een bestuurlijke maatregel ter voorkoming van ingebruikname onevenredig is.

Als het gemeentebestuur afziet van een bestuurlijke maatregel bij kleine, niet herstelbare afwijkingen ontstaat een categorie bouwwerken waarbij niet wordt opgetreden tegen het gebruik zonder goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger. In de afweging is de bestaande jurisprudentielijn leidend. De hierna genoemde situaties spelen een rol bij het antwoord op de vraag of er sprake is van een overtreding van geringe aard en omvang. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- Er is sprake van een klein verschil. Het gaat bijvoorbeeld om een verschil van 1 centimeter.
- Het verschil is niet of nauwelijks met het blote oog waarneembaar. Het gaat bijvoorbeeld over de situatie dat over een lengte van ongeveer 4 meter schuttingspanelen zijn geplaatst die ongeveer 4 centimeter hoger zijn dan de 1 meter hoogte die maximaal is toegestaan, wat met het blote oog nauwelijks waarneembaar is.
- Derden worden niet in hun belangen geschaad. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat de afwijkingen van de bouwvergunning met het blote oog in het vrije veld nauwelijks waarneembaar zijn en dat voorts niet is gebleken dat de belangen van betrokkenen, inclusief derden, door de afwijkingen van de bouwvergunning zijn benadeeld.
- Het ongedaan maken van de overtreding brengt buitenproportioneel hoge kosten met zich mee of zou onevenredig zijn jegens de overtreder. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat van een bestuurlijk maatregel mocht worden afgezien omdat dit ertoe zou leiden dat ofwel de gehele woning moet worden afgebroken, ofwel de gehele zijmuur van de woning met gemiddeld 15 centimeter moet worden verplaatst.

In de aanpak volgt het gemeentebestuur de lijn in de jurisprudentie in afwachting van een wetstechnische oplossing. Deze is in voorbereiding voor die situaties waarbij:

- de gereedmelding een verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt dat het bouwwerk voldoet aan de daarvoor geldende regels én;
- het gaat om kleine, niet herstelbare afwijkingen waarbij een bestuurlijke maatregel op het verbod op ingebruikname disproportioneel kan zijn.

Hiervoor kan een maatwerkvoorschrift worden vastgesteld.

#### **Deelgereedmeldingen**

In de praktijk onder de Wkb zal het bij woningbouwprojecten voorkomen dat er voor de bouw van meerdere woningen één bouwmelding gedaan wordt. Vaak worden de woningen uit een dergelijk project dan ook op verschillende momenten opgeleverd en in gebruik genomen door de bewoners. Zo kan het voorkomen dat de bewoners van de vroegst gebouwde woningen al lang ergens wonen, voordat de laatste woningen in een woningbouwproject opgeleverd worden. Deze situatie kan zich ook voordoen bij bedrijfspanden. Dit roept de vraag op hoe het gemeentebestuur omgaat met deelgereedmeldingen in het kader van de Wkb. Een gereedmelding met een goedkeurende verklaring kan namelijk pas worden ingediend als het gehele project is afgerond.

Het gemeentebestuur wil meewerken aan het mogelijk maken van deelleveringen. Tegelijkertijd wil het bestuur er ook op kunnen vertrouwen dat de bouwwerken uit het project voldoen aan de bouwregelgeving voordat de definitieve gereedmelding volgt bij afronding van het gehele project. Bij projecten waar de initiatiefnemer met deelopleveringen wil werken, leggen wij op basis van artikel 2.20 Bbl een informatieplicht op die ertoe strekt dat twee weken voor ingebruikname van een op te leveren bouwwerk die gegevens en bescheiden aangeleverd worden waaruit blijkt dat het op te leveren deel aan de bouwregels voldoet. Het staat initiatiefnemers natuurlijk vrij om per op te leveren deel een separate bouwmelding in te dienen.

In het kader van de verleende omgevingsvergunning is het nodig dat bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig zijn voordat een bouwwerk in gebruik genomen wordt.

#### **Casco bouw**

In de praktijk worden bouwwerken nogal eens casco opgeleverd en zijn delen van het bouwwerk niet klaar. Het kan bijvoorbeeld gaan om het ontbreken van een badkamer of toilet of een onafgewerkt bouwwerk. Indien dit delen betreft die op grond van de voorschriften van het Bbl verplicht zijn dan kan een kwaliteitsborger geen verklaring afgeven bij oplevering. Gereedmelding is dan niet mogelijk. Volgt er toch een gereedmelding dan is het van belang dat het gemeentebestuur de initiatiefnemer binnen twee weken na de ingediende onvolledige melding daarvan in kennis stelt. De initiatiefnemer dient een nieuwe melding te doen met indiening van alle gegevens en bescheiden. Het in gebruik nemen van het bouwwerk zonder volledige gereedmelding is niet toegestaan.

Indien de opdracht van de kwaliteitsborger niet verder strekt dan de oplevering, dan zijn er twee mogelijkheden om alsnog te zorgen voor een verklaring en gereedmelding:

- De opdrachtgever kan zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden.
- De kwaliteitsborger kan een verklaring afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de cascopunten voldoet. De opdrachtgever kan dan met een eigen kwaliteitsborger de resterende punten afronden. Na het afronden van de resterende punten dient ook een verklaring van de kwaliteitsborger te worden afgegeven.

Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen welke van de twee opties wordt toegepast. Deze worden aan hem voorgelegd. Het bestuursorgaan kan, wanneer duidelijk is dat de casco punten zijn belegd bij een kwaliteitsborger, volgens het begrip 'zicht op legalisatie' voorlopig afzien van handhaven. Het gemeentebestuur geeft in dat geval schriftelijk aan binnen welke termijn de kwaliteitsborger een gereedmelding moet indienen.

De op te leggen handhavingsmaatregel hangt af van de omstandigheden van het geval. Relevant is wat de afwijking van het Bbl is, gaat het om een ernstige overtreding (constructie en/of brandveiligheid) of is sprake van een overtreding van geringe aard en binnen welke termijn de overtreding kan worden opgelost.

#### **4.4 Werkwijze toezicht instandhoudingsplicht rijksmonumenten en archeologie**

##### **Instandhoudingsplicht rijksmonumenten**

In de Erfgoedwet is een instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten opgenomen. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Als dat niet het geval is dan kan een gemeente met de instandhoudingsplicht de eigenaar daarop aanspreken. Voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden is in artikel 4.11 van de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Hoorn eenzelfde plicht opgenomen. Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Eén van de prioriteiten in het U&H Beleidsplan 2025-2028 gemeente Hoorn is 'Verduurzamen en behoud van het cultureel erfgoed'. Onder het behoud van monumenten valt ook de instandhoudingsplicht. De monumenteigenaar die het normale, periodieke onderhoud aan zijn monument nog wat uitstelt, of daaraan niet de allerhoogste eisen stelt, is niet direct in overtreding. Pas wanneer zijn inspanningen zo minimaal en/of verlaat zijn dat de instandhouding van het monument in gevaar dreigt te komen, schendt hij de instandhoudingsplicht. Zodra het gevaar van deze schending klaarlijk dreigt, kan

het gemeentebestuur een herstelsanctie opleggen. Wacht het gemeentebestuur hier te lang mee, en zit de eigenaar bovendien stil, dan kan onderhoud niet meer volstaan voor de instandhouding van het monument. Het monument is dan zodanig in gevaar, dat alleen restauratie nog uitkomst kan bieden. De aanpak richt zich vanaf dat moment op restauratie.

Gezien het belang dat het gemeentebestuur hecht aan monumenten is er tijdige inzet van toezicht. Uitgangspunt is dat de monumenteigenaar vrijwillig aan de instandhoudingsplicht voldoet. De toezichthouder beoordeelt wanneer het gevaar klaarblijkelijk dreigt dat de monumenteigenaar instandhouding van zijn pand niet meer kan waarborgen. Hij is dan nalatig met het onderhoud plegen. De toezichthouder stelt het dossier op. Het dossier bevat met het oog op de handhavingprocedure relevante informatie over de staat van het monument en de weergave van de afspraken tussen gemeente en monumenteigenaar. Het is aan teams Erfgoed en K&O om in overleg te bepalen wanneer het juiste moment voor handhaving is aangebroken. Zie hiervoor paragraaf 5 Handhavingstrategie.

### **Archeologie**

De toezichtstrategie voor archeologie is gebaseerd op de Erfgoedwet en de Omgevingswet. Toezicht richt zich op preventie via het omgevingsplan, waarbij initiatiefnemers verplicht zijn rekening te houden met het archeologische belang. De strategie is risicogebaseerd, gericht op het beschermen van het bodemarchief en het waarborgen van archeologische waarden.

De gemeenteraad van Hoorn heeft op 12 maart 2013 de 'Beleidskaart Archeologie' vastgesteld. Op deze kaart is aangegeven waar de bekende archeologische vindplaatsen zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn in de categorieën (zeer) hoog, middel en lage verwachting. De verwachting is gecombineerd met een beleidsadvies per archeologische verwachtingszone. In 2021 is een update van deze kaart vervaardigd. Hierin zijn de reeds onderzochte gebieden vrijgegeven. Aan de waarden en verwachtingen zijn vrijstellingsgrenzen gekoppeld. Zodra de geplande bodemverstoring met een ruimtelijke ontwikkeling boven de vrijstellingsgrens uitkomt, moet er rekening worden gehouden met archeologie en volgt een quickscan. Hierin worden alle beschikbare bronnen en gegevens tegen elkaar afgewogen. Hieruit vloeit een advies voort.

Indien archeologische resten onevenredig zullen worden geschaad, is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal voorafgaand aan de bodemverstoring worden uitgevoerd conform een door een gecertificeerde partij op te stellen Programma van Eisen. Indien de archeologische resten kunnen worden behouden, wordt door het gemeentebestuur veelal een vrijstelling onder voorwaarden geformuleerd. In beide gevallen worden voorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Mocht de initiatiefnemer zich niet houden aan de eisen geformuleerd in het PvE of de voorschriften in de vergunning, dan volgt een handhavingmaatregel.

Handhaving vindt plaats door aan te sluiten bij de inzet van bestuursrechtelijke maatregelen zoals opleggen van een bouwstop last onder dwangsommen en/of strafrechtelijke aanpak. De aanpak is beschreven in het volgende hoofdstuk. In de maatregelenmatrix in bijlage 2 zijn de juridische stappen uitgewerkt.

## **5. Handhavingstrategie**

Het gemeentebestuur heeft een beginselplicht tot handhaving. Uitgangspunt is om een passende maatregel/sanctie toe te passen om de overtreding te beëindigen. In deze beleidsregel is omschreven hoe het gemeentebestuur bij overtredingen die gaan over de fysieke leefomgeving handelt. Beschreven is hoe handhavingsinstrumenten worden ingezet en het geeft de keuzes weer omtrent bestuurlijke maatregelen, (begunstigings)termijnen, dwangsombedragen en bestuurlijke boete.

Bij de handhaving van de Omgevingswet en Wkb is herstel van de rechtmatige toestand het primaire doel, indien herstel uiteraard mogelijk is. Herstel wordt als volgt opgevat: het beëindigen van de overtreding, het wegnemen of beperken van de gevolgen van de overtreding en/of het voorkomen van herhaling van de overtreding. Is herstel niet meer mogelijk dan kan dat aanleiding zijn voor bestraffend optreden. Welke (bestuurlijke) maatregel het meest passend is, hangt af van de omstandigheden van het geval, zoals de aard en ernst van de overtreding en de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd of ontstaan. Beoordeling vindt plaats in lijn met de systematiek zoals beschreven in dit hoofdstuk. De inzet van bestuurlijke handhaving is uitgewerkt in de volgende paragrafen. Het gaat daarbij om de:

- uitgangspunten van de handhavingsaanpak;
- stappen in de handhavingsaanpak;
- het bestuursrechtelijk handhavend optreden in Hoorn;
- strafrechtelijk optreden.

### **5.1 . De uitgangspunten van de handhavingsaanpak**

Professionele handhaving kenmerkt zich onder andere door een consequente uitvoering en een uniforme handhavingsaanpak. Handhaven van wet- en regelgeving is en blijft nodig voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Handhaven is zowel preventief als repressief optreden. Kern van de aanpak is dat de overtreding in een zo vroeg mogelijk stadium na constatering ongedaan gemaakt wordt en eventuele (verdere) schade te voorkomen. In beginsel door overleg met de overtreder zonder inzet van handhavinginstrumenten (zie toezichtstrategie). Het begint echter bij de naleving van de bestaande regelgeving. De volgende algemene uitgangspunten staan daarbij centraal:

#### **Inwoners, bedrijven en instellingen zijn primair zelf verantwoordelijk voor de naleving van de regels**

Uitgangspunt van de Omgevingswet is dat deze uitgaat van vertrouwen. Het nemen van verantwoordelijkheid hoort daarbij. Het gemeentebestuur vertrouwt erop dat inwoners, bedrijven en instellingen zich houden aan de voor hen geldende regels. Zij mogen er vervolgens op vertrouwen dat het gemeentebestuur diegene aanspreekt die de regels overtreedt.

#### **Inwoners, bedrijven en instellingen informeren over de van toepassing zijnde regels**

Inwoners, bedrijven en instellingen worden geïnformeerd over de regels. Overtredingen vinden soms plaats uit onwetendheid over regels, het ontbreekt aan kennis en informatie. Bijvoorbeeld of een omgevingsvergunning nodig is voor de geplande bouwactiviteit en of sprake is van een vergunningvrije situatie. Toezichthouders zorgen voor informatie-overdracht. Zij zijn in een zo vroeg mogelijk stadium van het initiatief betrokken en kunnen initiatiefnemers tijdig informeren over (dreigende) overtredingen.

#### **Inwoners, bedrijven en instellingen die (bewust) regels overtreden leidt tot normhandhaving.**

In de voorliggende fase is, na constatering van een overtreding, in eerste instantie in overleg met de overtreder gezocht naar een mogelijke oplossing voor de ontstane situatie. Leidt dat niet tot het beëindigen van de overtreding, dan volgt (een voornemen tot) handhaving. Als daartoe aanleiding is volgt er direct een handhavingsmaatregel, gericht op herstel van de oorspronkelijke situatie en/of een bestraffende maatregel. Deze uitgangspunten zijn hierna verder uitgewerkt.

### **5.2 Stappen in de Hoornse handhavingsaanpak**

Om tot een passende bestuurlijke maatregel te komen volgt het gemeentebestuur de volgende stappen:

- Het vaststellen van een overtreding situatie en eventuele negatieve aspecten voor de fysieke leefomgeving. De primaire vraag hierbij: is herstel van de situatie mogelijk? Zo ja, dan volgt in ieder geval bestuursrechtelijk optreden. Aan de orde is:
  - Het bepalen van de bestuursrechtelijke maatregel en optreden aan de hand van de maatregelmatrix.
- Is er reden om bestraffend op te treden? Aan de orde komt de vraag:
  - Welk optreden is passend (bestuursrechtelijk en/of strafrechtelijk optreden)? Er is afstemming tussen de betrokken handhavinginstanties.
    - Het vastleggen van de afspraken en het optreden zelf.

Deze stappen zijn een hulpmiddel om, na constatering van een overtreding, de juiste afweging te maken. De stappen zijn nevengeschiedt. De stappen zijn hieronder verduidelijkt. Startpunt van het stappenplan zijn de bevindingen van de toezichthouder (al dan niet na een melding of verzoek) en eventuele andere handhavingpartners. Het gaat om de constatering van feiten en omstandigheden of herstel mogelijk is en/of een bestraffende sanctie passend is.

#### **Stap 1 Vaststellen van de overtredingssituatie.**

De toezichthouder constateert zelf of na een melding of sprake is van een overtreding en legt de feiten en omstandigheden vast over de overtreding. Onderdeel van het onderzoek is wat de gevolgen van de overtreding zijn voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Handhaving van het omgevingsrecht richt zich op herstel van de rechtmatige toestand (als herstel uiteraard mogelijk is). Herstel gaat om het beëindigen van de overtreding, het wegnemen of beperken van de gevolgen van de overtreding en/of het voorkomen van herhaling ervan.

Het bepalen van de interventie en optreden aan de hand van de maatregelenmatrix in bijlage 2. In vervolg op de constatering in deze fase gaat het hier om het inzetten van de meest effectieve interventie. Een overtreding met acuut gevaar over constructieve – en brandveiligheid leidt in beginsel direct tot op het opleggen van een bestuurlijke maatregel. Ook kan de overtreding aanleiding zijn voor een strafrechtelijk onderzoek of bestraffende sanctie (zie stap 2).

#### **Stap 2. Bestraffend optreden**

Voor bestraffend optreden zijn de feiten en omstandigheden rond de overtreding en de overtreder of een combinatie daarvan relevant. Als het gemeentebestuur in een concreet geval concludeert dat overleg over inzet van bestuurs- en/of strafrecht nodig is, vindt hierover afstemming plaats met andere betrokken handhavingsinstanties zoals met OM en politie. In het voorkomende geval zal worden afgestemd hoe de betreffende overtreding verder wordt opgepakt om tot een passende bestraffing en/of maatregel te komen.

Er wordt aangifte bij de politie gedaan als de toezichthouder de volgende (ernstige) bevindingen constateert:

- Het toezicht wordt bewust onmogelijk gemaakt, bijvoorbeeld door intimidatie, geweldsdreiging, fraude, vernietiging van bewijs en/of poging tot omkoping.
- De toezichthouder constateert dat er opzettelijk mensen in gevaar worden gebracht, door onder andere sabotage, vernieling of het bewust verstrekken van verkeerde informatie.
- Recidive, de overtreder was eerder in de fout gegaan en eerdere herstelmaatregelen en/of bestuurlijke boete hebben geen effect gehad.

Bij deze bevindingen is bestuursrechtelijk optreden, naast een bestraffende interventie, mogelijk door het opleggen van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom (artikel 5:20, derde lid, en 5:32, van de Awb). Een tweede overtreding binnen drie jaar na de verzenddatum van een bestuurlijke maatregel wordt aangemerkt als recidive.

- Onomkeerbare gevolgen/onherstelbare schade aan bijvoorbeeld een monument; herstel is niet meer mogelijk (zie hiervoor artikel 1a, onder 1 en 2 van de Wet op de economische delicten of actief beschadigen of vernielen van het monument op basis van artikel 352 Wetboek van Strafrecht).

Deze situatie kan een indicatie zijn voor het opleggen van een bestraffende sanctie.

### **Stap 3 Het vastleggen van de afspraken en het optreden zelf.**

Het vastleggen van de afspraken en het optreden worden vastgelegd in het handhavingssysteem gedurende elke fase van de overtreding. Van belang is dat hieruit kan worden afgeleid dat is voldaan aan de ter zake geldende algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ook wordt zo inzichtelijk op welke wijze feiten en omstandigheden een rol hebben gespeeld bij de genomen stappen en toepassing van de handhavingsmaatregel/bestruffende sanctie. Dit draagt bij aan consistent overheidshandelen.

### **5.3 Het bestuursrechtelijk handhavend optreden**

Voor het handhavend optreden is het gebruik van de bestuursrechtelijke interventie in beginsel het sluitstuk van het handhavingproces (beginselplicht tot handhaving). De toezichthouder zoekt in eerste instantie in overleg met de overtreder naar een mogelijke oplossing voor de ontstane situatie (informele handhavingstraject). Leidt dat niet tot een oplossing en de overtreding duurt voort, dan volgt een bestuursrechtelijke maatregel en/of bestraffende sanctie (formele handhavingstraject). Beide trajecten zijn hierna uitgeschreven.

Het gemeentebestuur mag in uitzonderlijke gevallen afzien van handhaving als dit evenredig is in de specifieke situatie, bijvoorbeeld bij een concreet zicht op legalisatie, een onredelijke uitkomst, of wanneer er een beroep kan worden gedaan op het vertrouwensbeginsel.

#### **5.3.1 (Informele) Handhavingstraject**

De toezichthouder heeft in het voortraject een actieve rol:

- er is overleg met de overtreder en stelt de overtreder in staat de overtreding op te heffen;
- de afspraken met de overtreder staan in een rapportage en worden vastgelegd in het handhavingssysteem en op verzoek wordt deze toegezonden aan de overtreder;
- er volgt een hercontrole binnen uiterlijk één week na de afgesproken hersteltermijn; ingeval van het voortduren van de overtreding of bij een nieuwe overtreding volgt een rapportage voor de handhavingsjurist.

In deze fase is aan de orde of de overtreder de overtreding ongedaan gaat dan wel kan maken en eventuele schade gaat herstellen. Daarover worden afspraken gemaakt en een termijn gesteld waarbinnen de overtreding moet zijn beëindigd. Zo zal bij een overtreder die een overtreding zonder nadelige gevolgen (nihil of beperkt van aard en omvang) heeft gepleegd in beginsel in eerste instantie kunnen worden volstaan met aanspreken, informeren of (mondeling) waarschuwen door de toezichthouder.

Het kan voorkomen dat het informele voortraject niet tot de gewenste oplossing leidt en/of de overtreder niet bereid is om mee te werken aan een mogelijke oplossing. Dat betekent dat een geconstateerde overtreding mogelijk wijst op een onverschillige houding of zelfs aanknopingspunt kan zijn voor het aannemen van bewust gedrag. Dat geldt sterker indien een overtreding (steeds) pas ongedaan wordt gemaakt nadat een toezichthouder erop heeft gewezen. Dit kan ertoe leiden, afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding, dat direct het handhavingstraject volgt zoals hierna beschreven. In spoedeisende gevallen en/of bij onomkeerbare gevolgen of onherstelbare schade, in het laatste geval

is er geen herstelmaatregel mogelijk, kan het noodzakelijk zijn direct het formele handhavingstraject in te zetten. Indien nodig stemt de toezichthouder de ontstane situatie af met de handhavingsjurist en/of andere handhavingsinstanties over de te nemen vervolgstap. In de afweging speelt mee de betrokkenheid van professionele marktpartijen en ervaren personen of bedrijven en overheden. Van hen mag worden verwacht dat zij de regels beter kennen en ook toezien op de naleving ervan.

### 5.3.2 (Formele) Handhavingstraject

Moet de overtreder maatregelen treffen om de overtreding op te heffen en laat hij dat na of gaat hij anderszins weer in de fout, dan kan worden opgeschaald naar het opleggen van een herstelsanctie. De toezichthouder bepaalt in samenspraak met de handhavingsjurist en eventueel andere handhavingsinstanties of er negatieve aspecten zijn die aanleiding geven tot een meer ingrijpende (bestuurlijk) bestraffende sanctie. Ook de strafrechtelijke weg kan worden ingeslagen. Zie hierover hoofdstuk 6.

De casus gaat over van de toezichthouder naar de handhavingsjurist:

- Vooraankondiging

De overtreder wordt op de hoogte gesteld van het voornemen tot oplegging van een bestuursrechtelijke maatregel. Hiermee kondigt het gemeentebestuur aan dat het van plan is een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang/bestuurlijke boete op te leggen voor een geconstateerde overtreding. De overtreder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Deze wordt betrokken bij de afweging om al dan niet over te gaan tot het daadwerkelijk opleggen van de last en/of boete. In spoedeisende situaties kan worden afgezien van het geven van een zienswijze mogelijkheid. Dit kan zich voordoen als de monumentale waarde van een bouwwerk in het geding is of de bouwactiviteit in strijd is met de wet of met de vergunning en er sprake is van acuut gevaar. Het is dan nodig dat de werkzaamheden direct worden gestaakt. De toezichthouder maakt ter plekke de afweging of een bouwstop als een last onder bestuursdwang wordt aangezegd. De last moet dan zo spoedig mogelijk op schrift worden gesteld en bekend gemaakt.

- Maatvoering (herstel-/begunstigingstermijnen)

Er is geen standaard herstel-/begunstigingstermijn. Iedere casus staat op zichzelf en in iedere situatie wordt de termijn gemotiveerd bepaald. De termijn is afgestemd op de tijd die redelijkerwijs nodig is om de benodigde herstelmaatregelen te treffen, rekening houdend met de technische en organisatorische uitvoerbaarheid om de overtreding op te heffen.

- Opleggen bestuursrechtelijke maatregel en/of bestraffende sanctie.

Naast het opleggen van de bestuurlijke maatregel kan tegelijk een bestraffende sanctie (bestuurlijke boete) worden opgelegd. Als herstel niet meer mogelijk is, is een herstelmaatregel in ieder geval niet meer aan de orde. Dan kan een bestuurlijke boete volgen.

De bestuursrechtelijke maatregelen en bestraffende sanctie zijn hierna nader toegelicht.

### 5.3.3 Inzet van bestuursrechtelijke maatregelen

Om op te treden tegen overtreders kunnen verschillende maatregelen worden ingezet. Voor de bestuursrechtelijke handhaving van wettelijke voorschriften beschikt het bestuursorgaan over de volgende maatregelen:

- Instrument gericht op herstel (inclusief tijdelijk stilleggen)
  - de last onder bestuursdwang (artikel 5:21 e.v. Awb);
  - de last onder dwangsom (artikel 5:32 Awb);
  - bouwstop (artikel 18.1 van de Omgevingswet, in combinatie met titel 5.1 van de Awb).
    - Instrument gericht op bestraffen
- de bestuurlijke boete (artikelen 18.12 en 18.13 Omgevingswet).
  - intrekken van een vergunning/ontheffing (zie paragraaf 3.4 van deze beleidsregel);

De bestuurlijke boete kan worden opgelegd naast de last onder bestuursdwang/dwangsom.

#### Last onder bestuursdwang

De last onder bestuursdwang is gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de overtreding op kosten van de overtreder. De overtreder krijgt een beperkte tijd, dit kan per casus verschillen, om de overtreding ongedaan te maken. Doet deze dit niet dan zal het bestuursorgaan dit (laten) doen. De kosten van die werkzaamheden worden verhaald op de overtreder. Wanneer sprake is van een spoedeisende situatie zal direct worden opgetreden door inzet van bestuursdwang.

Het opleggen van een last onder bestuursdwang is met name geschikt voor het ongedaan maken van overtredingen waarbij een beëindiging van de overtreding noodzakelijk is. Deze kan ook worden ingezet als het opleggen van de last onder dwangsom niet tot beëindiging van de overtreding heeft geleid.

Een last onder bestuursdwang op grond van artikel 5:24, derde lid van de Awb kan niet alleen aan de overtreder worden opgelegd, maar aan eenieder die het (feitelijk en juridisch) in zijn macht heeft om de overtreding ongedaan te maken. Wie overtreder is, is van belang bij de beantwoording van de vraag op wie de kosten van bestuursdwang kunnen worden verhaald. De kosten van het toepassen van bestuursdwang kunnen op grond van artikel 5:24, eerste lid van de Awb alleen op de overtreder worden verhaald. In de regel gaan bestuursdwang en kostenverhaal samen. Niettemin vraagt elke casus om een afzonderlijke beoordeling over het overtrederschap. Deze kosten dienen met een kostenbeschikking te worden vastgesteld en bekendgemaakt aan de overtreder.

### **Last onder dwangsom**

In artikel 5:32 Awb is bepaald dat het gemeentebestuur bevoegd is om in plaats van een last onder bestuursdwang een last onder dwangsom op te leggen. Het gaat om een situatie waarbij de overtreding geheel of gedeeltelijk moet worden opgeheven c.q. hersteld en waarbij een financiële prikkel effectief is. Het betreft een herstelsanctie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de gewenste situatie c.q. het voorkomen en/of herhalen van de overtreding. De dwangsom kan alleen opgelegd worden aan een overtreder die het in zijn macht heeft de overtreding ongedaan te maken of om verdere overtreding te voorkomen.

Opties daarbij zijn een bedrag:

- ineens: er wordt uitgegaan van één dwangsombedrag dat in één keer wordt verbeurd;
- per overtreding of tijdseenheid: er wordt een maximum aan de te verbeuren dwangsom gesteld met een vastgesteld bedrag per overtreding of per tijdseenheid, bijvoorbeeld een dwangsom van 5.000,- euro per week met een maximum van 25.000,- euro.

Bij de hoogte van de dwangsom wordt rekening gehouden met de (dreigende) gevolgen van de overtreding voor de fysieke leefomgeving. Het gemeentebestuur heeft een bepaalde beleidsvrijheid om te kiezen of zij een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom oplegt om een overtreding ongedaan te maken. In de vooraankondiging wordt het gekozen handavingsinstrument gemotiveerd. Behoudens bijzondere omstandigheden kiest het gemeentebestuur om de hiernavolgende redenen voor het opleggen van een last onder dwangsom boven het toepassen van de last onder bestuursdwang:

- Het opleggen van een last onder dwangsom legt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van die taken bij de overtreder en geeft het gemeentebestuur slechts de plicht te toetsen of na het verstrijken van de begunstigingstermijn de overtreding ongedaan is gemaakt.
- Sommige overtredingen zijn door hun aard niet met bestuursdwang te beëindigen. Voor het verhuren van een woning aan toeristen, in strijd met de regels, is geen bouwkundige ingreep nodig. Er kan dan ook niet met bestuursdwang gelast worden die ingreep ongedaan te maken. Een last onder dwangsom is dan een passende maatregel.
- Bij herhaalde overtredingen is een dwangsom effectiever omdat de last na de verwijdering of het ongedaan maken van de overtredingen blijft bestaan. Als de overtreding opnieuw plaatsvindt, wordt de dwangsom alsnog verbeurd.
- Toepassen van bestuursdwang leidt vaker tot hogere beleidslasten (voorbereiding, uitvoering) dan het opleggen van een last onder dwangsom. Ook is het nog maar de vraag of de kosten op de overtreder verhaald kunnen worden.

Na het bepalen van de maatregel moet gemotiveerd worden wat de hoogte van de dwangsom en de begunstigingstermijn is. Dit wordt per geval bekeken. De "Leidraad handavingsacties en begunstigingstermijnen" biedt het gemeentebestuur handvatten.

Het gemeentebestuur dient een deugdelijke motivering over de hoogte van de gekozen bedragen in het besluit op te nemen. Voor het bepalen van de hoogte van de dwangsom en het maximum van het te verbeuren bedrag is er een ruime mate van beleidsvrijheid. De dwangsom dient een voldoende prikkel te hebben die leidt tot het beëindigen van de overtreding. Bovendien mag de dwangsom niet zodanig hoog zijn dat deze als straf kan worden gezien. Dit betekent dat de hoogte van de dwangsom op de ernst van de overtreding moet worden afgestemd (evenredigheid) en tot doel hebben de overtreding tegen te gaan of herhaling te voorkomen (effectiviteit).

### **Spoedeisende bestuursdwang**

Bij het opleggen van spoedeisende bestuursdwang krijgt de overtreder geen begunstigingstermijn. In voorkomende acute gevallen of onomkeerbare situaties kan bestuursdwang mondeling worden aangezegd en meteen worden geëffectueerd. Naderhand dient de bestuursdwang alsnog op schrift te worden gesteld en bekend te worden gemaakt. Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd:

- levensbedreigende situaties (bijvoorbeeld bij instortingsgevaar);
- brandgevaarlijke situaties die acuut levensbedreigend kunnen zijn;

- het stilleggen van de bouw in geval van illegale bouw of onvoorziene veiligheid- of gezondheids-situaties tijdens vergunde bouwwerkzaamheden;
- aantasting van monumentale waarden;
- illegale sloop (bijvoorbeeld met asbest) of onvoorziene veiligheid- of gezondheidssituaties tijdens vergunde sloopwerkzaamheden.
- ontploffingsgevaar, bijvoorbeeld door resten van drugsafval of aanwezigheid van vuurwerk of lachgascilinders.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Een aangetroffen situatie dient van geval tot geval te worden beoordeeld en aannemelijk gemaakt te worden.

#### **Preventieve last onder dwangsom of bestuursdwang**

Een preventieve last onder dwangsom of bestuursdwang is een bestuursrechtelijke maatregel die een bestuursorgaan kan opleggen om een dreigende overtreding te voorkomen, zelfs voordat deze daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, mits het gevaar voor overtreding "klaarblijkelijk" dreigt. Het is een maatregel die wordt ingezet om een overtreding te voorkomen in plaats van te herstellen. Het preventief handhaven is een ingrijpende bevoegdheid, die slechts in bijzondere gevallen kan worden toegepast. Eerst zal een last onder dwangsom worden opgelegd en pas daarna, bij herhaling van overtredingen, een last onder bestuursdwang als dwangsommen hun doel voorbijschieten.

#### **Tijdelijk stilleggen (in samenhang met last onder bestuursdwang/dwangsom)**

Tijdelijk stilleggen of bouwstop (last onder bestuursdwang) houdt in dat de activiteit door een overtreding tijdelijk wordt stilgelegd. Het stilleggen wordt opgeheven op het moment dat de overtreding is hersteld en de regel wordt nageleefd. Stilleggen van de bouwwerkzaamheden voorkomt dat de illegale situatie in ernst en omvang toeneemt. De stillegging voorkomt daarnaast dat er extra kosten voortvloeien uit het aanpassen van het bouwwerk aan de geldende regels of het afbreken van het bouwwerk. Het stilleggen van de bouwactiviteit in de vorm van een last onder bestuursdwang gaat veelal samen met het opleggen van een last onder dwangsom. Deze last ziet dan toe op het niet mogen hervatten van de werkzaamheden.

#### **Bestuurlijke boete**

De bestuurlijke boete heeft betrekking op:

- regels over bouwen, slopen, gebruik en in stand houden van bouwwerken, erven en percelen (artikel 18.12 jo. artikelen 4.1 en 4.3, eerste lid onder a en vierde lid van de Omgevingswet); betreft overtredingen van alle regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het omgevingsplan;
- erfgoedregels (artikel 18.13 Omgevingswet). In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels ter bescherming van monumenten. Ook kan het gaan om het overtreden van de zorgplicht. De boetebevoegdheid wordt ook toegekend voor het zonder of in strijd met de omgevingsvergunning verrichten van een monumentenactiviteit. Of voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot cultureel erfgoed of werelderfgoed.

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorziet in de algemene regeling voor de bestuurlijke boete.

De bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie gericht op het afschrikken van overtredingen. Het bestuursorgaan kan de boete opleggen afzonderlijk of naast de last onder bestuursdwang of dwangsom. Ter verduidelijking, de Hoornse aanpak is erop gericht om het handelen van initiatiefnemers op preventieve wijze te beïnvloeden. Toezichthouders proberen via overleg te zorgen voor naleving van de regels. Herstel, voor zover dat nog mogelijk is, blijft het eerste vereiste. Lukt dat niet dan kan de last onder dwangsom/bestuursdwang volgen in combinatie met de bestuurlijke boete.

#### **Toepassen bestuurlijke boete in Hoorn (afbakening)**

De bestuurlijke boete zoals bedoeld in artikel 18.12 Omgevingswet kan worden opgelegd in geval van overtreding van:

- artikel 4.1 eerste lid Omgevingswet in een omgevingsplan gestelde regels over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder;
- artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet en de hierin gestelde regels over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en in stand houden van bouwwerken.

Het gemeentebestuur voert de bestuurlijke boete fasegewijs in, met inachtneming van de ervaringen opgedaan bij de hierna genoemde onderwerpen. Toepassing van de boete vindt in eerste instantie plaats op de volgende onderwerpen:

- strijdig gebruik door meerdere huishoudens in een pand (te veel mensen in een pand wonen);
- bouwactiviteiten waar de constructieve veiligheid in het geding is;
- het illegaal slopen van (delen van) een bouwwerk (inclusief erfgoed).

Ingeval een bestuurlijke boete een passende sanctie is kan het gemeentebestuur in de volgende situaties een hogere boete opleggen:

- ingeval van een bedreiging van de leefbaarheid en/of gevaar voor de gezondheid en veiligheid. De bestuurlijke boete draagt dan bij aan tegengaan van verloedering, overlast en verkrotting van panden in de (woon)omgeving. De boete valt in een hogere categorie.
- sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie. Hiervan is sprake als de overtreder niet staat ingeschreven / woonachtig is in het pand en meer dan twee panden bezit en/of beheert. De boete is hoger binnen dezelfde categorie. Van iemand die meer dan twee panden bezit of beheert mag worden verwacht dat deze meer rekening houdt met de omgeving en bekend is met de regelgeving.

Ook geldt dat na de eerste overtreding in beginsel een waarschuwing volgt. De situatie kan zich echter voordoen dat na constatering van een overtreding in een van de panden van de eigenaar een volgende overtreding in een ander pand van deze eigenaar wordt geconstateerd. In verband met recidive leidt dit direct tot een (opvolgende) boete uit de matrix. De bestuurlijke boete wordt opgelegd aan de overtreder die een herhaalde overtreding begaat. Het gaat om herhaling / voortzetten van dezelfde overtreding. Wanneer bij de eerste overtreding meerdere gebreken worden geconstateerd, gelden deze alle gezamenlijk als 'eerste overtreding'. In de afweging wordt rekening gehouden met de situatie of de overtreder op basis van feiten en/of omstandigheden een verwijt kan worden gemaakt van de ontstane situatie. Het bestuursorgaan stelt de overtreder(s) bij het voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete in de gelegenheid een zienswijze naar voren te brengen. De eigenaar hoeft niet de enige overtreder te zijn. Het kan voorkomen dat er andere overtreders zijn. Bijvoorbeeld bij strijdig gebruik door meerdere huishoudens in een pand kan ook sprake zijn van een verhuurder die een bestuurlijke boete opgelegd kan krijgen.

De stappen en de hoogte van de bestuurlijke boete zijn opgenomen in de maatregelenmatrix in bijlage 2. Voor de hoogte van de boetebedragen is aangesloten bij de categorieën uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. In de praktijk kan de situatie zich voordoen dat de bestuurlijke boete lager is dan de last onder dwangsom. Dit is aan de orde bij strijdig gebruik door meerdere huishoudens in een pand. Na twee jaren volgt een evaluatie over de toepassing van de bestuurlijke boete.

#### 5.4 Rechtsopvolgers

Artikel 18.4a van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om de last onder dwangsom/bestuursdwang ook te laten gelden voor eventuele rechtsopvolger(s) van degene die de last opgelegd heeft gekregen. De opgelegde last heeft daarmee ook volledige rechtskracht tegen rechtsopvolger(s). De last wordt ingeschreven in het beperkingenregister van het kadaster.

### 6. Strafrechtelijk optreden

Uitgangspunt is het toepassen van de bestuursrechtelijke instrumenten. Bij bepaalde overtredingen, als uitkomst van stap 2 in paragraaf 5.2, kan het echter nodig zijn ook strafrechtelijk op te treden bijvoorbeeld op grond van de Wet op de economische delicten. Er moet sprake zijn van een strafbaar feit waarvan aangifte gedaan kan worden. Er vindt in dat geval overleg plaats met politie en Openbaar Ministerie over mogelijk strafrechtelijk optreden. De ernst en bewijsbaarheid van de overtreding spelen mee in de afweging voor een strafrechtelijke aanpak. Zie hiervoor stap 2 in paragraaf 5.2.

### 7. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. Gelijktijdig wordt het 'Handhavingsbeleid omgevingsrecht (WABO) Hoorn', vastgesteld 7 april 2020 met zaaknummer 1740113 ingetrokken.
3. De beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregels 'nadere uitwerking vergunning-, toezicht- en handhavingstrategie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen Hoorn 2026'.

Hoorn, 27 januari 2026

Het college van Burgemeester en Wethouders

de secretaris,

de burgemeester,

Bekendmaking:

- via de volgendewww.officielebekendmakingen.nl
- door opname in het Gemeenteblad

## Bijlage 1 Toets- en toezicht protocol omgevingsvergunning en meldingen

### 1.1 Toetsprotocol omgevingsvergunning

In deze bijlage is het toetsprotocol opgenomen. Hieruit is af te leiden op welk toetsniveau de bouwwerken worden getoetst. Eerst komen de verschillende toetsniveaus aan de orde. Daarna volgt de toetsmatrix. Het protocol heeft betrekking op de voorschriften uit het Bbl.

Deze vijf niveaus zijn:

Cat.	Werkniveau	Omschrijving	Voorbeeld
0	Geen toets	Niet beoordelen of aan een voorschrift wordt voldaan. Voor wat betreft de toets beperkt de controle zich tot: - controle op de aangeleverde stukken ('ontvanke-lijkheidstoets'); - controle plaats op de andere toetsingskaders (omgevingsplan, welstand).	Bouwwerken uit categorie C; de minder complexe en niet/minder risicovolle activiteiten zoals een dakkapel, dakopbouw e.d.
1	Uitgangspunten-toets (betrouwbaarheids-toets)	Toetsen op de compleetheid van de (technische) informatie: - controle op aanwezigheid tekeningen/ berekeningen; - zijn vereiste voorzieningen op tekening aangegeven en is het op basis van een eerste globale inschatting plausibel dat op hoofdlijnen aan de eisen worden voldaan?	Bij een bouwplan wordt gekeken of er een daglichtberekening aanwezig is, of het gebouw is opgedeeld in verblijfsgebieden in verblijfsruimtes, of de juiste voorzieningen zijn voorzien, etc.
2	Hoofdlijntoets	Toetsen of uitgangspunten conform norm zijn uitgevoerd: - controle door na te gaan of uitgangspunten uit tekeningen/ berekeningen zijn te halen door bijvoorbeeld: * maten of meten * controle andere specificaties (bijvoorbeeld certificaat) * controle rekenmethode - wordt er voldaan aan de gestelde eisen; tekeningen en berekeningen worden concreet naast de eis gelegd en met elkaar vergeleken.	Bij een daglichtberekening zal wel worden gecontroleerd of er is gekeken naar het netto glasoppervlak en evt. aanwezige belemmeringen en/of overstekken, maar wordt de berekening niet inhoudelijk gecontroleerd. Bij een ventilatieberekening zal er wel worden gecontroleerd of de capaciteit per m <sup>2</sup> vloeroppervlak juist is en of de aan- en afvoervoorzieningen aanwezig zijn, maar wordt de berekening wederom niet inhoudelijk gecontroleerd.
3	Representatieve toets	Toetsen of berekeningen correct zijn weergegeven: - controle door aantal representatieve onderdelen (vooral de constructieve- en brandveiligheid) op tekening en/of in berekening rekenkundig te controleren.	Bij een daglichtberekening worden niet alle verblijfsgebieden/ruimtes gecontroleerd, maar enkele ruimtes waarvan de verwachting is dat deze ruimten kritiek zijn. Bij de controle van meerdere trappen worden slechts enkele trappen gecontroleerd.
4	Integrale toets (volledig toetsen)	Toetsen op alle onderdelen - voorschrift integraal controleren; - berekeningen narekenen; - zo nodig complexe berekeningen uitbesteden.	Bij het toetsen van het bouwplan vindt er een controle plaats van op de tekening vermelde afmetingen, controle of deze afmetingen overeen komen met de in de berekening vermelde gegevens, het narekenen van berekeningen, het natrekken van hoeveelheden etc.

Schema: Toetsprotocol

### 1.2 Toetsmatrix vergunningen

In de toetsmatrix is de aanpak voor vergunningverlening weergegeven. Horizontaal, in de rijen, zijn de typen bouwwerken terug te vinden. Verticaal, in de kolommen, zijn de aspecten van het Bbl aangegeven. Alhoewel bepaalde processen met dit toetsingsniveau worden geüniformeerd, kunnen specifieke (doorgaans risicovolle) bouwwerken om intensievere toetsing en toezicht vragen.

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan en het Bbl staan gevallen voor bouwactiviteiten die mogen plaatsvinden zonder omgevingsvergunning. Deze omgevingsplanactiviteit vergunningsvrije bouwwerken (monumenten uitgezonderd) worden niet getoetst aan het Bbl. Dit type bouwwerk wordt in het kader van het Bbl namelijk als niet risicovol beschouwd.

Afwijken van dit toetsprotocol

In individuele aanvragen kan, als daartoe naar het oordeel van de casemanager of diens adviseurs noodzaak bestaat, gemotiveerd en vastgelegd worden afgeweken van het toetsprotocol. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- het toetsniveau is maximaal één niveau hoger of lager dan vastgelegd in dit toetsprotocol;
- de teammanager van team ROB stemt expliciet in met de afwijking.

Grotere afwijkingen van het toetsniveau in individuele gevallen, of structurele afwijkingen voor bepaalde type bouwwerken, vereisen toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

Het toetsprotocol omvat meerdere documenten voor bestaande – en nieuwbouw met tabbladen per hoofdstuk van het Bbl. Er is daarom voor gekozen een link op te nemen naar het toetsprotocol (LTB2012) van de vereniging BWT Nederland.

Toetsprotocol vergunningen

### 1.3 Toezichtprotocol Bbl , niet zijnde gevolgklasse 1

Ook voor het toezicht wordt verwezen naar het toezichtprotocol onder de Omgevingswet (LTB2012) van de vereniging BWT Nederland. Het toezichtprotocol met de risicomatrix en de checklisten is geheel opgebouwd op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De risicomatrix bestaat uit een blad met een risicomatrix nieuwbouw (gebaseerd op hoofdstuk 4 Bbl) en een blad met een risicomatrix verbouw/gebruikswijziging (gebaseerd op hoofdstuk 5 Bbl).

De checklisten zijn ook specifiek voor nieuwbouw en verbouw/gebruikswijziging ontwikkeld.

[Toezichtprotocol](#)

## Bijlage 2: Maatregelenmatrix handhaving Omgevingswet

Voor de afhandeling van een overtreding van de Omgevingswet hanteert het gemeentebestuur de volgende stappen. Er is onderscheid gemaakt tussen overtredingen die:

- nihil of beperkt zijn van aard en omvang;
- aanzienlijk/onomkeerbaar zijn van aard en omvang.

Het verschil tussen overtredingen van nihil of beperkte aard en omvang en overtredingen van aanzienlijke aard en omvang zit in de mate van ernst en de consequenties. Per casus vindt de afweging plaats over de aard en de omvang van de overtreding. De stappen voor de 'Instandhoudingsplicht monumenten' wijken af van deze lijn en zijn in de maatregelenmatrix afzonderlijk benoemd. Ook de bestuurlijke boete is afzonderlijk toegelicht in deze bijlage.

### Overtreding nihil of beperkt van aard en omvang

Overtreding	Hersteltermijn	Interventie
na eerste controle: overtreding wordt geconstateerd	maatwerk afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding	toezichthouder onderzoekt aard en omvang van de overtreding. Indien nodig afstemming met handhavingsjurist over vervolg
na tweede controle (hercontrole): overtreding is niet gestaakt / overtreding is wederom begaan/duurt voort	maatwerk afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding	overleg toezichthouder met overtreder en informeren over hersteltermijn plannen hercontrole
na derde controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	maatwerk afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding	opstellen rapportage toezichthouder voornemen tot aanschrijving bestuurlijke maatregel met hersteltermijn en zienswijze-mogelijkheid
na vierde controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	niet van toepassing	opleggen bestuursrechtelijke maatregel met hersteltermijn
		verbeuren en invorderen van de last onder dwangsom of ten uitvoer leggen last onder bestuursdwang

### Overtreding aanzienlijk van aard en omvang (m.u.v. Instandhoudingsplicht Monumenten)

Overtreding	Hersteltermijn	Interventie
na eerste controle: overtreding wordt geconstateerd	maatwerk afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding zoals toegelicht in het besluit	opstellen rapportage toezichthouder voornemen tot aanschrijving bestuurlijke maatregel (last onder dwangsom) met hersteltermijn en termijn zienswijze (incl. tijdelijk stilleggen)
		opleggen bestuursrechtelijke maatregel met hersteltermijn (inclusief tijdelijk stilleggen)
		informeren dat bij een volgende overtreding ook een bestuurlijke boete kan worden opgelegd

na tweede controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	maatwerk afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding zoals toegelicht in het besluit	overtreding opgeheven of verbeuren en invorderen van dwangsom
na derde controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	niet van toepassing	verbeuren en invorderen bestaande dwangsom/opleggen nieuwe last onder dwangsom

### Overtreding aanzienlijk van aard en omvang: Instandhoudingsplicht Monumenten

Overtreding	Hersteltermijn/dwangsom	Interventie
na eerste controle: overtreding wordt geconstateerd	niet van toepassing	opstellen rapportage toezichthouder informatiebrief op basis van rapportage
na tweede controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	termijn afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding zoals toegelicht in de brief	opstellen rapportage toezichthouder waarschuwingsbrief met hersteltermijn gericht op onderhoud
na derde controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	termijn afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding zoals toegelicht in de brief	voornemen tot aanschrijving bestuurlijke maatregel gericht op onderhoud met hersteltermijn en termijn zienswijze
na vierde controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	termijn afhankelijk van de aard en omvang van de overtreding zoals toegelicht in het besluit.	opleggen bestuursrechtelijke maatregel gericht op onderhoud met hersteltermijn
na vijfde controle: overtreding is niet gestaakt/overtreding is wederom begaan/duurt voort	niet van toepassing	verbeuren en invorderen van bestuurlijke maatregel

### Uitzonderingen op eerdergenoemde stappen bij (zeer) spoedeisende bestuursdwang:

Op basis van feiten en omstandigheden kunnen er situaties voorkomen waarin onmiddellijk bestuursrechtelijk optreden noodzakelijk is (voldoende/zeer spoedeisend belang). Er kan gebruik worden gemaakt van de bestuursrechtelijke maatregel indien er sprake is van een overtreding met acuut gevaar.

Overtreding	Hersteltermijn	Interventie
na eerste controle: overtreding wordt geconstateerd	niet van toepassing	<p>stilleggen bouw, sloop, instandhouden bouwwerk en/of behoud erfgoed</p> <p>opstellen rapportage toezichthouder opleggen bestuursrechtelijke maatregel met reden van spoedeisendheid; maatregel direct van kracht en uitvoeren en/of opleggen last onder bestuursdwang</p> <p>ingeval van zeer spoedeisendheid achteraf handhavingsbesluit op schrift stellen</p> <p>besluit kostenverhaal en bedrag invorderen bij overtreder</p>
na tweede controle: overtreding wordt geconstateerd	niet van toepassing	Constateren of acuut gevaar is geweken.

### Bestuurlijke boete

In combinatie met het opleggen van de bestuurlijke maatregel (zie boven: Overtreding aanzienlijk van aard en omvang) kan de bestuurlijke boete worden opgelegd. De boete kan ook afzonderlijk worden opgelegd. De overtredingen hebben betrekking op:

1. strijdig gebruik door meerdere huishoudens in een pand (te veel mensen in een woning wonen, wat leidt tot gevaarlijke, ongezonde en overlastgevendende situaties);
2. bouwactiviteiten waar de constructieve veiligheid in het geding is;
3. het illegaal slopen van (delen van) een bouwwerk (erfgoed) en/of verstoren van een archeologische vindplaats.

Voor het opleggen van een bestuurlijke boete is onderscheid gemaakt tussen:

- a. bedrijfsmatige exploitatie – niet bedrijfsmatige exploitatie;
- b. de overtreding wel of geen bedreiging is voor de leefbaarheid en/of een gevaar voor veiligheid of gezondheid.

Dit onderscheid vertaalt zich in de hoogte van de boete. Ook de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten speelt mee in de afweging.

### Overtreding

eerste overtreding

tweede overtreding over niet-bedrijfsmatige exploitatie

tweede overtreding over bedrijfsmatige exploitatie

tweede overtreding over niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedreiging van leefbaarheid of met gevaar voor gezondheid en veiligheid

tweede overtreding over bedrijfsmatige exploitatie en bedreiging van leefbaarheid of met gevaar voor gezondheid en veiligheid

derde overtreding over van niet-bedrijfsmatige exploitatie

derde overtreding over bedrijfsmatige exploitatie

derde overtreding niet-bedrijfsmatige exploitatie en over bedreiging van leefbaarheid of met gevaar voor gezondheid en veiligheid

derde overtreding over bedrijfsmatige exploitatie en bedreiging van leefbaarheid of met gevaar voor gezondheid en veiligheid

vierde overtreding 1./2./3.

### Interventie

a. waarschuwing voor overtreding die betrekking heeft op:  
1. strijdig gebruik door meerdere huishoudens in een pand;  
2. bouwactiviteiten waar de constructieve veiligheid in het geding is

b. voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete die betrekking heeft op:  
1. het illegaal slopen van (delen van) een bouwwerk (erfgoed);  
2. verstoren van een archeologische vindplaats.  
hoogte boetebedrag (5e categorie) maatwerk (hoogte afhankelijk van de aard van de overtreding) met zienswijze.

opleggen bestuurlijke boete (sub b.)

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 1.500 euro (2e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 3.000 euro (2e categorie) met zienswijze  
opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 6.000 euro (4e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 8.000 euro (4e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 3.000 euro (2e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 6.000 euro (2e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 12.000 euro (4e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen tot aanschrijving bestuurlijke boete van 16.000 euro (4e categorie) met zienswijze

opleggen bestuurlijke boete

voornemen bestuurlijke boete: maximum bedrag artikel 23, tweede en vierde lid van het Wetboek van Strafrecht

opleggen bestuurlijke boete