

Handhaving Bouw- en Ruimtelijke Regelgeving

Gemeente Heerlen



Beleid

Het college van B&W van de gemeente Heerlen heeft dit beleidsdeel vastgesteld op 11 december 2007 (tot en met hoofdstuk 5. Prioriteitstelling) en 4 maart 2008 (hoofdstuk 6. Handhavingsstrategie).

Voor meer informatie:

Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu gemeente Heerlen
g.kerckhoffs@heerlen.nl
m.slenter@heerlen.nl
045 560 4247

Foto's voorzijde: Hoofdingang Hogeschool Zuyd Heerlen, Chatbox Heerlen en Pancratiuskerk Heerlen

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
1. STAPPENPLAN	6
1. Inleiding	6
2. Je kunt niet alles controleren	6
3. Kaders, visie en uitgangspunten	6
Wettelijke kaders	6
Visie en uitgangspunten	7
4. Processtappen	7
2. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	8
1. Visie	8
Heerlen: leefbaar en veilig	8
Tweesporenbeleid	9
2. Uitgangspunten	9
3. Randvoorwaarden	10
3. ANALYSE HUIDIGE BELEID	11
1. Situatieschets	11
2. Toezicht	13
Prioriteiten	13
Klachten en illegale bouwactiviteiten	13
Bestaande voorraad	13
Gebruiksvergunningen	13
Sloopvergunningen	13
3. Reflectie	14
4. Handhavingsorganisatie	14
5. Beleid	14
6. Administratieve organisatie	15
7. Handhavingsinstrumenten	15
8. Communicatie	15
4. RISICOANALYSE	16
1. Inleiding	16
2. Methodiek	16
3. De clusters	18
Vergunningen	18
<i>Bouwvergunningen</i>	18
Stap 1: Type bouwvergunningen indelen in soorten	18
Stap 2: Handhavingsthema's kiezen	19
Stap 3: Analyseren risico's	20
<i>Sloopvergunningen</i>	21
Objecten	21
Stap 1: Bestaande bouw indelen in typen gebouwen	23
Stap 2: Handhavingsthema's kiezen	23
Stap 3: Risico's analyseren / profielen schetsen	24
Gebieden	24
Stap 1: Gemeente indelen in soorten gebieden	24
Stap 2: Handhavingsthema's kiezen	25
Stap 3: Risico's analyseren	26
4. Conclusie	27
Vergunningen	27
<i>Bouwvergunningen</i>	27
Objecten	27
Gebieden	28
5. PRIORITEITSTELLING	29
1. Inleiding	29
2. Uitkomsten risicomodel	29

3.	Beleid	30
4.	Politieke prioriteiten, zowel landelijk als gemeentelijk	30
5.	Wettelijke taken versus beleidstaken	30
6.	Stand van zaken uitvoering van bepaalde taken van bouwtoezicht	30
7.	Relatie met milieuaspecten en integrale handhaving	30
8.	Consultatie van experts	30
9.	Beschikbare of beschikbaar te stellen capaciteit	30
	Vergunningen	31
	<i>Bouwvergunningen</i>	31
	<i>Sloopvergunningen</i>	31
	<i>Vrijstellingen</i>	31
	<i>Reclamevergunningen</i>	31
	Objecten	31
	<i>Handhavingsplannen</i>	31
	Gebieden	31
	<i>Handhavingsplannen</i>	31
10.	Conclusie prioritering	32
6.	HANDHAVINGSSTRATEGIE	33
1.	Handhavingsstrategie	33
2.	Toezichtstrategie	33
	Cluster 1: vergunningsgericht werken	33
	Cluster 2: objectgericht werken	35
	Cluster 3: gebiedsgericht werken	35
3.	Sanctie- en gedoogstrategie	35
	Hoofdlijnen van de sanctiestrategie	35
	<i>Strafrechtelijke handhaving</i>	36
	<i>Bestuursrechtelijke handhaving</i>	36
	<i>Prioriteiten binnen handhaving</i>	36
	Hoofdlijnen van de gedoogstrategie	37
	<i>Potentiële gedoogsituaties</i>	37
	<i>Gedoogbesluit en –voorwaarden</i>	37
4.	Handhavingsprocedures	38
	LIJST MET BIJLAGEN	39

INLEIDING

De nota Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving bestaat uit twee delen: Een beleidsdeel en een uitvoeringsprogramma. Het beleidsdeel beschrijft hoe we tot het programma zijn gekomen, het uitvoeringsprogramma laat zien hoe we in 2008 de bouw- en ruimtelijke regelgeving willen handhaven.

Het college van B&W heeft op 11 december 2007 de hoofdstukken 1 tot en met 5 van het beleidsdeel vastgesteld. Het college heeft daarmee ingestemd met het prioriteren van de handhavingstaken op basis van het grootste risico en met het als volgt verdelen van de bestaande capaciteit: 70 % vergunningsgericht werken, 20 % objectgericht werken en 10 % gebiedsgericht werken.

Op grond van dit besluit hebben we de risico's gekoppeld aan werkniveaus. Daarmee hebben we bepaald met welke thema's en met welke diepgang we hoe vaak en hoe lang gaan controleren. De technisch medewerkers houden daarbij uiteraard rekening met de fasen van de uitvoering (aanloop, onderbouw, bovenbouw, gevel/dak, afbouw, vooroplevering, oplevering). Ook hebben we bepaald waaraan we onze capaciteit besteden bij het controleren van de bestaande bouw, dus de objecten en gebieden. Hierbij hebben we het grootste gedeelte nodig voor het afhandelen van klachten en zaken die de technisch medewerkers "onderweg", min of meer bij toeval, tegenkomen. Daarnaast hebben we tijd ingeruimd voor het uitvoeren van VROM-projecten (dit jaar in elk geval de inventarisatie van mogelijk onveilige gevels), het flexteam en prioritaire en overige wijken. Bestaande bouw in (prioritaire) wijken pakken we in onderling verband op met de betreffende afdelingen (SP, B&O, OOV, SPO en met "buurtgericht werken").

Hoofdstuk 6 (handhavingsstrategie) en het programma 2008 zijn op 4 maart 2008 vastgesteld door het college.

Vanaf 1 april 2008 werken we volgens de nota Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving. Deze datum gebruiken we ook als peildatum, bij het evalueren van het programma. Over een jaar evalueren we het programma en stellen het eventueel bij. We zullen dan natuurlijk ook bekijken of we de uitgangspunten om het programma op te stellen (het beleid) bij moeten stellen. De formele datum van in werking treden is 17 april 2008, de dag na de dag waarop de nota gepubliceerd is.

De nota vervangt de nota prioritering bouw- en milieutoezicht.

1. STAPPENPLAN

1. Inleiding

Op grond van de nieuwe Woningwet heeft het college de plicht om de gemeenteraad jaarlijks te informeren over zijn beleidsvoornemens om de bouwregelgeving te handhaven. Ook moet het aan de gemeenteraad verslag doen over de uitvoering van het beleid over het afgelopen jaar. De nieuwe Woningwet is op 1 april 2007 in werking getreden. Vervolgens geldt een overgangstermijn van één jaar. Daarna moet het college aan de nieuwe wettelijke verplichtingen voldoen en het eerste beleid hebben vastgesteld. De wetswijziging is bedoeld om het handhavingsbeleid een democratisch, transparant en cyclisch karakter te geven. Democratisch, doordat het college het beleid politiek bestuurlijk vastlegt, kenbaar maakt aan de raad en achteraf verantwoording aflegt over de uitvoering. Hiermee heeft de raad een instrument in handen gekregen om het college op dit punt te controleren. Transparant, doordat het college vastlegt hoe het de toezicht- en sanctiebevoegdheden inzet: waar richten de controles zich op, hoe vaak gaan de controleurs op pad en hoe diepgaand controleren ze? Wanneer en op welke wijze maken ze gebruik gemaakt van de sanctiebevoegdheden? Overigens wil dit niet zeggen dat op bepaalde terreinen geen toezicht meer wordt gehouden. Door te werken met steekproeven en projecten blijft er een zekere pakkans voor overtreders bestaan. Cyclisch, doordat het gekozen beleid het uitgangspunt is voor de uitvoering en de politieke evaluatie daarvan in de gemeenteraad weer de input vormt voor nieuw beleid.

Handhaving van de bouwregelgeving staat niet op zichzelf: er is een directe relatie met de Wet op de ruimtelijke ordening. Het is volgens VROM aan te bevelen het handhavingsbeleid voor de bouwregelgeving niet geïsoleerd op te stellen, maar integraal met het handhavingsbeleid voor de wetgeving op het terrein van de ruimtelijke ordening. Een identieke verplichting tot handhavingsbeleid en -verslaglegging is in dit verband opgenomen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze zal naar verwachting op 1 juli 2008 in werking zal treden.

2. Je kunt niet alles controleren

Het is niet realistisch te veronderstellen dat de gemeente alles tot in detail kan controleren. Daarvoor ontbreekt het aan capaciteit. Het college moet hier letterlijk met beleid mee omgaan. Het moet keuzes maken en prioriteiten stellen. Welke bouw- en sloopplannen in elk geval controleren? Welke panden tijdens het gebruik controleren en hoe vaak? Wat zijn de gevolgen van een dergelijke prioriteitstelling? Welke sancties opleggen bij welke overtreding?

Allereerst moeten we de kaders waarbinnen het professionaliseringstraject zich gaat afspelen en de uitgangspunten voor het handhavingsbeleid vaststellen. Daarna brengen we de huidige situatie in kaart. De mate waarin men bepalingen naleeft en de negatieve effecten die optreden als dit niet gebeurt, schatten we in. Hieruit volgt een risico-overzicht. Het college moet keuzes maken om uit dit risico-overzicht prioriteiten te stellen. De prioriteiten vertalen we tenslotte vertaald naar vorm, frequentie en diepgang van controles, het in kaart brengen van sanctiemogelijkheden en het formuleren van gedoogbeleid.

3. Kaders, visie en uitgangspunten

Wettelijke kaders

In eerste instantie professionaliseren we alleen de wettelijke verplichtingen. Later kunnen eventueel ook andere zaken worden toegevoegd.

Artikel 100c van de Woningwet bepaalt het volgende:

lid 1. Burgemeester en wethouders maken jaarlijks hun voornemens bekend met betrekking tot de wijze waarop in het komende jaar uitvoering zal worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de hoofdstukken I tot en met IV.

lid 2. Burgemeester en wethouders doen jaarlijks verslag aan de gemeenteraad van de wijze waarop in het voorgaande jaar uitvoering is gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de hoofdstukken I tot en met IV, alsmede van het door hen gevoerde beleid bij de uitvoering van die hoofdstukken. Burgemeester en wethouders zenden gelijktijdig met de aanbieding van het verslag aan de gemeenteraad een afschrift ervan aan de inspecteur.

Visie en uitgangspunten

Uit de programma's Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving in het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2007 – 2010 (hierna: MBP) volgt dat Heerlen een leefbare, veilige, duurzame gemeente wil zijn, waar het prettig is om te wonen, werken en verblijven. Handhaving van de bouw- en ruimtelijke regelgeving draagt hiertoe bij. In het Afdelingsplan Bouwen, Wonen en Milieu 2007 zijn doelstellingen uit het MBP afgeleid. Afgesproken is de werkkwaliteit op bouw- en milieuvergunningengebied te verbeteren en te vertalen naar een verdere professionalisering van de organisatie. Ook de VROM-Inspectie dringt erop aan beleid, programmering en uitvoering en de samenhang daartussen te professionaliseren.

Handhaving gebeurt democratisch, transparant en cyclisch. Dit sluit ook aan bij hetgeen landelijk speelt.

4. Processtappen

In onderstaande tabel zijn de processtappen om te komen tot het gewenste handhavingsbeleid benoemd.

Processtap	Instrument	Resultaat	Tijdpad
1. Voorbereiding	Stappenplan	Plan van Aanpak	April 2007
2. Visie en Uitgangspunten	Bureaustudie van o.m. MBP, VROM-Inspectierapport.	Kaders en uitgangspunten voor het handhavingsbeleid.	Mei 2007
3. Quick Scan	Bureaustudie die de huidige situatie in kaart brengt.	Kwantitatief en kwalitatief overzicht van de huidige situatie.	Juni 2007
4. Risico-analyse	Inschatten van de mate waarin bepalingen worden nageleefd en de negatieve effecten die optreden als dit niet gebeurt.	Risico-overzicht	Augustus 2007
5. Prioriteitstelling	Stellen van prioriteiten op basis van de resultaten van de risicoanalyse en de lokale politieke uitgangspunten.	Prioriteitstelling	Sept / Okt 2007
6. Toezicht en sancties	Maken van de vertaalslag naar vorm, frequentie en diepgang van controles, het in kaart brengen van sanctiemogelijkheden en het formuleren van gedoogbeleid. Ook juridisch stappenplan en communicatieplan horen hierbij.	Overzicht aanpak prioriteiten	Nov / Dec 2007
7. Implementatie	Via de reguliere werkoverleggen en afspraken met de medewerkers afzonderlijk nieuwe werkwijze kenbaar maken en afstemmen.	Nieuwe werkwijze duidelijk voor iedereen	Jan / Febr / Maart 2008
8. Handhavingsprogramma	Vertalen van alle voorgaande stappen naar middelen om het handhavingsbeleid uit te voeren. Schrijven van het handhavingsbeleid, inclusief programma.	Totaalplan	Maart 2008

2. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

1. Visie

Uit de programma's Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving in het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2007 – 2010 volgt dat Heerlen een schone, leefbare, veilige, duurzame, aantrekkelijke en hele (lees: complete) gemeente wil zijn, waar het prettig is om te wonen, werken en verblijven. Handhaving van de bouw- en ruimtelijke regelgeving draagt hiertoe bij. In het Afdelingsplan Bouwen, Wonen en Milieu 2007 zijn doelstellingen uit het MBP afgeleid. Afgesproken is de werkkwaliteit op bouw- en milieuvergunningengebied te verbeteren en te vertalen naar een verdere professionalisering van de organisatie. Ook de VROM-Inspectie dringt erop aan beleid, programmering en uitvoering en de samenhang daartussen te professionaliseren.

Handhaving gebeurt democratisch, transparant en cyclisch. Dit sluit ook aan bij hetgeen landelijk speelt.

Heerlen: leefbaar en veilig

Binnen twee jaar wil de Gemeente Heerlen zich ontwikkelen tot een gemeente met een voor burgers, bedrijven en instellingen herkenbaar en transparant handhavingsbeleid. Dit dient te geschieden door middel van een kwalitatief hoogwaardige wijze van toezicht en handhaving.

Het stringenter toepassen van het handhavingsinstrument zorgt ervoor dat het nalevingsgedrag van burgers, bedrijven en instellingen vergroot. Let wel, niet de overheid maar de burger is primair verantwoordelijk voor het naleven van regels. De overheid is belast met het toezicht op het nalevingsgedrag van burgers en eventuele sanctionering van dat gedrag.

Het – algemene – doel van handhaving is (vrijwillige) naleving van wet- en regelgeving.

Het gaat hier dus om gedragsbeïnvloeding met handhaving als één van de instrumenten. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid van de gemeente en het veiligheidsgevoel van burgers.

We kunnen de volgende strategische doelstellingen formuleren:

- *Het tijdens de uitvoering van verleende vergunningen waarborgen van een basiskwaliteit ten aanzien van de bouwkundige staat van bouwwerken, de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de veiligheid op en rond bouw- en slooplocaties, waarbij in ieder geval onaanvaardbare risico's worden uitgesloten.*
- *Het behoud van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente.*
- *Het vanuit het algemeen en individueel belang realiseren van een belangrijke mate van integrale veiligheid bij bestaande bouwwerken en inrichtingen.*
- *Het in het kader van een duurzame samenleving, zoals verwoord bij de vorige punten, verbeteren van het naleefgedrag op het gebied van ruimtelijke ordening en de bouwregelgeving.*

Om bovenstaande doelstellingen te realiseren, kan de rol van de gemeente diverse vormen aannemen, namelijk:

- Het adequaat inspelen op ad-hoc signalen van derden op mogelijke overtredingen (het zgn. piepsysteem).
- Het vanuit de gemeente op een actieve wijze initiëren van projecten (in samenspraak met andere belanghebbenden) in de gemeente.

- Het vanuit de gemeente op een actieve manier ondersteunen van projecten van derden (bijvoorbeeld: projecten van VROM die naar aanleiding van een incident landelijk worden opgetuigd).
- Het op een programmatische manier uitvoeren van toezicht en handhaving van wet- en regelgeving, zowel in preventieve als repressieve zin.

Eenzijds moet de gemeente dus haar zorgplicht vervullen door burgers, bedrijven en maatschappelijke instanties de mogelijkheid te bieden om problemen te signaleren. De gemeente komt in actie als anderen haar benaderen. Anderzijds moet de gemeente zelf het heft in handen nemen om haar zorgplicht vorm en inhoud te geven: door middel van het programmatisch handhaven en het initiëren en ondersteunen van projecten.

Tweesporenbeleid

In de aanpak kiezen we voor een tweesporenbeleid, waarbij we capaciteit inzetten op zowel de preventieve als repressieve handhaving. In dit beleidsplan beschrijven we hoofdzakelijk de repressieve aanpak. Dit laat onverlet de inspanningen die worden verricht in het voortraject om tot kwaliteitsverbeteringen te komen van de ambtelijke intake, toetsing en vergunningverlening. Deze aspecten vormen de basis voor een helder en doeltreffend handhavingstraject.

Preventieve handhaving wordt vormgegeven door:

- het wijzen op de eigen verantwoordelijkheid van de burger,
- communicatie en voorlichting,
- zichtbaar optreden,
- het houden van toezicht en controles.

Repressieve handhaving komt aan de orde als een burger de eigen verantwoordelijkheid niet neemt of onwillig is. Hierbij moet worden gedacht aan:

- opzet of grove nalatigheid,
- herhaling,
- doorgaan met de overtreding, ook na attendering of waarschuwing,
- een zodanige overtreding dat deze onmiddellijk ingrijpen noodzakelijk maakt,
- klachten of meldingen van (extreme) overlast en dergelijke.

Als we repressief moeten optreden, heeft de preventieve handhaving niet gewerkt. Dreigen met en als het nodig is het daadwerkelijk toepassen van bestuursrechtelijke of strafrechtelijke instrumenten is dan aan de orde. Consequent en rechtvaardig optreden kenmerkt het optreden van de gemeente. Het actief middels persberichten betrekken van de media bij de repressieve handhaving zorgt voor een effectieve uitstraling naar andere onwillige burgers.

2. Uitgangspunten

De volgende algemene uitgangspunten hanteren we bij de uitvoering van de wettelijke handhavingstaken:

- Inwoners en ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor de kwaliteit en het gebruik van bouwwerken en erven.
- Slecht gedrag pakken we aan: als een burger, een bedrijf of een instelling regels of wetten niet naleeft, moet de gemeente deze hierop aanspreken.
- De gemeente moet zelf het goede voorbeeld geven.
- Het beleid van de gemeente is transparant: de gemeente wil eventueel met andere handhavingpartners duidelijk zijn over wat zij wel en niet toestaat.
- Handhaven is een cyclisch proces, welk proces het college op basis van jaarprogramma's evalueert en ter kennisgeving aan de raad voorlegt.
- We ondernemen actie op basis van ingeschat risico en wettelijke voorschriften.
- Handhaving vraagt om stevige bestuurlijke en ambtelijke discipline.
- De gemeente moet consequent maar rechtvaardig en voorspelbaar handelen, waardoor ze een halt toeroept aan rechtsongelijkheid en precedentwerking. Voorkomen moet worden dat programma's door informeel en niet beleidsmatige toezeggingen worden doorkruist.

De leidraad is een betrouwbare en consequente gemeente bij handhavingzaken.

- Handhaving gebeurt zoveel mogelijk gestandaardiseerd.
- Gedogen van overtredingen en het opschorten van handhaving gebeurt bij uitzondering, expliciet, gemotiveerd en in principe tijdgebonden.
- De kracht van de gemeentelijke handhaving moet liggen in het voorkomen van normovertredingen om de handhavinglast zoveel mogelijk te beperken.
- De gemeente streeft bij de handhaving naar een samenwerking tussen interne en externe instanties.

3. Randvoorwaarden

Wij noemen hier een drietal voor zichzelf sprekende randvoorwaarden, onontbeerlijk voor de slagingskans van het handhavingsbeleid en het handhavingsprogramma:

- *Een bestuurlijke en politieke bereidheid tot handhaven.*
- *Actuele, handhaafbare en naleefbare regels; maatschappelijke ontwikkelingen dienen een snelle vertaling te krijgen, zonodig dienen inhaalslagen gemaakt te worden om te komen tot beleid dat de effectiviteit en efficiency van de handhaving vergroot.*
- *Voldoende financiële middelen zowel in personele zin als in facilitaire ondersteuning om de gestelde doelen te realiseren.*

3. ANALYSE HUIDIGE BELEID

Dit hoofdstuk geeft het huidige beleid weer. Voor de analyse is gebruik gemaakt van een quick scan, een vragenlijst.

1. Situatieschets

De Gemeente Heerlen heeft bijna 95.000 inwoners en bestaat uit de stadsdelen Heerlen (centrum) en Heerlerbaan, Heerlerheide en Hoensbroek (3-H). Heerlen is het stedelijk verzorgingscentrum van Parkstad Zuid-Limburg en heeft een belangrijke rol in de economische en werkgelegenheidsontwikkeling.

De Gemeente Heerlen heeft een oppervlakte van 4.551 ha. Hiervan is 43 % bebouwd en het onbebouwde gedeelte bestaat uit recreatie (11 %), landbouw (20 %), bos & natuur (11 %), semi-bebouwd (d.w.z. delfstofwingebied, bouwterrein; 7 %), verkeer (8 %) (2003, parkstad monitor, bureau onderzoek en statistiek).

		aantal	
woningen	totaal	44.790	
	vrijstaand	9 %	
	2 onder 1 kap	18 %	
	woning in een rij	44 %	
	etagewoning	5 %	
	flat < 5 woonlagen	10 %	
	flat ≥ 5 woonlagen	9 %	
	seniorenwoning	2 %	
	anders	5 %	
	eengezinswoning	71 %	
	flat/etagewoning	23 %	
utiliteitsgebouwen	totaal	4.113	cijfers 2005
	landbouw	48	
	Industrie	545	
	commerciële dienstverlening	2.613	
	niet-comm. dienstverlening	907	
	< 10 werkzame personen	3.179	
	10-100 werkzame personen	483	
	> 100 werkzame personen	63	
	totaal	4004	cijfers 2004
	landbouw	47	
	delfstofwinning	2	
	industrie	209	
	nutsbedrijven	3	
	bouwnijverheid	329	
	handel	1.265	
	horeca	278	
	transport	136	
	financieel	83	
	zakelijke diensten	809	
	overheid	22	
	onderwijs	138	
	zorg	278	

	overige diensten	405		
woningen	totaal	44.790		
	huur	57 %		
	-woningbouwcorporaties			
	-particulier			
	koop	43 %		
bouwvergunningen	aangevraagd	569	per jaar	cijfers 2006
	verleend	513		
	geweigerd	13		
	buiten behandeling	38		
	ingetrokken	24		
nieuwbouw woning	aangevraagd	43		
	verleend	37		
	geweigerd	1		
	buiten behandeling	-		
	ingetrokken	5		
nieuwbouw utiliteit	aangevraagd	53		
	verleend	45		
	geweigerd	2		
	buiten behandeling	-		
	ingetrokken	6		
nieuwbouw combi	aangevraagd	2		
	verleend	2		
	geweigerd	-		
	buiten behandeling	-		
	ingetrokken	-		
verbouw woning	aangevraagd	107		
	verleend	88		
	geweigerd	3		
	buiten behandeling	5		
	ingetrokken	8		
	vergunningsvrij	3		
verbouw utiliteit	aangevraagd	330		
	verleend	301		
	geweigerd	5		
	buiten behandeling	11		
	ingetrokken	13		
verbouw combi	aangevraagd	6		
	verleend	5		
	geweigerd	-		
	buiten behandeling	-		
	ingetrokken	1		
sloopvergunningen	verleend	70		
	geweigerd	-		
	buiten behandeling	1		
	ingetrokken	-		
monumentenverg	verleend	16		

Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving

	geweigerd	1		
	buiten behandeling	1		
	ingetrokken	-		
reclamevergunningen	verleend	22		
	geweigerd	11		
	buiten behandeling	-		
	ingetrokken	2		
vrijstellingen	verleend	75		
	geweigerd	18		
	buiten behandeling	3		
	ingetrokken	-		
gebruiksvergunningen	verleend	75 – 100	per jaar	cijfers 2006
bestemmingsplannen	actueel	33		cijfers 2007
	nog te actualiseren	2		

2. Toezicht

Prioriteiten

In de nota Prioritering bouw- en milieutoezicht zijn de gemeentelijke taken op het gebied van bouwen en milieutoezicht geïnventariseerd. De geïnventariseerde taken zijn afgezet tegen een prioriteitenstelling op basis van een (voorlopige) risico-inventarisatie. Als prioriteitsbepalende factoren zijn aangehouden constructieve veiligheid, brandveiligheid, milieuveiligheid en sociale veiligheid. Hoe groter de bouwwerken hoe vaker controles plaatsvinden.

Klachten en illegale bouwactiviteiten

In 2006 zijn in totaal 101 klachten en illegale bouwactiviteiten geconstateerd. Klachten van burgers behandelen we conform de nota Prioritering bouw- en milieutoezicht. In elk geval moeten de klachten voldoende concreet te zijn. Vervolgens bekijkt de technisch medewerker in welke categorie handhavingstaken de klacht valt: 1. taken waarvan de uitvoering verplicht is, 2. taken waarbij marges in het uitvoeringsniveau mogelijk zijn, 3. taken die niet tot een van de overige 2 categorieën behoren. Als verzoeken om handhaving steunen op individuele belangen (categorie 3) onderzoeken we allereerst of de klagende partij niet zelf soortgelijke overtredingen begaat als die waarover hij een handhavingsonderzoek indient.

Bestaande voorraad

De bestaande voorraad controleren we naar aanleiding van klachten of als de technisch medewerkers illegale bouwactiviteiten tegenkomen tijdens hun controles.

Op grond van de nota Prioritering bouw- en milieutoezicht bekijken we of we daadwerkelijk opgetreden en welke werkwijze we daarbij volgens. Het kan zijn dat we een brief "vooralsnog niet optreden" sturen: kennisgeven van de overtreding, maar voorlopig, tot klachten, niet optreden.

Gebruiksvergunningen

De brandweer controleert de gebruiksvergunningen. De brandweer schrijft eerst 1 of 2 waarschuwingsbrieven aan de klant. Pas als de overtreding daarna nog steeds niet ongedaan gemaakt is, neemt de gemeente het over en maakt er een handavingszaak van.

Sloopvergunningen

Particulieren moeten een melding indienen voor het verwijderen en afvoeren van asbest.

Hierop houden we geen toezicht. Bedrijven moeten voor het verwijderen en afvoeren van asbest een vergunning aanvragen.

Meestal vraagt men een sloopvergunning aan in combinatie met een bouwvergunning. Het toezicht op de sloop plannen we dan in in combinatie met het toezicht op de bouw. De technisch medewerkers houden rekening met de risicovolheid van de sloop.

3. Reflectie

Verbeterpunten volgens de VROM-Inspectie zijn:

- Toetsing aan het Bouwbesluit inzichtelijk maken, daarbij ook diepgang van de toetsing aangeven.
- Bouwverordening op korte termijn in overeenstemming brengen met 10^e serie wijzigingen van de VNG.
- Vergunningen draagkrachtig en volledig motiveren.
- Toezicht- en toetsingsprotocollen voor de bouwtaken in zijn algemeenheid ontwikkelen.

Aanbevelingen volgens de VROM-Inspectie zijn:

- Vaststellen van beleid ten aanzien van de toetsing van bouwaanvragen aan het Bouwbesluit 2003 en in dat beleid motiveren op welke aspecten marginaal of intensief getoetst wordt. Het door de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (hierna: VBWTNL) ontwikkelde toetsingsprotocol sluit hierop aan. Het toezichtprotocol van de VBWTNL is in oktober 2005 aangeschaft en momenteel doet men hiermee ervaring op.
- Ontwikkelen van beleid voor de toetsing van sloopvergunningen.
- Jaarlijks uitvoeringsprogramma's opstellen voor de bouw- en slooptaken.
- Jaarlijks uitvoeringsprogramma vaststellen voor de handhavingstaken voor de taakvelden bouwen (inclusief gebruiksvergunningen) en ruimtelijke ordening.
- Dossiers volledig maken en de papieren en digitale dossiers op elkaar afstemmen. Bijvoorbeeld consequent gebruik maken van een routingformulier.
- Uitvoeringsprogramma ontwikkelen met betrekking tot vrijstellingen.
- Uitvoeringsprogramma ontwikkelen met betrekking tot handhaving van de ruimtelijke ordeningstaken.

4. Handhavingsorganisatie

De termijnbewaking voor de vergunningverlening vindt geautomatiseerd plaats. BWT4all houdt bij wanneer een vergunning is ingediend en wanneer de fatale termijn verloopt.

In BWT4all is een lijst van stukken die voor een vergunningaanvraag aanwezig moeten zijn en waaraan de stukken volledigheidshalve moeten voldoen, opgenomen. Deze lijst is overeenkomstig de AmvB Indieningsvereisten genummerd.

Het verlenen van bouwvergunningen is tot op medewerkersniveau gemandateerd. In de praktijk verleent het bureauhoofd de bouwvergunningen onder mandaat. Het mandaatbesluit is op 24 juni 2003 het laatst gewijzigd.

De afdeling Bouwen, Wonen en Milieu is ook verantwoordelijk voor de bouwhandhaving.

De bureauhoofden zijn gemandateerd voor de handhaving.

Vergunningverlening en Toezicht/Handhaving zijn op medewerkersniveau gescheiden. Er zijn in totaal 5 juridisch medewerkers, 6 technisch medewerkers en 7 vergunningverleners. Verder zijn er 3 administratief medewerkers.

De gemiddelde doorlooptijd van een lichte bouwvergunning is circa 6 tot 8 weken. De gemiddelde doorlooptijd van een reguliere bouwvergunning is zeer divers, circa 12 tot 16 weken.

5. Beleid

Op 22 april 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders het handhavingsbeleid op het gebied van bouw- en milieutoezicht vastgesteld. Deze nota vormt de basis voor een integrale handhavingsorganisatie. De nota bestaat uit een beleidsdeel en een implementatiedeel (Prioritering Bouw- en Milieutoezicht, deel A en B). In de raadsvergadering van 10 juni 2003 is deze nota door de gemeenteraad bekrachtigd. Dit beleid geldt voor de taken bouwen en milieu en wonen.

Verder geldt de volgende wet- en regelgeving en vastgesteld beleid als kader voor de handhaving van bouw- ruimtelijke regelgeving: Algemene wet bestuursrecht, Wet op de ruimtelijke ordening – bestemmingsplan, vrijstelling bestemmingsplan (19.3 WRO, concept stedenbouwkundig beleid), beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving, nota Ruimtelijke Kwaliteit, plaatsingsplan, leefmilieuverordening, Woningwet, Bouwbesluit 2003, Bouwverordening, Parkeernota, Monumentenwet, monumentenverordening, Algemene Plaatselijke Verordening, Wet geluidhinder,

Besluit tot vaststelling hogere waarden, Wet bodembescherming, Bouwstoffenbesluit, aanlegvergunning, inritvergunning.

6. Administratieve organisatie

De werkprocessen zijn, met uitzondering van de gebruiksvergunning, niet beschreven. Wel maken we gebruik van stroomschema's. Er zijn geen richtlijnen voor de inhoud en opbouw van de dossiers. Advisering in het kader van de brandveiligheid en afhandeling van gebruiksvergunningen (met gebruikmaking van het geautomatiseerde Firewatchsysteem) gebeurt door de brandweer. Het beslissen op aanvragen om gebruiksvergunning is gemandateerd aan de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu.

De afdeling Stadsplanning is betrokken bij de advisering over vrijstellingen gebruik. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voert de welstandstoets uit.

7. Handhavingsinstrumenten

Bij handhaving gebruiken we de volgende instrumenten:

- aanschrijven bij overtreding,
- verzoek aanvullende gegevens,
- brief "vooralsnog niet optreden",
- vooraankondiging dwangsom of, bij stopleggen bouw: bestuursdwang,
- dwangsom / bestuursdwang.

De afdeling bouwtoezicht maakt dus geen gebruik van het Proces Verbaal. Meestal verzoeken we om aanvullende gegevens, sturen we een brief "vooralsnog niet optreden" of leggen we de bouw stop.

8. Communicatie

We gebruiken de volgende communicatie-instrumenten:

- intranet,
- internet,
- Weekblad Parkstad,
- Stadskrant Heerlen (maandelijks),
- e-mail, telefoon, brieven.

De instrumenten zetten we dus continu in. We gebruiken ze om kennis te geven van hetgeen wettelijk verplicht is, maar ook wat de afdeling zelf nodig vindt, dus bijvoorbeeld de positieve besluiten.

Gepubliceerd worden

- aangevraagde bouwvergunningen (inzage mogelijk),
- bouwvergunningen en/of vrijstellingen waar bijzondere procedures nodig zijn (zienswijzen mogelijk),
- verleende bouw- en sloopvergunningen, bouwvergunningen met vrijstelling en ontheffingen (bezwaar mogelijk),
- verleende vergunningen en/of vrijstellingen (beroep mogelijk).

Ook gebruikt de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu deze middelen om het publiek te informeren en door te verwijzen naar bijvoorbeeld de VROM-site.

4. RISICOANALYSE

1. Inleiding

Omdat het voor de gemeente onmogelijk is alles tot in detail te controleren stellen we een gedetailleerde risicoanalyse op. De analyse laat enerzijds zien waar en in welke situaties eerder de kans bestaat op het overtreden van de wet of regel. Anderzijds toont de analyse aan waar zich bij overtredingen de grootste negatieve effecten kunnen voordoen.

Om een zorgvuldige en transparante keuze te kunnen maken tussen de vele handhavingstaken op het gebied van ruimtelijke ordening en bouwregelgeving en vervolgens prioriteiten te stellen maken we gebruik van een risicomatrix. De matrix is een hulpmiddel dat inzicht verschaft in de handhavingstaken en de effecten die kunnen optreden als de gemeente haar toezichttaken *niet* uitvoert. Bovendien laat de matrix de kans dat een overtreding zich voordoet zien. De matrix is opgesteld vanuit de invalshoek: risico (**R**) is negatief effect (**NE**) maal (**x**) de kans (**K**) op overtreding: $R = NE \times K$.

Mede op grond van de resultaten van de risicomatrix kunnen we bepalen welke taken hoge prioriteit krijgen en waarop intensief toezicht plaatsvindt. De uitkomst van de risicomatrix is overigens niet objectief maar subjectief. Het is het gevolg van een keuze. De matrix helpt bij het inzichtelijk maken van die keuze.

2. Methodiek

De risicoanalyse voeren we in principe uit voor alle handhavingstaken van de bouw- en ruimtelijke regelgeving. De totale handhavingsopgave bestaat uit een aantal verschillende producten. Deze delen we in in clusters zodat producten die je goed met elkaar kunt vergelijken in dezelfde risicomatrix terecht komen.

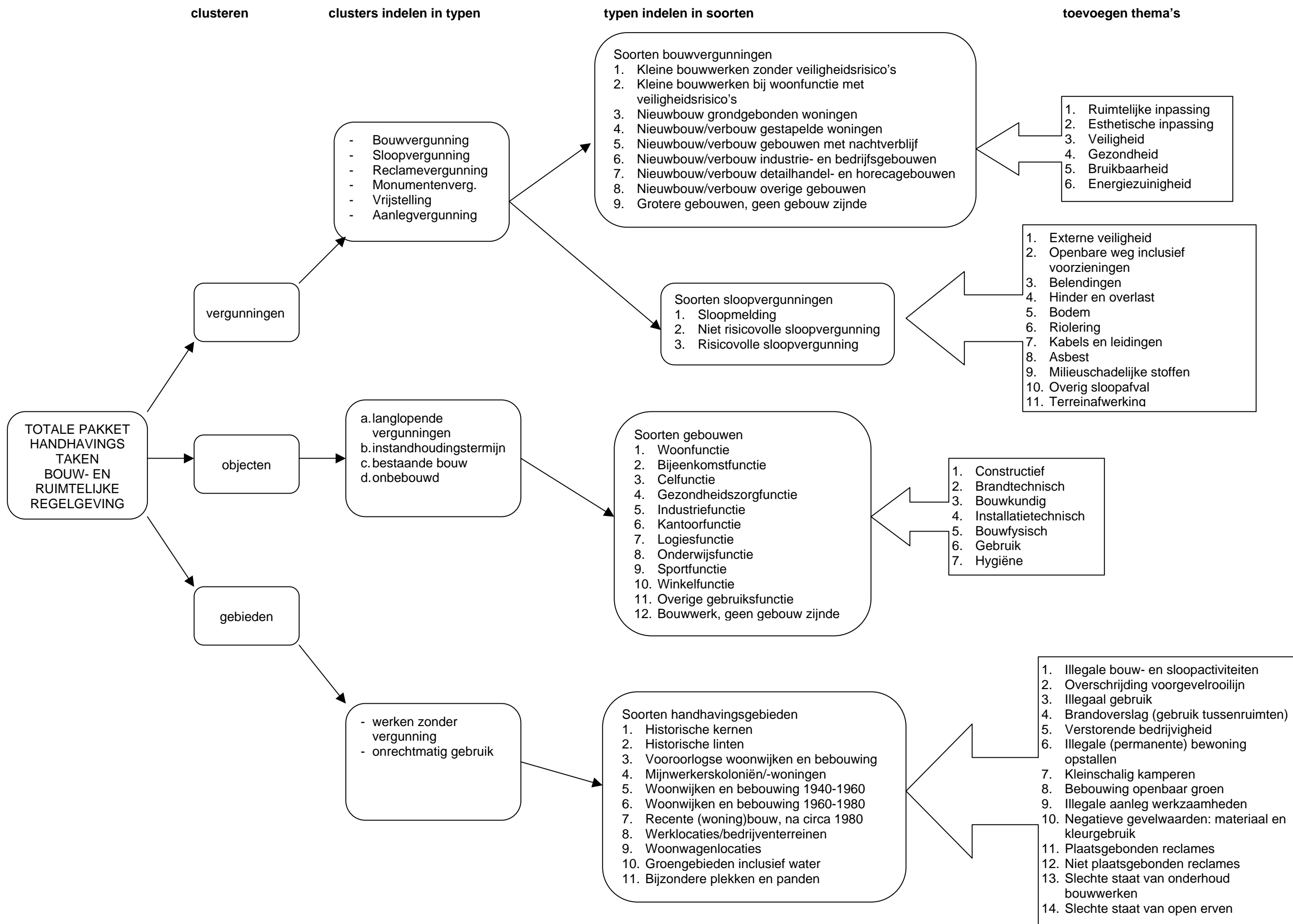
Het totale pakket aan handhavingstaken van de gemeente Heerlen hebben we ingedeeld in 3 clusters:

vergunningen: nieuwbouw, verbouw en sloop
objecten: bestaande bouw (incl. vrijstellingen)
gebieden: bestaande bouw (bestemmingsplan & gebruik).

Door te werken met deze clusters:

- voorkomen we een al te grote versnippering van de handhavingsopgave in vele, nauwelijks zelfstandig uit te voeren onderdelen;
- leggen we een directe verbinding naar het doel van handhaving waardoor onder meer visievorming en formulering van doelstellingen vereenvoudigd wordt.

Onderstaand schema geeft weer hoe de risicoanalyse is opgezet.



Eerst lichten we ieder cluster kort toe. Per cluster hebben we een instrument ontwikkeld voor de risicomatrix. Hoe de risicoanalyse per cluster is aangepakt en hoe de risicomatrix is opgezet schetsen de daarop volgende paragrafen.

3. De clusters

Vergunningen

Controle en handhaving gerelateerd aan 'kortlopende' verleende vergunningen. We onderscheiden de volgende typen:

- bouwvergunningen,
- sloopvergunningen,
- monumentenvergunningen,
- reclamevergunningen,
- aanlegvergunningen,
- vrijstellingen.

Het gaat over de inspectie van uitvoeringswerkzaamheden, de handhaving bij werken in afwijking van de vergunning of voorschriften en het intrekken van een vergunning.

Het uitgangspunt bij dit cluster is dat vergunningaanvragen worden ingediend en beoordeeld en dat als een vergunning wordt verleend men deze in het algemeen realiseert. De gemeente heeft geen invloed op welke aanvragen men in welke omvang indient. De centrale vraag is *welke vergunningen in de uitvoeringsfase in welke frequentie, op welke momenten en op welke punten moet de gemeente inspecteren*. Daarbij zijn wat betreft inspectie en handhaving zowel verschillen denkbaar tussen type vergunningen (bouw-, sloop-, monumenten-, reclame- en aanlegvergunningen en vrijstellingen) als binnen één bepaald type vergunning (bijvoorbeeld een bouwvergunning voor een dakkapel en een bouwvergunning voor een appartementengebouw).

Om te komen tot een toezicht- en handavingsprogramma voor de verschillende typen vergunningen doorlopen we een stappenplan. Eerst delen we de verschillende typen vergunningen in in soorten. Vervolgens kiezen we per type vergunningen handhavingsthema's. De soorten en thema's zetten we tegen elkaar uit om de risico's te analyseren.

De risicoanalyse van het vergunningsgericht werken bestaat per type vergunning uit een 3-tal stappen. Deze stappen werken we aan de hand van de verleende bouwvergunningen uit. Stappenplan per type vergunning:

Stap 1	Typen vergunningen indelen in soorten
Stap 2	Handhavingsthema's kiezen
Stap 3	Risico's analyseren

We doorlopen de stappen alleen als het een type vergunning van enige belangrijkheid is wat betreft omvang. Bij typen vergunningen die niet of nauwelijks voorkomen (monumenten-, reclame-aanlegvergunningen en vrijstellingen) staan we een pragmatische werkwijze voor.

Bouwvergunningen

Stap 1: Type bouwvergunningen indelen in soorten

Per type vergunning wijzen we één of meerdere factoren aan die we gebruiken voor een nadere onderverdeling van het werkaanbod. Bij de bouwvergunning is dat het soort bouwwerk. Het soort bouwwerk zien we als meest bepalend voor het te ontwikkelen handavingsbeleid en –programma. Op basis van het werkaanbod kan voor de gemeente de volgende indeling naar soort bouwwerk worden gemaakt:

	Soorten bouwwerken	Omschrijving
1.	Kleine bouwwerken zonder veiligheidsrisico's	Inclusief kleine bouwwerken geen gebouw zijnde
2.	Kleine bouwwerken bij woonfunctie met veiligheidsrisico's	Met aanpassingen in de bestaande constructie
3.	Nieuwbouw grondgeboden woningen	Zowel particulier als projectmatig
4.	Nieuwbouw / verbouw gestapelde woningen	Appartementengebouw en flat
5.	Nieuwbouw / verbouw gebouwen met nachtverblijf	Ziekenhuis, verpleeghuis, hotel, pension, gevangenis
6.	Nieuwbouw / verbouw industrie- en bedrijfsgebouwen	Fabriek, loods, bedrijfspand
7.	Nieuwbouw / verbouw detailhandel- en horecagebouwen	Winkel, café, restaurant
8.	Nieuwbouw / verbouw overige gebouwen	Zorginstelling zonder nachtverblijf, kinderdagverblijf, school, kantoor, sporthal
9.	Grotere bouwwerken, geen gebouw zijnde	Openlucht zwembad, groot trafostation, viaduct, tunnel, brug, reclamezuil

Stap 2: Handhavingsthema's kiezen

Toezicht en handhaving hebben betrekking op het nagaan of met bouwt conform vergunning i.c. wet- en regelgeving. Analyse van wet- en regelgeving laat zien dat het toezicht zich moet richten op de volgende thema's.

1. Ruimtelijke inpassing	
2. Esthetische inpassing	
3. Veiligheid	A. Constructieve veiligheid
	B. Gebruiksveiligheid / nutsvoorzieningen
	C. Brandveiligheid
	D. Sociale veiligheid
4. Gezondheid	A. Geluid
	B. Vocht
	C. Afvalwater, riolering
	D. Ventilatie
	E. Beperking invloed schadelijke stoffen / dieren
	F. Watervoorziening
	G. Daglichttoetreding
5. Bruikbaarheid	A. Toegankelijkheid
	B. Ruimten
	C. Opstelplaatsen
6. Energiezuinigheid	

Stap 3: Analyseren risico's

De risicomatrix heeft de volgende standaard vorm:

Thema	Kleine bouwwerken zonder veiligheidsrisico's			Kleine bouwwerken bij woonfunctie met veiligheidsrisico's		
	Effect (NE)	Kans (K)	Risico (R)	Effect (NE)	Kans (K)	Risico (R)
Ruimtelijke inpassing						
Esthetische inpassing						
Constructieve veiligheid						
Gebruiksveiligheid						
Totaal Risico			?			?

De mate van toezicht en handhaving is afhankelijk van de risico's van de diverse soorten bouwwerken ten aanzien van de onderscheiden handhavingsthema's. Het gaat om de vraag welke risico's per soort bouwwerk per thema aanwezig zijn. De risicomatrix is als volgt ingevuld:

- Per bouwwerksoort per thema het effect van een niet juiste uitvoering van de vergunning inschatten. Dit gebeurt aan de hand van de volgende indeling:

Effect		Waarde effect
E. Zeer ernstig	Levensbedreigende situaties	5
D. Ernstig	Situaties met overlast, hinder, ongemak of letsel op collectief niveau	4
C. Groot	Situaties met beperkte mate van overlast, hinder, ongemak of letsel op collectief niveau	3
B. Matig	Situaties met overlast, hinder, ongemak of letsel op individueel niveau	2
A. Klein	Situaties met beperkte mate van overlast, hinder, ongemak of letsel op individueel niveau	1

2. Per bouwwerkcategorie per thema de kans op een niet juiste uitvoering van de vergunning inschatten. Dit gebeurt aan de hand van de volgende indeling:

Kans	Waarde kans
E. Vrijwel zeker	5
D. Zeer vaak	4
C. Geregeld	3
B. Af en toe	2
A. Zeer klein	1

3. Per bouwwerkcategorie per thema het risico bepalen door effect te vermenigvuldigen met kans.

Sloopvergunningen

Voor de sloopvergunning hanteren we dezelfde opzet als voor de bouwvergunning.

Bij dit type vergunning gaan we uit van drie soorten, namelijk:

1. sloopmelding,
2. niet risicovolle sloopvergunning,
3. risicovolle sloopvergunning.

Als handhavingsthema's onderscheiden we:

1. Externe veiligheid
2. Openbare weg inclusief voorzieningen
3. Belendingen
4. Hinder en overlast
5. Bodem
6. Riolering
7. Kabels en leidingen
8. Asbest
9. Milieuschadelijke stoffen
10. Overig sloopafval
11. Terreinafwerking

Overige vergunningen

De risico's van de overige vergunningen: monumenten-, reclame-, aanlegvergunningen en vrijstellingen hebben we niet geanalyseerd. Dit omdat het gaat om kleine aantallen en omdat deze vergunningen maar een geringe invloed hebben op de fysieke leefomgeving en daarmee dus een beperkt risico vormen.

Objecten

Controle en handhaving gerelateerd aan vier typen bestaande objecten:

- a. Toezicht op 'langlopende' vergunningen. Het betreft het periodiek toezicht op vergunningen als de gebruiksvergunning.
- b. Toezicht op de instandhoudingstermijn van tijdelijke bouwwerken.
- c. Toezicht op bestaande bouwwerken ten aanzien van gebruik, technische voorschriften en welstand:
 - woningvoorraad,
 - voorraad aan utiliteitsgebouwen,

Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving

- vergunningsvrije bouwwerken.
- d. Toezicht op bestaande erven, terreinen, lig- en standplaatsen ten aanzien van gebruik, staat en van toepassing zijnde voorschriften.

Het uitgangspunt bij dit cluster is dat objecten, zoals bouwwerken en gronden, aanwezig zijn en dagelijks worden gebruikt. De wijze van gebruik kan gevolgen hebben voor veiligheid, gezondheid en ruimtelijke kwaliteit. De centrale vraag is *welke objecten in welke mate en op welke onderdelen actief moet de gemeente controleren*.

De VROM-inspectie verzoekt regelmatig om bestaande objecten te inventariseren en te controleren.

Voorbeelden zijn:

- controle platte daken (met lichte constructie),
- controle kinderdagverblijven.

Om ook voor het objectgericht toezicht en handhaving te komen tot een programma doorlopen we een stappenplan. Het verschilt enigszins van het stappenplan voor het vergunningsgerichte toezicht en handhaving:

Stap 1	Bestaande bouw indelen in type gebouwen
Stap 2	Handhavingsthema's kiezen
Stap 3	Risico's analyseren / profielen schetsen

Het objectgericht werken kunnen we ruwweg in een drietal categorieën splitsen. Het eerste onderdeel (a.) bevat de gebruiksvergunningen. Brandweer Parkstad heeft een preventie activiteitenplan dat de gemeente Heerlen heeft vastgesteld. Brandweer Parkstad heeft in dit plan de aantallen controles van de gebruiksvergunningen opgenomen. Verder staat erin hoe de brandweer de controles uitvoert en welke systematiek hij hanteert.

Brandweer Parkstad heeft een controlesystematiek die nauw aansluit bij de werkwijze van het grijze (milieu) handhavingsspoor. Hierbij maakt men een afweging voor frequentie en diepgang van controles op grond van aanwezige risico's, effecten, naleefgedrag en dergelijke. Voor de gebruiksvergunningen heeft men een soortgelijke methodiek ontwikkeld waarbij men kijkt naar de zelfredzaamheid van personen, het aantal aanwezige personen, de risico's bij brand en het naleefgedrag. De diverse gebruiksvergunningplichtige bouwwerken zijn in een matrix geplaatst. Hierbij hanteert de brandweer per soort gebouw een puntenverdeling waardoor inzichtelijk wordt welke soorten bouwwerken de meeste aandacht verdienen op het gebied van toezicht en handhaving. Het is de bedoeling om de scores, die nu per soort bouwwerk zijn opgesteld, straks per individuele inrichting op te stellen.

Het tweede onderdeel (b.) betreft de handhaving van afgegeven tijdelijke vergunningen. Hiervoor voeren we geen aparte risicoanalyse uit. Al bij de vergunningverlening is de afweging gemaakt om een vergunning voor bepaalde tijd af te geven. Zodra deze periode is verstreken, is het nodig over te gaan tot handhaving.

Het derde onderdeel (c. en d.) betreft de overige objecten. Hiervoor voeren we wel een risicoanalyse uit. Dit gebeurt net als bij het vergunningsgericht werken in een 3-tal stappen.

Stap 1: Bestaande bouw indelen in typen gebouwen

De te beantwoorden vraag bij de eerste stap is: “welke type gebouwen, die niet gebruiksvergunningplichtig zijn, kunnen we binnen de gemeente onderscheiden?”.

Soort gebouw
1. Woonfunctie
2. Bijeenkomstfunctie
3. Celfunctie
4. Gezondheidszorgfunctie
5. Industriefunctie
6. Kantoorfunctie
7. Logiesfunctie
8. Onderwijsfunctie
9. Sportfunctie
10. Winkelfunctie
11. Overige gebruiksfunctie
12. Bouwwerk geen gebouw zijnde

Stap 2: Handhavingsthema's kiezen

Toezicht en handhaving van objecten richt zich op bepaalde wet- en regelgeving. Wanneer we deze wet- en regelgeving analyseren kunnen we de volgende handhavingsthema's onderscheiden:

1. Constructief
2. Brandtechnisch
3. Bouwkundig
4. Installatietechnisch
5. Bouwfysisch
6. Gebruik
7. Hygiëne

Stap 3: Risico's analyseren / profielen schetsen

De risicomatrix heeft de volgende standaardvorm:

Thema	Woonfunctie			Bijeenkomstfunctie		
	Effect (NE)	Kans (K)	Risico (R)	Effect (NE)	Kans (K)	Risico (R)
Constructief						
Brandtechnisch						
Bouwkundig						
Installatietechnisch						
Totaal risico			?			?

De uitwerking van deze stap is identiek aan stap 3 bij vergunningsgericht toezicht en handhaving.

Gebieden

Controle en handhaving gerelateerd aan geografische gebieden:

- Toezicht op werken zonder vergunning,
- Toezicht op onrechtmatig gebruik.

Het uitgangspunt bij dit cluster is dat in de gemeente ruimtelijke kwaliteiten (cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig) aanwezig zijn, die via wet- en regelgeving worden beschermd. Overtreders van wet- en regelgeving kunnen ervoor zorgen dat deze kwaliteiten onder druk komen te staan en de aanwezige waarden bedreigen. De centrale vraag is *welke gebieden in welke mate en op welke onderdelen controleert de gemeente actief*.

Het stappenplan om te komen tot een programma voor gebiedsgericht toezicht en handhaving ziet er als volgt uit:

Stap 1	Gemeente indelen in soorten gebieden
Stap 2	Handhavingsthema's kiezen
Stap 3	Risico's analyseren

Stap 1: Gemeente indelen in soorten gebieden

De vraag die moet worden beantwoord is "welke type gebieden kunnen we binnen de gemeente onderscheiden als we kijken naar specifieke kenmerken / waarden?"

Uit de nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen is gebleken dat Heerlen voornamelijk gekarakteriseerd kan worden als een stadslandschap van bebouwingsgebieden omgeven door onbebouwde, groene ruimten. Deze gebieden omvatten woongebieden, centrumgebieden en bedrijventerreinen. De centrumgebieden hebben een grote diversiteit aan bebouwing en woonstijlen. Het kenmerk van de woongebieden daarentegen is samenhang. Met name het tijdsbeeld van de periode waarin de wijken zijn ontwikkeld bepalen de verschillen de in de gebieden.

Samengevat bestaat Heerlen uit de volgende gebiedstypen:

Soort handhavingsgebied
1. Historische kernen
2. Historische linten
3. Vooroorlogse woonwijken en bebouwing
4. Mijnwerkerskoloniën / -woningen
5. Woonwijken en bebouwing 1940 – 1960
6. Woonwijken en bebouwing 1960 – 1980
7. Recente (woning)bouw, na ca. 1980
8. Werklocaties / bedrijventerreinen
9. Woonwagenlocaties
10. Groengebieden inclusief water
11. Bijzondere plekken en panden*

Stap 2: Handhavingsthema's kiezen

Gebiedsgericht toezicht en handhaving richten zich op specifieke wet- en regelgeving. Analyse leidt tot het volgende overzicht van handhavingsthema's:

1. Illegale bouw- en sloopactiviteiten
2. Overschrijding voorgevelrooilijn
3. Illegaal gebruik
4. Brandoverslag (gebruik tussenruimten)
5. Versturende bedrijvigheid
6. Illegale (permanente) bewoning opstallen
7. Kleinschalig kamperen
8. Bebouwing openbaar groen
9. Illegale aanleg werkzaamheden
10. Negatieve gevelwaarden: materiaal en kleurgebruik
11. Plaatsgebonden reclames
12. Niet plaatsgebonden reclames
13. Slechte staat van onderhoud bouwwerken
14. Slechte staat van open erven

* Hieronder vallen gebouwen waarvoor een buitengewoon of bijzonder welstandsniveau geldt, monumenten en mooie plekken en panden (beschermd stads- of dorpsgezicht).

Stap 3: Risico's analyseren

De risicomatrix heeft de volgende standaardvorm:

Thema	Historische kernen			Historische linten		
	Effect (NE)	Kans (K)	Risico (R)	Effect (NE)	Kans (K)	Risico (R)
Illegale bouw- en sloop						
Overschrijding voorgevelrooilijn						
Illegaal gebruik						
Brandoverslag (tussenruimten)						
Totaal risico			?			?

De mate van toezicht en handhaving is afhankelijk van de risico's bij de diverse type gebieden ten aanzien van de onderscheiden handhavingsthema's. De vraag is: welke risico's zijn per type gebied en per thema aanwezig? Deze vraag kunnen we beantwoorden door de risicomatrix als volgt in te vullen:

1. Per bouwwerkcategorie per thema het effect van een niet juiste uitvoering van de vergunning inschatten. Dit gebeurt aan de hand van de volgende indeling:

Effect		Waarde effect
E. Zeer ernstig	Vernietiging leefomgeving	5
D. Ernstig	Aantasting leefomgeving voor langere duur	4
C. Groot	Aantasting leefomgeving voor enige duur	3
B. Matig	Aanzienlijke aantasting van de omgevingskwaliteit	2
A. Klein	Enige verstoring van de omgevingskwaliteit	1

2. Per bouwwerkcategorie per thema de kans op een niet juiste uitvoering van de vergunning inschatten. Dit gebeurt aan de hand van de volgende indeling:

Kans	Waarde kans
E. Vrijwel zeker	5
D. Zeer vaak	4
C. Geregeld	3
B. Af en toe	2
A. Zeer klein	1

3. Per bouwwerkcategorie per thema het risico bepalen door effect te vermenigvuldigen met kans.

4. Conclusie

Vergunningen

De risico's van de monumenten-, reclame-, aanlegvergunningen en vrijstellingen hebben we niet geanalyseerd. Dit omdat het gaat om kleine aantallen en omdat deze vergunningen maar een geringe invloed hebben op de fysieke leefomgeving en daarmee dus een beperkt risico vormen.

Bouwvergunningen

Na het invullen van de tabel is de risicoverdeling als volgt:

	risicoscore	rangorde
Kleine bouwwerken zonder veiligheidsrisico's	20	9
Kleine bouwwerken bij woonfunctie met veiligheidsrisico's	32	7
Nieuwbouw grondgeboden woningen	61	5
Nieuwbouw / verbouw gestapelde woningen	85	2
Nieuwbouw / verbouw gebouwen met nachtverblijf	86	1
Nieuwbouw / verbouw industrie- en bedrijfsgebouwen	59	6
Nieuwbouw / verbouw detailhandel- en horecagebouwen	73	3
Nieuwbouw / verbouw overige gebouwen	71	4
Grotere bouwwerken, geen gebouw zijnde	25	8

Na het analyseren van de risico's van de **sloopvergunningen**, komt naar voren dat een risicovolle sloopvergunning het grootste risico (73) met zich meebrengt, niet risicovolle sloopvergunning minder hoog scoort (21) en een sloopmelding het laagste scoort (5).

	risicoscore	rangorde
Sloopmelding	5	3
Niet-risicovolle sloopvergunning	21	2
Risicovolle sloopvergunning	73	1

Objecten

Om bestaande vergunningen programmatisch te controleren kunnen we de vergunningen indelen in hun gebruiksfuncties zoals beschreven in het Bouwbesluit. De gebouwen met verschillende functies zouden dan projectmatig kunnen worden gecontroleerd. Uit een snelle risicoanalyse blijkt dat de gebruiksfuncties min of meer gelijk scoren op alle thema's. Het is dus niet mogelijk het objectenbestand te prioriteren op grond van de verschillen in risico's tussen de gebruiksfuncties. De thema's constructief en brandveilig scoren het hoogst bij alle gebruiksfuncties.

Een ander punt is dat het hier de gebouwen betreft die niet gebruiksvergunningplichtig zijn, want de brandweer controleert al de gebruiksvergunningen. Het betreft dus met name de kleine gebouwen. Nu controleren we deze vergunningen naar aanleiding van klachten en naar aanleiding van landelijke thema's of signalen van VROM. We willen de bestaande objecten op deze manier blijven aanpakken, dus ad hoc en niet projectmatig. Uiteindelijk hebben we voor de objecten geen risicoanalyse uitgevoerd.

Gebieden

De risicoanalyse op grond van gebiedsindeling laat de volgende verdeling zien.

	risicoscore	rangorde
Historische kernen	53	2
Historische linten	53	2
Vooroorlogse woonwijken en bebouwing	53	2
Mijnwerkerskoloniën / -woningen	53	2
Woonwijken en bebouwing 1940 – 1960	40	6
Woonwijken en bebouwing 1960 – 1980	40	6
Recente (woning)bouw, na circa 1980	36	9
Werklocaties / bedrijventerreinen	31	11
Woonwagenlocaties	36	9
Groengebieden inclusief water	38	8
Bijzondere plekken en panden	62	1

De ingevulde tabellen staan in [bijlage 1](#). tot en met 4.

5. PRIORITEITSTELLING

1. Inleiding

Als basis van prioriteitstelling dienen primair de uitkomsten van het risicomodel. Daarnaast bestaat de mogelijkheid op basis van overwegingen nog factoren toe te voegen bij het bepalen van de prioriteitstelling. Deze factoren kunnen zijn:

- beleid,
- politieke prioriteiten,
- wettelijke taken versus beleidstaken,
- stand van zaken uitvoering van bepaalde taken van bouw- en ruimtelijk toezicht,
- relatie met milieuaspecten en integrale handhaving,
- consultatie van experts,
- beschikbare of beschikbaar te stellen capaciteit.

2. Uitkomsten risicomodel

Uit de risicoanalyse volgt de mate van belang voor invulling van het takenpakket van bouw- en ruimtelijk toezicht. Op basis hiervan maken we keuzes. Na uitvoering van de risicoanalyse in het handavingsprogramma bepalen we welke taken we op welke wijze ter hand nemen ter voorkoming van risico's en ter bevordering van het naleefgedrag.

De uitkomsten van de risicoanalyse laten zien dat voor wat betreft het *vergunninggericht werken* de 9 soorten bouwvergunningen als volgt scoren in volgorde van aflopend risico. De scores staan tussen haakjes

1. nieuw- / verbouw gebouwen met nachtverblijf (86),
2. nieuw- / verbouw gestapelde woningen (85),
3. nieuw- / verbouw detailhandel- en horecagebouwen (73),
4. nieuw- / verbouw overige gebouwen (71),
5. nieuwbouw grondgebonden woningen (61),
6. nieuw- / verbouw industrie- en bedrijfsgebouwen (59),
7. kleine bouwwerken bij woonfunctie met veiligheidsrisico's (32),
8. grotere bouwwerken, geen gebouw zijnde (25),
9. kleine bouwwerken zonder veiligheidsrisico's (20).

De drie "sloopcategorieën" blijven bestaan:

1. risicovolle sloopvergunning (73),
2. niet risicovolle sloopvergunning (21),
3. sloopmelding (5).

Voor het *objectgericht werken* hebben we uiteindelijk geen risicoanalyse uitgevoerd. Volgens ons verschillen de verschillende functies niet van elkaar voor wat betreft het risico en het effect bij niet naleven van de voorschriften. Objectgericht werken zal dus op dezelfde manier gebeuren als dat totnogtoe gebeurt, namelijk ad hoc:

1. naar aanleiding van klachten,
2. projectmatig, naar aanleiding van signalen uit de samenleving / landelijke prioriteit,
3. naar aanleiding van signalen van VROM.

Ondanks de ad hoc – insteek programmeren we objectgericht werken wel, op grond van ervaringscijfers.

Een aantal categorieën uit de tabel *Gebiedsgericht werken* hebben we samengevoegd omdat de scores dichtbij elkaar liggen:

1. bijzondere plekken en panden (62),
2. historische kernen en linten, vooroorlogse woonwijken en bebouwing en mijnwerkerskoloniën en –woningen (53),
3. woonwijken en bebouwing vanaf 1940, woonwagenlocaties, werklocaties en bedrijventerreinen en groengebieden (37).

Tot 1 april 2008 besteden we geen aandacht aan Gebiedsgericht werken, behalve als er iets aan de hand is. Bijvoorbeeld toen we alle woonwagenvakjes en de illegale bouw daar moesten inventariseren. Gebiedsgericht werken programmeren we wel.

3. Beleid

Op basis van geformuleerd en vastgesteld beleid kan het noodzakelijk zijn een handhavingsopgave op te nemen in het handhavingprogramma, terwijl dit op basis van alleen de risicoanalyse wellicht niet het geval zou zijn.

Het gemeentelijk beleid – Heerlen leefbaar en veilig – brengt geen verandering in de prioritering zoals deze volgt uit de risicoanalyse. Het gemeentelijk en landelijke beleid versterkt juist de volgorde die uit de risicoanalyse naar voren komt: met name toezicht houden op de (constructieve en brand-) veiligheid.

4. Politieke prioriteiten, zowel landelijk als gemeentelijk

In eerste instantie zijn de uitkomsten van de risicoanalyse leidend. De hieruit voorkomende prioriteitenlijst kan door politieke keuzes worden aangepast. Momenteel zijn er echter geen gemeentelijke en/of landelijke signalen om dit te doen.

5. Wettelijke taken versus beleidstaken

Wettelijk gezien moet de gemeente een aantal taken uitvoeren. Zo moet de gemeente toezicht houden op naleving van bijvoorbeeld de bouwvergunning en de regels op het gebied van de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat we een aantal handhavingstaken in ieder geval moeten oppakken. Om er toch voor te zorgen dat beleidsdoelstellingen met inzet van het instrument handhaving worden gerealiseerd, worden deze betrokken bij het stellen van prioriteiten. Dit kan ten koste gaan van een aantal beleidstaken.

De VROM-Inspectie heeft in 2005 en 2006 een aantal verbeterpunten aangegeven en een aantal aanbevelingen gedaan. Één aanbeveling is om behalve voor handhaving van de bouwtaken ook een uitvoeringsprogramma voor de handhaving van de ruimtelijke ordeningstaken te ontwikkelen.

6. Stand van zaken uitvoering van bepaalde taken van bouwtoezicht

Tot 1 april 2008 werken we met de bestaande Nota prioritering bouw- en milieutoezicht uit 2003. Nu hebben we de prioriteiten opnieuw bepaald en verwerken we deze prioritering in een uitvoeringsprogramma.

7. Relatie met milieuaspecten en integrale handhaving

Als bij een bepaalde activiteit van belangzijnde milieuaspecten spelen of als het wenselijk is om een bepaald fenomeen met een integrale benadering aan te pakken, kunnen dit overwegingen zijn om de geselecteerde specifieke bouw- en ruimtelijke activiteit toch een hogere prioriteit te geven. In de gemeente Heerlen is dit nu niet aan de orde.

8. Consultatie van experts

Visies van deskundigen met de nodige praktijkkennis en ervaring binnen de gemeente op het vakgebied van bouw- en ruimtelijke regelgeving kunnen een belangrijke input zijn bij het opstellen van het handhavingprogramma. Bijvoorbeeld wanneer gegevens voor een risicoanalyse niet of nauwelijks beschikbaar zijn. Bij het uitvoeren van de risicoanalyse en het opstellen van het beleid en het uitvoeringsprogramma hebben we uiteraard gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van onze experts.

9. Beschikbare of beschikbaar te stellen capaciteit

De daadwerkelijk in te zetten personele capaciteit moeten we één op één afstemmen met het handhavingprogramma. We moeten nadere keuzes in de handhavingsopgaven maken als de daadwerkelijk benodigde capaciteit niet beschikbaar wordt gesteld. In eerste instantie hebben we de beschikbare tijd (11048 direct productieve uren) verdeeld over de 3 clusters:

vergunningen:	70 %	(7733,6 uren)
objecten:	20 %	(2209,6 uren)
gebieden:	10 %	(1104,8 uren).

Vergunningen

Bouwvergunningen

Vervolgens hebben we geïnventariseerd hoeveel bouw-, sloop-, reclame-, monumenten- en aanlegvergunningen en vrijstellingen in 2006 zijn verleend. Voor 2008 hebben we de aantallen doorberekend. De bouwvergunningen hebben we ingedeeld in de verschillende soorten en per soort een onderverdeling gemaakt in de hoogte van de bouwkosten. Bouwplannen kunnen vallen in 3 categorieën:

- | | |
|-----|---------------------------------|
| I | bouwkosten ≤ € 50.000 |
| II | bouwkosten € 50.000 – € 500.000 |
| III | bouwkosten ≥ 500.000. |

Uitgangspunten

- Afhankelijk van het soort bouwwerk is meer of minder tijd nodig voor een bouwcontrole.
- Afhankelijk van de bouwkosten wordt vaker een controle uitgevoerd (is de toezichtfrequentie hoger).
- Bij het bepalen van de duur van een controle zijn een factor reistijd en een factor administratie apart gehouden.
- De factor reistijd is voor elk soort bouwvergunning gelijk; de factor administratie is per soort bouwvergunning verschillend.
- Circa 5 % van de bouwvergunningen resulteert in handhaving.
- Per handhavingsplan is 40 uur nodig, hiervan is eenderde deel voor rekening van een technisch medewerker, tweederde deel is voor rekening van een juridisch medewerker.

Sloopvergunningen

Uitgangspunten

- De toezichtfrequentie is afhankelijk van het soort sloopvergunning. Hoe groter het risico, hoe vaker gecontroleerd zal worden.
- De duur van de controle is afhankelijk van het soort sloopvergunning. Reistijd is daarbij een constante factor, administratie is een factor die afhangt van het aantal en de duur van de controles.
- Circa 5 % van de sloopvergunningen zal resulteren in handhaving.
- Per handhavingsplan is 40 uur nodig, eenderde deel hiervan is voor rekening van een technisch medewerker en tweederde deel is voor rekening van een juridisch medewerker.

Vrijstellingen

Uitgangspunt

- 1 uur toezicht per vrijstelling.

Reclamevergunningen

Uitgangspunt

- 1 uur toezicht per reclamevergunning.

Vrijstellingen en reclamevergunningen resulteren nauwelijks in handhaving. We programmeren dit dan ook niet, maar pakken deze handhavingsplannen ad hoc op.

Objecten

Handhavingsplannen

Uitgangspunt

- Per handhavingsplan is 20 uur nodig, gemiddeld 25 % is voor rekening van de technisch medewerker, 75 % voor rekening van de juridisch medewerker.

Gebieden

Handhavingsplannen

Uitgangspunt

- Omdat het vaak om illegale situaties gaat, gaan we uit van gemiddeld 20 % technische inzet en 80 % juridische inzet.

Met de beschikbare capaciteit kunnen we de wettelijke taken op een adequaat niveau uitvoeren.

10. Conclusie prioritering

Bovenstaande zaken brengen geen verandering in de prioritering zoals deze volgt uit de risicoanalyse. Ze versterken deze prioritering juist.

6. HANDHAVINGSSTRATEGIE

In dit hoofdstuk beschrijven we de strategieën waarmee de gemeente het beleid bereikt.

1. Handhavingsstrategie

We gaan er in beginsel van uit dat gecontroleerden willen voldoen aan de regels. Dit betekent alleen ingrijpen als het moet. Als regels niet worden nageleefd kunnen we globaal een onderscheid maken in 'niet weten', 'niet kunnen' en 'niet willen'. Bij 'niet weten' is iemand niet op de hoogte van regels en zullen we eerst informatie moeten geven, bij 'niet kunnen' is ondersteuning een oplossing en bij 'niet willen' is een harde aanpak nodig.

We houden toezicht op de naleving van wet- en regelgeving. Bij een overtreding bezien we per geval welk handhavingsmiddel effectief en proportioneel is.

De handhavingsstrategie is vooral repressief van aard. Repressief handhavend optreden is primair gericht op herstel, ontmoediging en/of op straf: op het herstellen van de situatie in de normconforme toestand, op het ontmoedigen van de overtreder of mogelijke andere overtreders om soortgelijke overtredingen (nogmaals) te begaan en/of op het straffen van de overtreder voor zijn overtreding en zijn wederrechtelijk verkregen voordeel. Kortom een einde te maken aan de illegale situatie.

Bestuursrechtelijk optreden is voor de gemeente het meest voor de hand liggende handhavingsinstrument om tegen een illegale situatie op te treden. Strafrechtelijk optreden doen we eigenlijk alleen als er *meteen* iets moet gebeuren. Dit punt zullen we verder uitwerken als we de Sanctie- en gedoogstrategie gaan aanpassen voor Heerlen. Privaatrechtelijke handhaving als instrument bespreken we in deze notitie niet verder, maar we kunnen het in sommige situaties ook gebruiken om illegaliteit te beëindigen.

Repressieve handhaving moet eveneens bijdragen aan het imago van een daadkrachtige gemeente.

De handhavingsstrategie omvat de volgende strategieën:

- een toezichtstrategie,
- een sanctiestrategie en
- een gedoogstrategie.

2. Toezichtstrategie

Onder toezicht verstaan we het controleren of en in hoeverre men wettelijke bepalingen naleeft. Doel hiervan is de (vrijwillige) naleving van wet- en regelgeving. Toezicht vindt plaats op basis van verleende vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen, in het kader van projecten, naar aanleiding van meldingen, klachten en calamiteiten en door opname van de activiteit in een uitvoeringsprogramma. Om effectief en doelmatig te werk te gaan is het nodig om verschillende vormen van toezicht te hanteren. Deze vormen van toezicht moeten zowel aangekondigd als onaangekondigd plaatsvinden, op onderdelen en integraal. Door het verrassingselement ontstaat een vollediger beeld. De gemeente gebruikt voor de volgende activiteiten verschillende vormen van toezicht:

Cluster 1: vergunningsgericht werken

De toezichtstrategie bij vergunningsgericht werken bestaat uit een aantal elementen. Gedeeltelijk zijn deze elementen afgeleid van het landelijke Toezichtprotocol van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland. We onderscheiden de volgende elementen:

1. Voorgedefinieerde werkniveaus

Niveau	Naam	Omschrijving
4	Integraal	Beoordelen van alle onderdelen op detailniveau. Controles op het oog en met de benodigde hulpmiddelen tot op detailniveau uitvoeren. Alle projectspecifieke tekeningen en detailtekeningen raadplegen.
3	Representatief	Beoordelen op hoofdlijnen en kenmerkende details. Elementaire controles op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen uitvoeren. Daarnaast enkele kritische detailleringen in detail beoordelen. Algemene projectspecifieke tekeningen en detailtekeningen van kritische detailleringen raadplegen.
2	Beperkt	Beoordelen op hoofdlijnen. Elementaire controles op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen uitvoeren. Alleen algemene projectspecifieke tekeningen raadplegen. Bij twijfel detailtekeningen raadplegen.
1	Marginaal	Visuele controle, vluchtig beoordelen op het oog op basis van kennis en ervaring zonder projectspecifieke tekeningen of details te raadplegen en of hulpmiddelen (bijvoorbeeld meetlat) te gebruiken.
S	Steekproefsgewijs	Geen of steekproefsgewijs controleren.

2. Een conversietabel, die een koppeling legt tussen risico en werkniveau.

			KANS x EFFECT				
EFFECT	E. Zeer ernstig	5	5	10	15	20	25
	D. Ernstig	4	4	8	12	16	20
	C. Groot	3	3	6	9	12	15
	B. Matig	2	2	4	6	8	10
	A. Klein	1	1	2	3	4	5
			1	2	3	4	5
			A. Zeer klein	B. Af en toe	C. Geregeld	D. Zeer vaak	E. Vrijwel zeker
			KANS				

Werkniveau

	4	Integraal; Integrale controle op alle onderdelen
	3	Representatief; Hoofdlijnen en kenmerkende details
	2	Beperkt; Hoofdlijnen en Hoofdaspecten
	1	Marginaal; Visuele controle (Quick Scan)

Werkniveau 4 komt in Heerlen niet voor. Wel kan het voorkomen dat steekproefsgewijs toezicht wordt gehouden op dit niveau.

Op basis van deze elementen bepalen we op welke thema's en met welke diepgang, hoe vaak en hoe lang gaan controleren. De technisch medewerkers houden daarbij uiteraard rekening met de fasen van de uitvoering (aanloop, onderbouw, bovenbouw, gevel / dak, afbouw, vooroplevering, oplevering). In [bijlage 5](#), tot en met 7, staan de geconverteerde tabellen (de risico's van de objecten hebben we niet geconverteerd, omdat we voor objecten de risico's niet hebben ingeschat).

Cluster 2: objectgericht werken

Voor het objectgericht werken hebben we een aantal toezichtarrangementen geformuleerd, namelijk:

Arrangement	Toelichting
1. Uitrukmodel	toezicht op basis van klachten of meldingen
2. Aspectcontrole	(on)aangekondigd toezicht gericht op een beperkt aantal handhavingsthema's / onderwerpen
3. Integrale controle	(on)aangekondigd toezicht gericht op meerdere handhavingsthema's / onderwerpen

Cluster 3: gebiedsgericht werken

Voor het gebiedsgericht werken hebben we ook een aantal toezichtarrangementen geformuleerd, namelijk:

Arrangement	Toelichting
1. Uitrukmodel	toezicht op basis van klachten of meldingen
2. Routinecontrolemodel	toezicht op basis van direct opvallende zaken, de technisch medewerker is onderweg om bouw- en sloopvergunningen te controleren en neemt het gebiedsgerichte toezicht gelijktijdig mee;
3. Patrouillemodel	toezicht op basis van direct opvallende zaken tijdens een algemene toezichtronde (met auto, lopend of fiets)
4. Recherchemodel	gericht specifieke overtredingen opsporen, bijvoorbeeld thema- of straatgewijs (eventueel in combinatie met 1 t/m 3)

3. Sanctie- en gedoogstrategie

De Gezamenlijke sanctie- en gedoogstrategie bouw- en ruimtelijke regelgeving Limburg die is vastgesteld in het Bestuurlijk Provinciaal Handhavingsoverleg Limburg hanteren we als uitgangspunt. De strategie passen we aan voor de Heerlense situatie. Onderstaand geven we alleen de hoofdlijnen van deze sanctie- en gedoogstrategie weer. Voor nadere informatie verwijzen we naar voornoemd stuk.

Tussen de sanctiestrategie en de gedoogstrategie bestaat een duidelijke samenhang en de strategieën moeten we steeds vanuit deze onderlinge samenhang bekijken. Deze samenhang is als volgt: als formeel sprake is van een overtreding, hebben burgemeester en wethouders in principe de keuze uit handhavend optreden of niet-handhavend optreden. Als het college besluit om handhavend op te treden, gebeurt dit volgens de sanctiestrategie. Als het college besluit niet (bestuursrechtelijk) handhavend op te treden, gebruiken we de gedoogstrategie.

Hoofdlijnen van de sanctiestrategie

In de sanctiestrategie zetten we de bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving van de bouw- en ruimtelijke regelgeving uiteen. Insteek is dat we in eerste instantie bestuursrechtelijk optreden. Als het noodzakelijk is – een uitzondering – zullen we strafrechtelijk optreden. Handhavend optreden gebeurt in beginsel door burgemeester en wethouders en Openbaar Ministerie in goed samenspel. Zij maken voor zover mogelijk algemene afspraken over dat samenspel en overleggen over alle specifieke gevallen.

Strafrechtelijke handhaving

Afhankelijk van de omstandigheden waarin de overtreding is gepleegd en de (mogelijke) gevolgen daarvan, maken we onderscheid tussen zogenaamde gekwalificeerde en overige overtredingen (zie sanctie- en gedoogstrategie). Strafrechtelijk maken we bij een gekwalificeerde overtreding altijd proces-verbaal op. Dit proces-verbaal sturen we naar het Openbaar Ministerie, waarna het Openbaar Ministerie een beslissing neemt over de manier van afdoening. Uitgangspunt bij overige overtredingen is dat het Openbaar Ministerie na de eerste controle, uitsluitend op verzoek van burgemeester en wethouders, optreedt door middel van het versturen van een zogenaamde flankerende brief. Zoals in deze brief is aangekondigd maken we bij hernieuwde constatering van de overtreding proces-verbaal op, waarna het Openbaar Ministerie beslist over de manier van afdoening.

Bestuursrechtelijke handhaving

Bestuursrechtelijk waarschuwen we de overtreder in beginsel één keer om binnen een bepaalde termijn de overtreding ongedaan te maken. Blijkt bij hercontrole dat de overtreding voortduurt, dan zullen burgemeester en wethouders in de regel een bestuursrechtelijke maatregel voorbereiden. Overigens kunnen er redenen bestaan om meer dan één hercontrole uit te voeren of de overtreder meer tijd te gunnen om de overtreding te beëindigen. Anderzijds kan er aanleiding bestaan om direct tot een bestuursrechtelijke maatregel te besluiten. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer illegaal wordt gebouwd, de volksgezondheid of veiligheid ernstig in het geding is of onomkeerbare en ongewenste effecten dreigen.

Afhankelijk van de situatie kunnen we bestuursrechtelijk optreden: het toepassen van bestuursdwang, of, in plaats daarvan, het opleggen van een last onder dwangsom.

Overtredingen door andere overheden of eigen organisatie en informatie-uitwisseling

Overtredingen door de eigen organisatie en andere overheden doen we in beginsel op dezelfde manier af als overtredingen van burgers en bedrijven. Omwille van een goede democratische controle handelen we evenwel extra transparant. Voorts hebben we in de sanctie- en gedoogstrategie vastgelegd dat we, voor een adequate en samenhangende strafrechtelijke en bestuursrechtelijke aanpak van overtredingen, relevante informatie tijdig uitwisselen tussen de diverse handhavingpartners.

Prioriteiten binnen handhaving

In afnemende mate van belangrijkheid / prioriteit:

1. veiligheid / tegengaan van gevaar,
2. gezondheid,
3. beëindiging van overlast,
4. ruimtelijke kwaliteit,
5. energiezuinigheid,
6. bruikbaarheid.

Voor overtredingen binnen deze categorie wegen we per geval steeds af:

- in welke mate het algemeen belang gebaat is bij handhaving,
- de redelijkheid van de te verwachten verhouding inspanning / resultaat en
- de (alternatieve) mogelijkheden die betrokken benadeelden hebben om via eigen weg een vergelijkbaar resultaat te verkrijgen.

Verder maken we hier onderscheid tussen zaken waartegen we *op dit moment* optreden en zaken waartegen we *op dit moment niet* optreden. De grens tussen deze tweedeling is variabel, maar de volgorde van criteria staat vast (we treden bijvoorbeeld niet op tegen een welstandsovertreding als er capaciteitstekort is om alle veiligheidsgerelateerde zaken af te handelen). Wij behouden ons het recht voor alsnog op te treden als capaciteit vrijkomt.

De afdeling bouwen, wonen en milieu stelt zich tot doel altijd voldoende capaciteit in te ruimen om alle gevallen betreffende veiligheid, gezondheid, en overlast aan te kunnen pakken (overeenkomstig de landelijke tendensen). De hoogste prioriteit kennen we toe aan fysieke veiligheid: het voorkomen en beperken van de kans op fysieke beschadiging van mensen, dieren en goederen, zowel acuut als op langere termijn. Binnen de aanpak van deze categorie bekijken we de inzet van handhaving uitdrukkelijk breder dan alleen vanuit juridisch oogpunt: ook bijvoorbeeld economische en maatschappelijke ontwikkelingen wegen we mee. Dit betekent overigens niet dat we ten gunste van bijvoorbeeld economische motieven niet tot handhaving overgaan. Concreet betekent het dat er een

deugdelijke belangenafweging moet plaatsvinden, zowel bij handhavend optreden als in het geval we daarvan afzien. Hierbij spelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur een belangrijke rol.

Voor de overtredingen waartegen we *op dit moment niet* optreden delen we via een (gemandateerd) B&W besluit aan de overtreder mede dat we een overtreding hebben geconstateerd waartegen we in de toekomst zullen optreden (de juridische “wrakingsbrief”).

Hoofdpijnen van de gedoogstrategie

In de gedoogstrategie lichten we toe welke situaties in principe in aanmerking komen voor het afzien van bestuursrechtelijk handhaven en onder welke voorwaarden dit gebeurt. Daarnaast gaan we in op de voorbereiding, bekendmaking en handhaving van gedoogvoorwaarden.

Potentiële gedoogsituaties

Bestuursrechtelijke handhaving is een bevoegdheid en geen algemene plicht. De handhavingplicht komt voort uit bestendige bestuursrechtspraak van de Raad van State. Niettemin geldt voor de bouw- en ruimtelijke regelgeving dat sprake is van een beginselplicht tot handhaving. Dit laatste geldt te meer wanneer één of meer belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden) om handhaving verzoeken. Alleen als sprake is van bijzondere omstandigheden en het zorgvuldig afwegen van de betrokken belangen (bijvoorbeeld het door de overtreden voorschrift beschermde belang, de belangen van derden en de belangen van de overtreder) daartoe aanleiding geeft, kan het nodig zijn dat we van bestuursrechtelijk handhavend optreden afzien.

In principe komen alleen de volgende situaties voor het niet- bestuursrechtelijk handhavend optreden in aanmerking.

1. Overmachtsituaties
Het gaat hierbij om onvoorziene situaties (bijvoorbeeld calamiteiten) die niet voor legalisatie in aanmerking komen, maar waarbij we de overtreder geen enkel verwijt kunnen maken. De belangenafweging maakt dat we de overtreding tijdelijk (moeten) gedogen.
2. Situaties waarin handhavend optreden onevenredig is
Kenmerk van deze situaties is dat geen sprake is van overmacht of van zicht op legalisatie van de overtreding op afzienbare termijn, maar wel van één of meer zodanig bijzondere omstandigheden dat de belangenafweging aanleiding geeft om af te zien van bestuursrechtelijk handhavend optreden. Anders gezegd gaat het om situaties waarin handhavend optreden onevenredig is. Een voorbeeld hiervan: aangebrachte gevelisolatie van een huis is onvoldoende; de isolatiewaarde ligt onder het wettelijke minimum. Herstel zou betekenen, afbreken van de gevel en goede isolatie aanbrengen. Dit is vanuit economisch en milieu oogpunt onverantwoord.
3. Situaties waarin sprake is van concreet zicht op legalisatie
Concreet zicht op legalisatie van de overtreding is de voornaamste bijzondere omstandigheid die noopt tot het afzien van handhavend optreden. Is daarvan sprake dan is het belang om handhavend op te treden relatief gering en acht men het toepassen van een bestuursrechtelijke maatregel veelal onrechtmatig. Reden waarom we in deze situaties in de regel geen daadwerkelijk gebruik kunnen maken van de handhavingbevoegdheid. Wel leggen we de bouw stil totdat de situatie gelegaliseerd is. Wanneer is sprake van (voldoende) concreet zicht op legalisatie? Uitgangspunt voor de bouw- en ruimtelijke regelgeving is dat concrete stappen zijn gezet tot legalisatie en bijvoorbeeld een te honoreren ontvankelijke vergunningaanvraag voorligt, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en/of een kansrijke vrijstellingsprocedure is gestart.

Gedoogbesluit en –voorwaarden

Gedogen kan passief, maar wij willen alleen actief gedogen, dus op basis van een besluit.

We moeten beleid maken om situaties vast te leggen waarin we wegens overmacht of onevenredigheid gaan gedogen in een gedoogbeschikking. Een gedoogbeschikking verleen je in principe voor een zo kort mogelijke concrete termijn. Slechts in uitzonderingsgevallen kunnen we deze verlenen voor onbepaalde duur of is een persoonsgebonden gedoogbeschikking denkbaar. Voor een huis uit 1960 zonder bouwvergunning kunnen we een gedoogbeschikking afgeven voor onbepaalde duur. Een persoonsgebonden beschikking is aan de orde als bijvoorbeeld iemand aan zijn gehuurde woning 10 jaar geleden een bijgebouwtje heeft geplaatst, zonder vergunning. We kunnen deze situatie

gedogen totdat die persoon uit het huis vertrekt. De beschikking is dan gebonden aan die persoon. Overigens staat bij het afzien van handhaven het door de overtreden rechtsregel beschermde belang (de beleidsdoelstelling) centraal. Er moeten zodanig strikte voorwaarden aan worden verbonden dat dit belang voldoende is gewaarborgd en materieel gezien geen verslechtering optreedt ten opzichte van een legale situatie.

4. Handhavingsprocedures

Als we overtredingen constateren zorgt het verdere proces er in principe voor dat deze ongedaan worden gemaakt. Alleen in bijzondere omstandigheden kunnen of moeten we afzien van bestuursrechtelijk handhavend optreden. De Sanctie- en gedoogstrategie bouw- en ruimtelijke regelgeving Limburg bevat een basisproces voor de aanpak.

Het werken aan het basisproces betekent het formuleren van uitgangspunten voor kengetallen, die voor capaciteitsberekeningen kunnen worden gebruikt.

Wij gaan uit van het volgende (zie ook hoofdstuk 5. Prioriteiten):

- 5 % van het aantal bouwvergunningen resulteert in handhaving. Per handhavingsplan zijn 40 uren nodig.
- 5 % van het aantal sloopvergunningen resulteert in handhaving. Per handhavingsplan zijn 20 uren nodig.
- Vrijstellingen en reclamevergunningen resulteren nauwelijks in handhaving. We pakken de handhaving van deze plannen ad hoc op.
- Bij object- en gebiedsgerichte handhaving gaan we uit van 20 uur per handhavingsplan.
- Bij de handhaving komt 1/3 van het aantal uren voor rekening van de technisch medewerker en 2/3 voor rekening van de juridisch medewerker.
- VROM-projecten en prioritaire en overige wijken zullen ook gedeeltelijk resulteren in handhaving. Hiervoor hebben we nog geen uitgangspunten.

LIJST MET BIJLAGEN

LIJST MET BIJLAGEN	39
Bijlage 1. Risicoanalyse bouwvergunningen	40
Bijlage 2. Risicoanalyse sloopvergunningen	41
Bijlage 3. Risicoanalyse objecten	42
Bijlage 4. Risicoanalyse gebieden	43
Bijlage 5. Risico's geconverteerd naar werkniveaus – bouwvergunningen	44
Bijlage 6. Risico's geconverteerd naar werkniveaus – sloopvergunningen	45
Bijlage 7. Risico's geconverteerd naar werkniveaus – gebieden	46

Bijlage 1. Risicoanalyse bouwvergunningen

Thema	Kleine bouwwerken zonder veiligheidsrisico's			Kleine bouwwerken bij woonfunctie met veiligheidsrisico's			Nieuwbouw grondgebonden woningen			Nieuwbouw / verbouw gestapelde woningen			Nieuwbouw / verbouw gebouwen met nachtverblijf			Nieuwbouw / verbouw industrie- en bedrijfsgebouwen			Nieuwbouw / verbouw detailhandel- en horecagebouwen			Nieuwbouw / verbouw overige gebouwen			Grotere bouwwerken, geen gebouw zijnde		
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico
1. Ruimtelijke inpassing	1	3	3	1	3	3	3	2	6	3	2	6	3	2	6	2	2	4	4	2	8	3	2	6	2	2	4
2. Esthetische inpassing	1	3	3	1	3	3	2	2	4	3	2	6	3	2	6	2	3	6	3	3	9	3	2	6	2	2	4
3. Veiligheid																											
A. Constructieve veiligheid	X	X	X	5	1	5	5	2	10	5	3	15	5	3	15	5	3	15	5	2	10	5	2	10	5	1	5
B. Gebruiksveiligheid / nutsvoorzieningen	X	X	X	1	1	1	2	1	2	3	2	6	3	2	6	2	1	2	3	3	9	3	2	6	2	3	6
C. Brandveiligheid	X	X	X	5	1	5	5	2	10	5	3	15	5	3	15	5	3	15	5	2	10	5	2	10	5	1	5
D. Sociale veiligheid	X	X	X	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1
4. Gezondheid																											
A. Geluid	1	1	1	1	1	1	3	2	6	4	2	8	3	2	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X
B. Vocht	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X
C. Afvalwater, riolering	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	X	X	X
E. Ventilatie	1	2	2	1	2	2	2	2	4	2	2	4	3	2	6	1	2	2	3	2	6	3	2	6	X	X	X
F. Beperking invloed schadelijke stoffen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X
G. Watervoorziening	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	3	1	3	1	1	1	2	1	2	3	1	3	X	X	X
H. Daglichttoetreding	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	X	X	X
5. Bruikbaarheid																											
A. Toegankelijkheid	1	1	1	1	1	1	2	1	2	3	1	3	3	1	3	1	1	1	2	2	4	2	2	4	X	X	X
B. Ruimten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	1	2	2	1	2	X	X	X
C. Opstelplaatsen	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	X	X	X
6. Energiezuinigheid	1	2	2	1	2	2	2	3	6	2	3	6	2	3	6	1	2	2	1	3	3	2	3	6	X	X	X
TOTAAL			20			32			61			85			86			59			73			71			25

Bijlage 2. Risicoanalyse sloopvergunningen

<i>Thema</i>	Sloopmelding			Niet risicovolle sloopvergunning			Risicovolle sloopvergunning		
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico
Vergunningsgericht - Sloopvergunningen									
1. Externe veiligheid	X	X	X	1	2	2	5	2	10
2. Openbare weg inclusief voorzieningen	X	X	X	1	2	2	2	2	4
3. Belendingen	X	X	X	1	1	1	4	3	12
4. Hinder en overlast	X	X	X	2	2	4	4	3	12
5. Bodem	X	X	X	1	1	1	2	1	2
6. Riolering	X	X	X	2	1	2	3	1	3
7. Kabels en leidingen	X	X	X	2	1	2	3	2	6
8. Asbest	5	1	5	X	X	X	5	2	10
9. Milieuschadelijke stoffen	X	X	X	2	1	2	2	2	4
10. Overig sloopafval	X	X	X	1	2	2	3	2	6
11. Terreinafwerking	X	X	X	1	2	2	2	2	4
TOTAAL			5			20			73

Bijlage 3. Risicoanalyse objecten

Thema	Woonfunctie			Bijeenkomstfunctie			Celfunctie			Gezondheidszorgfunctie			Industriefunctie			Kantoorfunctie			Logiesfunctie			Onderwijsfunctie			Sportfunctie			Winkelfunctie			Overige gebruiksfunctie			Bouwwerk geen gebouw zijnde		
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico			
1. Constructief			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
2. Brandtechnisch			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
3. Bouwkundig			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
4. Installatietechn.			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
5. Bouwfysisch			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
6. Gebruik			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
7. Hygiëne			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0
TOTAAL			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0

Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving

Bijlage 4. Risicoanalyse gebieden

Thema Gebiedsgericht	Historische kernen			Historische linten			Vooroorlogse woonwijken en bebouwing			Mijnwerkerskoloniën / -woningen			Woonwijken en bebouwing 1940 - 1960			Woonwijken en bebouwing 1960 - 1980			Recente (woning)bouw, na ca. 1980			Werklocaties / bedrijventerreinen			Woonwagenlocaties			Groengebieden			Bijzondere plekken en panden			
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	
1. Illegale bouw- en sloopactiviteiten	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8	3	2	6	3	2	6	2	2	4	1	2	2	1	3	3	4	1	4	5	2	10	
2. Overschrijding voorgevelrooilijn	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	2	6	3	2	6	X	X	X	4	1	4	
3. Illegaal gebruik	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	1	3	3	1	3	
4. Brandoverslag (gebruik tussenruimten)	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	2	1	2	2	1	2	2	1	2	3	1	3	3	1	3	X	X	X	3	1	3	
5. Verstorende bedrijvigheid	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	1	1	1	3	1	3	4	1	4	4	1	4	
6. Illegale (permanente) bewoning opstallen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	
7. Kleinschalig kamperen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8. Bebouwing openbaar groen	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	
9. Illegale aanleg werkzaamheden	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	2	1	2	3	1	3	4	1	4	4	1	4	
10. Negatieve gevelwaarden: materiaal en kleurgebruik	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8	3	2	6	3	2	6	3	2	6	2	2	4	2	2	4	X	X	X	5	2	10	
11. Plaatsgebonden reclames	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8	3	2	6	3	2	6	2	2	4	1	2	2	1	3	3	4	1	4	5	2	10	
12. Niet plaatsgebonden reclames	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
13. Slechte staat van onderhoud bouwwerken	3	2	6	3	2	6	3	2	6	3	2	6	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	3	2	6	
14. Slechte staat van open erven	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	X	X	X	3	1	3	
TOTAAL			53			53			53			53			40			40			36			31			36			38			62	

Bijlage 5. Risico's geconverteerd naar werkniveaus – bouwvergunningen

Thema	Kleine bouwwerken zonder veiligheidsrisico's			Kleine bouwwerken bij woonfunctie met veiligheidsrisico's			Nieuwbouw grondgebonden woningen			Nieuwbouw / verbouw gestapelde woningen			Nieuwbouw / verbouw gebouwen met nachtverblijf			Nieuwbouw / verbouw industrie- en bedrijfsgebouwen			Nieuwbouw / verbouw detailhandel- en horecagebouwen			Nieuwbouw / verbouw overige gebouwen			Grotere bouwwerken, geen gebouw zijnde		
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico
Vergunningsgericht – Bouwvergunningen																											
1. Ruimtelijke inpassing	1	3	3	1	3	3	3	2	6	3	2	6	3	2	6	2	2	4	4	2	8	3	2	6	2	2	4
2. Esthetische inpassing	1	3	3	1	3	3	2	2	4	3	2	6	3	2	6	2	3	6	3	3	9	3	2	6	2	2	4
3. Veiligheid																											
A. Constructieve veiligheid	X	X	X	5	1	5	5	2	10	5	3	15	5	3	15	5	3	15	5	2	10	5	2	10	5	1	5
B. Gebruiksveiligheid / nutsvoorzieningen	X	X	X	1	1	1	2	1	2	3	2	6	3	2	6	2	1	2	3	3	9	3	2	6	2	3	6
C. Brandveiligheid	X	X	X	5	1	5	5	2	10	5	3	15	5	3	15	5	3	15	5	2	10	5	2	10	5	1	5
D. Sociale veiligheid	X	X	X	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1
4. Gezondheid																											
A. Geluid	1	1	1	1	1	1	3	2	6	4	2	8	3	2	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X
B. Vocht	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X
C. Afvalwater, riolering	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	X	X	X
E. Ventilatie	1	2	2	1	2	2	2	2	4	2	2	4	3	2	6	1	2	2	3	2	6	3	2	6	X	X	X
F. Beperking invloed schadelijke stoffen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X
G. Watervoorziening	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	3	1	3	1	1	1	2	1	2	3	1	3	X	X	X
H. Daglichttoetreding	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	X	X	X
5. Bruikbaarheid																											
A. Toegankelijkheid	1	1	1	1	1	1	2	1	2	3	1	3	3	1	3	1	1	1	2	2	4	2	2	4	X	X	X
B. Ruimten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	1	2	2	1	2	X	X	X
C. Opstelplaatsen	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	X	X	X
6. Energiezuinigheid	1	2	2	1	2	2	2	3	6	2	3	6	2	3	6	1	2	2	1	3	3	2	3	6	X	X	X
TOTAAL			20			32			61			85			86			59			73			71			25

Bijlage 6. Risico's geconverteerd naar werkniveaus – sloopvergunningen

<i>Thema</i>	Sloopmelding			Niet risicovolle sloopvergunning			Risicovolle sloopvergunning		
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico
Vergunningsgericht - Sloopvergunningen									
1. Externe veiligheid	X	X	X	1	2	2	5	2	10
2. Openbare weg inclusief voorzieningen	X	X	X	1	2	2	2	2	4
3. Belendingen	X	X	X	1	1	1	4	3	12
4. Hinder en overlast	X	X	X	2	2	4	4	3	12
5. Bodem	X	X	X	1	1	1	2	1	2
6. Riolering	X	X	X	2	1	2	3	1	3
7. Kabels en leidingen	X	X	X	2	1	2	3	2	6
8. Asbest	5	1	5	X	X	X	5	2	10
9. Milieuschadelijke stoffen	X	X	X	2	1	2	2	2	4
10. Overig sloopafval	X	X	X	1	2	2	3	2	6
11. Terreinafwerking	X	X	X	1	2	2	2	2	4
TOTAAL			5			20			73

Bijlage 7. Risico's geconverteerd naar werkniveaus – gebieden

Thema	Historische kernen			Historische linten			Vooroorlogse woonwijken en bebouwing			Mijnwerkerskoloniën / -woningen			Woonwijken en bebouwing 1940 - 1960			Woonwijken en bebouwing 1960 - 1980			Recente (woning)bouw, na ca. 1980			Werklocaties / bedrijventerreinen			Woonwagenlocaties			Groengebieden			Bijzondere plekken en panden		
	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico	Effect	Kans	Risico
1. Illegale bouw- en sloopactiviteiten	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8	3	2	6	3	2	6	2	2	4	1	2	2	1	3	3	4	1	4	5	2	10
2. Overschrijding voorgevelrooilijn	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	2	6	3	2	6	X	X	X	4	1	4
3. Illegaal gebruik	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	1	3	3	1	3
4. Brandoverslag (gebruik tussenruimten)	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	2	1	2	2	1	2	2	1	2	3	1	3	3	1	3	X	X	X	3	1	3
5. Verstorende bedrijvigheid	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	1	1	1	3	1	3	4	1	4	4	1	4
6. Illegale (permanente) bewoning opstallen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1
7. Kleinschalig kamperen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	1	3	X	X	X
8. Bebouwing openbaar groen	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4	4	1	4
9. Illegale aanleg werkzaamheden	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	3	1	3	2	1	2	3	1	3	4	1	4	4	1	4
10. Negatieve gevelwaarden: materiaal en kleurgebruik	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8	3	2	6	3	2	6	3	2	6	2	2	4	2	2	4	X	X	X	5	2	10
11. Plaatsgebonden reclames	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8	3	2	6	3	2	6	2	2	4	1	2	2	1	3	3	4	1	4	5	2	10
12. Niet plaatsgebonden reclames	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	2	8	X	X	X
13. Slechte staat van onderhoud bouwwerken	3	2	6	3	2	6	3	2	6	3	2	6	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	3	2	6
14. Slechte staat van open erven	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	X	X	X	3	1	3
TOTAAL			53			53			53			53			40			40			36			31			36			38			62