

Uitvoeringsregels bouwbeleid Diemen 2011

Geldend van 01-04-2021 t/m heden

Intitulé

Uitvoeringsregels bouwbeleid Diemen 2011

Deel 1: Kader

Inleiding

Recent is door het team Handhaving een integraal handhavingsbeleid opgesteld. Hierin is invulling gegeven op welke wijze wij omgaan met handhaving en waar prioriteiten aan worden toegekend. Op welke wijze wij echter omgaan met de verlening van vergunningen en de controles daarop is uiteraard hier niet in opgenomen en vastgelegd.

Derhalve is het noodzakelijk om naast een integraal handhavingsbeleid tevens uitvoeringsregels voor het bouwbeleid vast te stellen. **In deze notitie wordt hiervoor verder de landelijk algemeen gehanteerde term “bouwbeleidsplan” gebruikt (ofschoon die naam de lading dus niet goed dekt omdat er vooral sprake is van uniforme uitvoeringsregels van de bouwregelgeving).** Deze uitvoeringsregels zijn nodig om transparantie te verkrijgen in de werkwijze en om de kwaliteit van de werkzaamheden te vergroten door een heldere prioriteitsstelling en inzicht in de capaciteitsverdeling. Het toezien op werkzaamheden gebeurt in een aantal stadia, namelijk bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag, bij uitvoerende werkzaamheden naar aanleiding van een afgegeven vergunning en tijdens het reguliere gebruik.

Het bevoegd gezag gaat na of burgers, bedrijven, instanties en partijen die namens hen optreden (architect, constructeur, aannemer) zich houden aan landelijke, provinciale en lokale wet- en regelgeving. De gemeente Diemen heeft als taak om na te gaan of deze partijen voldoende aannemelijk hebben gemaakt volgens de regels en voorschriften te handelen. De huidige beleidskaders voor deze taak worden gevormd door de huidige werkwijze van de teams Vergunningen en Handhaving.

De afgelopen periode heeft laten zien dat het van groot belang is dat een beleidskader voor het uitvoeren van de aannemelijkheidstoets door de gemeente Diemen aanwezig is. Dit kader zorgt voor meer uniformiteit in de werkzaamheden tussen de medewerkers, een heldere prioriteitsstelling, duidelijke afspraken over het werkniveau en een meer efficiënt en effectief functioneren van de teams Vergunningen en Handhaving. Immers daar waar tijdens de toetsing van een vergunning weinig prioriteit wordt toegekend zal er ook tijdens de controle van de vergunning weinig aandacht aan worden besteed.

Het onderhavige bouwbeleidsplan bevat een actualisatie en integratie van het huidige beleid. Diverse aanleidingen liggen ten grondslag aan de actualisatie:

- De ontwikkelingen in de bouwregelgeving.
- De verruiming van vergunningsvrije bouwwerken door de in werking treding van de Wabo per 1 oktober 2010.
- Calamiteiten op het gebied van de bouwregelgeving. De reacties op deze calamiteiten (zie kader volgende pagina) en de resultaten van de onderzoeken naar deze calamiteiten laten zien dat een actueel consistent doelgericht beleid van groot belang is.

Deze situaties vormen de aanleiding voor het bouwbeleidsplan. Het beleidsplan legt het beleid vast en komt tot een nieuwe invulling van de wijze waar- op de “aannemelijkheidstoets” eenduidig en transparant wordt uitgevoerd.

De term aannemelijkheidstoets wordt in de Woningwet vooral gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. In het kader van het beleidsplan is het begrip gehanteerd als containerbegrip: beoordeling waaruit blijkt dat waarschijnlijk wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Het beleidsplan heeft een sterk operationeel karakter.

Risico's bouwregelgeving

De afgelopen periode hebben diverse calamiteiten op het terrein van het bouw- en woningtoezicht het nieuws gehaald. Voorbeelden zijn:

- de cafébrand in Volendam;
- het instorten van het parkeerdek bij Van der Valk in Tiel;
- het instorten van de toneeltoren (in aanbouw) in Hoorn;
- het instorten van balkons in Maastricht met dodelijke afloop;
- het ontruimen van parkeergarages, winkels en woningen aan het Bos en Lommerplein en Osdorp plein in Amsterdam wegens constructiefouten;
- het instorten van platte daken door overbelasting van sneeuw;
- het loslaten en naar beneden vallen van gevelbekleding;
- de brand op het cellencomplex van Schiphol waarbij doden vielen;
- de schade aan belendingen door het aanleggen van een bouwput voor het nieuwe theater in Middelburg;
- het instorten van een trap in Utrecht met dodelijke afloop;
- de brand bij Chemie-Pack in Moerdijk;
- zeer recent (23 mei 2011) het instorten van balkons in Leeuwarden;

Bij bovenstaande calamiteiten hebben de risico's in eerste instantie betrekking op fysieke onveiligheid leidend tot gevaar, letsel en dood. Deze

1. Externe financiële schade: de gemeenschap wordt geconfronteerd met extra uitgaven. Deze kosten kunnen zowel een collectief als ind
2. Maatschappelijke onrust: op verschillende geografische schaalniveaus (buurt, stad, land) ontstaat commotie.
3. Aantasting van het bestuurlijk imago: de betrouwbaarheid, daadkracht, integriteit van de overheid wordt in twijfel getrokken. Er wordt zc
4. Aansprakelijkheid en verwijtbaarheid (onder meer via onderzoek Openbaar Ministerie).

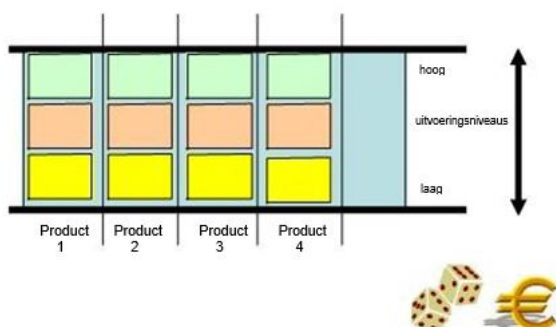
De risico's bij het taakveld bouw- en woningtoezicht hebben niet alleen betrekking op fysieke onveiligheid. Andere maatschappelijke risico's

- Aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving: (ver)bouwen, slopen en gebruik kunnen een negatieve invloed hebben op stedenbouw
- Gevaar voor de gezondheid: (ver)bouwen, slopen en gebruik kunnen een negatieve invloed hebben op de gezondheid van mensen; bij in de lucht (bij slopen).
- Bedreiging van de sociale kwaliteit van het leven; (ver-)bouwen, slopen en gebruik kunnen een negatief effect hebben op de sociale ve (aanwezigheid van installaties, specifieke ruimten, gebruiksveiligheid).

		(ver)bouw werkzaamheden?	
Omgevingsvergunning sloopactiviteit Hoe intensief worden aanvragen getoetst op de weigeringsgronden? Hoe intensief wordt geïnspecteerd op de uitvoering van sloopwerkzaamheden?	• Omgevingsveiligheid • Openbare weg • Belendingen • Hinder en overlast • Bodem • Riolering • Kabels & leidingen		
Themagericht toezicht Hoe wordt omgegaan met plotselinge ontwikkelingen op het gebied van bouw- en ruimtelijke regelgeving die vragen om een actieve benadering? Voorbeelden uit het verleden: platte daken en balkons.	• Asbest • Milieugevaarlijke stoffen • Overig sloopafval • Terreinafwerking		
Toezicht kwaliteit bestaande bouw Hoe intensief worden bouwwerken na realisatie gecontroleerd op hun technische staat?	• Bouwkundig • Installatietechnisch		

Afwegingskader

Bezig zijn met het beleidsplan is bezig zijn met het zoeken naar evenwicht tussen kwaliteit en kwantiteit. De producten kunnen op verschillende uitvoeringsniveaus worden gerealiseerd. Aan ieder uitvoeringsniveau hangt een prijskaartje. Dit prijskaartje wordt bepaald door de inzet van vooral capaciteit. Aan ieder uitvoeringsniveau hangt ook een risicoprofiel. Afhankelijk van het uitvoeringsniveau worden bepaalde risico's wel en niet afgedekt. Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven.



De eerste vraag is dus welke risico's tegen welke prijs wil de gemeente Diemen afdekken? Hoeveel heeft de gemeente Diemen in termen van capaciteit over om bepaalde risico's af te dekken?

Het communicerende vat heeft gelijktijdig betrekking op een tweede vraag. Hoe wordt omgegaan met het vastgestelde uitvoeringsniveau bij piek- belastingen? Het werkaanbod is onderhevig aan fluctuaties. Deze fluctuaties worden veroorzaakt door factoren, die buiten de invloedssfeer van de gemeente Diemen liggen. Vooral economische factoren zijn van

invloed op bijvoorbeeld de bouwproductie. In het beleidsplan wordt het uitvoeringsniveau en de basisbezetting vastgelegd. De basisbezetting is gebaseerd op een regulier werkaanbod zonder grote projecten.

Voorkomen moet worden dat het uiteindelijk vastgestelde uitvoeringsniveau door het wisselende werkaanbod in de knel komt en niet kan worden gerealiseerd. De kans hierop is vooral aanwezig in situaties waar sprake is van meer werkaanbod. Worden (in het beleidsplan) mechanismen ontwikkeld die bij een hoger werkaanbod garanderen dat het uitvoeringsniveau wordt gehandhaafd of worden afspraken gemaakt over verlaging van het uitvoeringsniveau (van bepaalde producten) bij extra werkaanbod?

De uitwerking van het afwegingskader vindt plaats in deel 3 van het beleidsplan.

Begrippenkader

- **Vergunningverlening** heeft betrekking op het in behandeling nemen van een vergunningsaanvraag, het beoordelen van deze aanvraag en het nemen van een beslissing op de aanvraag in de vorm van een beschikking.
- Onder **controle** wordt verstaan de activiteiten van de gemeente Diemen in relatie tot de realisatie van het vergunde. Het betreft de controle van de uitvoeringswerkzaamheden.
- **Toezicht** betreft controle op de naleving van wet- en regelgeving (als het vergunde eenmaal is gerealiseerd) en het opsporen van illegale activiteiten.
- **Aannemelijkheidstoets** is de toets waaruit blijkt dat waarschijnlijk wordt voldaan aan wet- en regelgeving. De systematiek is als volgt: het is de taak van de aanvrager om aannemelijk te maken dat één en ander aan wet- en regelgeving voldoet. Het is de taak van de gemeente Diemen om op basis van beleid selectief na te gaan of dit ook zo is.

Deel 2: Beleid

Onderdeel vergunningverlening

Schetsplan

Doel

Burgers, bedrijven en instanties de mogelijkheid bieden om voorafgaand aan een vergunningsaanvraag een schetsplan te laten beoordelen op met name ruimtelijke haalbaarheid. Het betreft in feite het in beeld brengen van de ruimte die men heeft om initiatieven in de fysieke omgeving te ondernemen. Het is geen wettelijke verplichting. Het schetsplan is gericht op de planologische én welstandelijke haalbaarheid.

Centrale vraag

Voor welke vergunningsaanvragen kan een schetsplan worden ingediend en welke rechten kan iemand hieraan ontleen?

Strategie

Veel wet- en regelgeving kent strakke behandelingstermijnen en vraagt van burgers, bedrijven en instanties te komen met redelijk tot goed uitgewerkte voorstellen (tekeningen, berekeningen, onderzoeken e.d.). Met het schetsplan wordt los van deze plichten en rechten een mogelijkheid geboden om na te gaan welke (on-)mogelijkheden aanwezig zijn en onder welke condities eventueel wat kan worden gerealiseerd. Een dergelijke werkwijze voorkomt frustraties in het verdere proces. Bovendien geeft het de gemeente Diemen een menselijker gezicht. Tegelijkertijd kunnen beleid, wet- en regelgeving op deze manier beter worden uitgelegd, worden interpretatie verschillen voorkomen en is het mogelijk om in een vroeg stadium vorm en inhoud te geven aan het coördinatieprincipe. Op basis van dit principe wordt de indiener van een schetsplan op de hoogte gesteld van andere benodigde vergunningen (afwijkingen) en nader in te dienen specifieke bescheiden. Met andere woorden, door het schetsplan wordt handen en voeten gegeven aan de eerder genoemde aanpak aan de voorkant.

Beleid

Een schetsplan kan worden ingediend voorafgaand aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Het advies op het schetsplan heeft, m.u.v. van grote projecten waarvoor een afwijkingsprocedure of herziening van het bestemmingsplan moet plaatsvinden, een houd baarheidstermijn van 6 maanden. Wanneer voor deze datum een vergunningsaanvraag wordt ingediend dat overeenkomstig het advies is wordt de aanvraag op basis van dit advies in behandeling genomen en beoordeeld.

Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten (onderdeel vergunningverlening)

Inleiding

Beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning op bevoegd gezag, vergunningsvrij bouwen, soort procedure (reguliere of uitgebreide), overige (noodzakelijke) vergunningen, volledigheid (ontvankelijkheid), bestemmingsplanvoorschriften, redelijke eisen van welstand, technische voorschriften en coördinatiebepalingen. Op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om te bouwen zonder omgevingsvergunning. Hierop is echter een aantal uitzonderingen van toepassing. Deze staan genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De meeste toetsingskaders voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten liggen vooraf vast. Dit geldt in ieder geval voor het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand (welstandsnota). Toetsing vindt altijd aan deze kaders plaats. Er is geen keuze in het kader van het beleidsplan om bijvoorbeeld de toets aan het bestemmingsplan voor bepaalde type bouwwerken uit te sluiten of de welstandstoets over te slaan.

Ten aanzien van de technische voorschriften is eveneens een formeel kader aanwezig in de vorm van het Bouwbesluit en bepaalde onderdelen van de Bouwverordening. Voor de technische toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten is het noodzakelijk tot een lokaal beleidskader te komen hoe de gemeente Diemen toetst of aan wet- en regelgeving wordt voldaan.

Centrale vraag

Welke bouwwerken worden met welke diepgang technisch beoordeeld ?

Strategie

Het landelijke project Collectieve Kwaliteitsnormering Bouwvergunning (CKB) is een hulpmiddel bij op het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten (voorheen bouwvergunning). Dit project is een initiatief van de afdelingen bouw- en woningtoezicht van zevenentwintig grote gemeenten, voorheen verenigd in het Platform Bouw en Woningtoezicht Grote Gemeenten, en nu onderdeel vormend van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland. Onder het motto „100% toetsen kunnen we niet” ontwikkelen deze gemeenten een systeem dat laat zien hoe en wat er wel getoetst wordt. Het beleidsplan maakt gebruik van onderdelen van de ontwikkelde methodiek.

Bouwwerktypologie

De intensiteit van toetsing wordt allereerst **afhankelijk** gesteld van het **type bouwwerk**. Het type bouwwerk is op dit moment al geen onbekende factor binnen het taakveld bouw- en woningtoezicht. Op grond van de kenmerken van een bouwwerk wordt bijvoorbeeld bepaald of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten nodig is. Een ander voorbeeld zijn de technische eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen. Bij deze eisen wordt onderscheid gemaakt naar soort bouwwerk. Bij het te ontwikkelen beleid kan dan ook niet om deze factor heen. Het type bouwwerk is zowel voor de toetsing als controle een zeer belangrijk vertrekpunt. Immers een tuinhuisje vraagt bijvoorbeeld een andere benadering dan een appartementen- gebouw. Op basis van de samenstelling van de bouwstroom in de gemeente Diemen, de risico's die aan bepaalde type bouwwerken zijn verbonden en het kwaliteitsbeeld dat van toepassing is op bepaalde type bouwwerken is gekozen voor de indeling zoals weergegeven in tabel A. Per type bouwwerk is apart beleid geformuleerd ten aanzien van de technische toetsing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Naast de bouwwerkcategorieën in tabel A wordt een zogenaamde buitencategorie onderscheiden. Dit zijn eenmalige projecten die om maatwerk vragen. Voorbeelden van bouwwerken die onder deze categorie vallen zijn grote bouwwerken geen gebouw zijnde zoals viaducten en bruggen.

Thema's wet- en regelgeving

De intensiteit van toetsing wordt ook afhankelijk gesteld van de onderdelen van het bouwwerk (thema's uit wet- en regelgeving), die in het geding zijn. In tabel B zijn de technische onderdelen / thema's weergegeven. In combinatie met vooral het type bouwwerk wordt de mate van belangrijkheid van de verschillende thema's beoordeeld.

Werkniveaus

De intensiteit of zwaarte van toetsing wordt afhankelijk gesteld van ingeschatte risico's (thema naar type bouwwerk). Het beleid bestaat uit overeenstemming over de diepgang waarop werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Er wordt gewerkt met vooraf gedefinieerde werkniveaus. Deze zijn afgeleid van het landelijke project CKB. Zie tabel C.

Risicoanalyse en conversie naar werkniveau

De risicoanalyse van bouwwerkcategorie per thema en de conversie van de uitkomsten naar het te hanteren werkniveau zijn terug te vinden in bijlage 1 en 2.

A.	Bouwwerkcategorie	Omschrijving
1	Bouwwerken die alleen volgens hun plaats niet vergunningsvrij zijn	Bijbehorend bouwwerken hoogte max. 5 meter betreffen gebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw w:
2	Bijbehorende bouwwerken >5 meter	Bijbehorende bouwwerken > 5 meter hoog betreffen gebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

3	Nieuwbouw en verbouw woon-/logiesbouw	Woongebouwen hebben betrekking op appartementen. Logiesgebouwen zijn gebouwen voor recreatief of t van mensen zoals hotels, vakantiewoningen en logementen. In deze categorie vallen tevens bouwwerken t
4	Nieuwbouw grondgebonden woningen	Onder grondgebonden woningen worden verstaan vrijstaande-, twee- onder één kap- en rijtjeswoningen.
5	Nieuwbouw en verbouw lichte industrie	Deze categorie heeft betrekking op de nieuwbouw en verbouw van lichte industrie. Onder lichte industrie w / of lichte machines, weinig capaciteit en weinig risico"s. Daarnaast vallen opslag en agrarische bouwwerke
6	Nieuwbouw en verbouw overige industrie	Nieuwbouw en verbouw van overige industrie betreft bouwwerken met grotere risico"s voor de volksgezond
7	Kleinschalige nieuwbouw en verbouw publiektoegankelijke bouwwerken en kantoren	Kleinschalige verbouw betreft verbouw van beperkte omvang zoals gevelwijzigingen, interne verbouwingen of aanbouw waar geen mensen verblijven (zoals een fietsenberging en containerruimte).
8	Overige nieuwbouw en verbouw publiektoegankelijke bouwwerken en kantoren	Onder een publiektoegankelijk bouwwerk wordt verstaan een voor publiek bestemd gebouw: een niet tot be discotheken, restaurants, culturele -, sport- en onderwijsvoorzieningen, detailhandel en bioscopen.
9	Reclame	Reclames betreffen reclameobjecten die omgevingsvergunningplichtig zijn.
10	Bouwwerk geen gebouw zijnde	Bouwwerken geen gebouw zijnde betreffen bouwwerken waarin mensen niet kunnen verblijven. Het betreft

B.	Thema wet- en regelgeving	Toelichting
1.	Ruimtelijke inpassing	Bebouwings- en gebruiksvoorschriften uit het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening
2.	Esthetische inpassing	Redelijke eisen van welstand (welstandsnota)
3.	Constructieve veiligheid	Algemene sterkte van de constructie, sterkte bij brand en vloerafscheidingen.
4.	Gebruiksveiligheid	Overbrugging van hoogteverschillen, trappen, electriciteits en noodstroomvoorziening, verlichting, gasvoorziening, draairichting van ramen en deuren, aansluiting elektriciteit en aardgas
5.	Brandveiligheid	Ontstaan van brand, ontwikkeling en uitbreiding van brand, ontstaan en verspreiding van rook, vluchtroutes, ontruimingsalarm, brandmelding, bestrijding van brand, ontstaan en beperking van ongevallen
6.	Sociale veiligheid	Toegang tot bouwwerk en inbraakpreventie
7.	Geluid	Geluid van buiten, geluid van installaties, geluid tussen ruimten en galm
8.	Vocht	Wering van vocht van buiten en binnen, gebrek aan hygiëne.
7.	Afvalwater & riolering	Afvoer van afvalwater, fecaliën en hemelwater, gebrek aan hygiëne, aansluiting op riolering
9.	Ventilatie	Luchtverversing, spuivoorziening, afvoer van rook en toevoer van verbrandingslucht
10.	Beperking invloed schadelijke stoffen/ dieren	Toepassing schadelijke materialen en binnendringen schadelijke stoffen uit de grond. Bescherming tegen muizen en ratten. Bij het formuleren van het beleid is dit thema opgevat als het controleren van de aanlegdiepte.
11.	Watervoorziening	Drinkwater en warmwatervoorziening, gebrek aan hygiëne.
12.	Daglicht	Toetreding van daglicht
13.	Toegankelijkheid	Toegankelijkheid en bereikbaarheid voor rolstoelgebruikers, vrije doorgang, verkeersroutes, bereikbaarheid bouwwerken, bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten.
14.	Ruimten	Aanwezigheid en omvang van (gemeenschappelijke) ruimten in een gebouw
15.	Opstelplaatsen	Aanwezigheid en plaats van aanrecht en waar (gemeenschappelijke) apparaten zoals kooktoestel en warmwatertoestel worden opgesteld.
16.	Energiezuinigheid	Isolatie, luchtdoorlatendheid en andere (installatie)voorzieningen die de energieprestatie positief beïnvloeden

C.	Werkniveau	Omschrijving	Voorbeelden
4	Integraal	Controle door alle onderdelen diepgaand na te rekenen of meten	Daglicht: per verblijfsgebied wordt de oppervlakte conform de daarvoor geldende NEN norm bepaald. De daglichttoetreding wordt getoetst conform de daarvoor geldende NEN norm, waarbij belemmeringsfactoren, reductiefactoren e.d. in de formule worden verwerkt EPC: volledige controle en berekening van EPC waarde
3	Representatief	Controle door aantal representatieve onderdelen van een tekening en / of berekening rekenkundig te controleren	Daglicht: kritische onderdelen van de daglichtberekening worden rekenkundig gecontroleerd EPC: conform niveau 2, waarbij kritische onderdelen rekenkundig worden gecontroleerd
2	Beperkt	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 en voldoen aan de gestelde eisen. Tekeningen en berekeningen worden concreet naast de eis gelegd en met elkaar vergeleken.	Daglicht: voldoen de ramen aan de minimale afmetingen EPC: voldoen de uitgangspunten in de berekening, zijn deze uitgangspunten zoals isolatiewaarden op tekening ook daadwerkelijk aangegeven en voldoet deze waarde aan de gestelde eis
1	Marginaal	Controle op aanwezigheid tekeningen / berekeningen. Zijn vereiste voorzieningen op tekening aangegeven en is het op basis van een eerste globale inschatting plausibel te maken dat op hoofdlijnen aan de eisen wordt voldaan?	Daglicht: staan er ramen op de tekening EPC: is een EPC berekening ingediend en voldoet de uitkomst aan de gestelde eis
0	Geen	Er vindt geen controle op het onderdeel plaats omdat wet- en regelgeving niet van toepassing zijn	

Beleid

Op basis van de zojuist genoemde beleidsonderdelen is per type bouwwerk de diepgang van toetsing bepaald. Deze zijn terug te vinden in de toetsprotocollen. Zij zijn samengevat in de volgende tabel. Het werk niveau van toetsing betreft het aanvangsniveau. Het principe dat is gekoppeld aan de werkniveaus is het principe van 'opbouwen van vertrouwen'. De gemeente Diemen inventariseert bij een aangegeven thema de risico-elementen en gaat hierbij na wat van een plan de cruciale secties zijn. Voorbeelden van secties zijn een bouwlaag, een woningtype, een gebouwvleugel, een trappenhuis, een galerij of een specifieke ruimte. De elementen van de cruciale secties worden op het afgesproken werk niveau getoetst. Afhankelijk van het vertrouwen dat hieruit blijkt kan voor repeterende elementen het werk niveau worden op- of afgeschaald. De tabel is gesorteerd naar type bouwwerken en thema's met de hoogste score. Daarbij dient nog vermeld te worden dat grote projecten altijd maatwerk zijn.

Toetsingsmatrix (kwalitatief programma)	Constructieve veiligheid	Brandveiligheid	Gebruiksveiligheid	Ventilatie	Energiezuinigheid	Ruimten	Geluid	Afvalwater & riolering	Beperking schadelijke stoffen	Vocht	Watervoorziening	Daglicht	Toegankelijkheid	Opstalplaatsen	Sociale veiligheid	
Reclame	3	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	6
Bouwwerk geen gebouw zijnde	3	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	6
Nieuw- en verbouw lichte industrie	3	2	2	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	14
Bouwwerken die alleen volgens hun plaats niet vergunningsvrij zijn	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
Nieuw- en verbouw overige industrie	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
Kleinschalige nieuw- en verbouw publiektoegankelijke bouw. +kantoren	3	4	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	1	0	24
Bijbehorend bouwwerk > 5 meter	3	3	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1	27
Nieuwbouw grondgebonden woningen	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	3	1	1	1	29
Nieuw- en verbouw woon- / logiesgebouw	4	4	3	3	2	2	3	2	2	2	1	3	2	1	1	35
Overige nieuw- en verbouw publiekstoegankelijke bouwwerken+ kantoren	4	4	3	3	2	3	3	2	2	2	1	3	3	1	0	36
Grote projecten zijn maatwerk																
Totaal	30	24	22	16	14	14	13	12	14	12	8	14	11	7	5	

De gemeente Diemen besteedt aan alle technische onderdelen / thema's, die volgens wet- en regelgeving van toepassing zijn, aandacht. Er is een duidelijk verschil in aandacht waar te nemen tussen de verschillende bouwwerkcategorieën:

- Bij nieuw- en verbouw van woon- en logiesgebouwen en overige nieuw- en verbouw van publiekstoegankelijke bouwwerken en kantoren wordt veelal getoetst op niveau 2 / 3 beoordeeld.
- Bij nieuwbouw van grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken hoger dan 5 meter worden veel thema's op minimaal niveau 2 beoordeeld. De beoordeling is minder intensief op het gebied van toegankelijkheid, opstalplaatsen en sociale veiligheid.
- Bij alle overige bouwwerkcategorieën concentreert zich de aandacht op constructieve veiligheid, brandveiligheid (m.u.v. reclame en bouwwerk geen gebouw) en de Gebruiksveiligheid. Alleen deze thema's worden (m.u.v. bouwwerken die alleen volgens hun plaats niet vergunningsvrij zijn) op minimaal niveau 2 beoordeeld.

Ten aanzien van de thema's kan worden geconcludeerd dat de kernbepalingen bestaan uit:

- Constructieve veiligheid, brandveiligheid en gebruiksveiligheid: zij worden bij 7 van de 10 bouwwerkcategorieën minimaal op niveau 2 beoordeeld.
- Ventilatie, energiezuinigheid, ruimten, geluid, afvalwater en riolering, aanlegdiepte en vocht: zij worden bij 4 van de 10 bouwwerkcategorieën minimaal op niveau 2 beoordeeld.

Het toetsbeleid wordt geflankeerd door aanvullend beleid. In dit verband wordt in het bijzonder gewezen op enkele aspecten:

- Er is een landelijke ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) die aangeeft welke bescheiden minimaal aanwezig moeten zijn op het moment van indiening van een aanvraag. In relatie tot het beleid voor toetsing is nagegaan hoe per bouwwerkcategorie moet worden omgegaan met de landelijke vereisten. Dit heeft er toe geleid dat uit een aanvraag wat betreft presentatie en uitwerking nadrukkelijker naar voren moet komen dat aan bepaalde aspecten is gedacht.
- Op basis van voorgaand schema (bladzijde 18) is nadrukkelijker geformuleerd dat uitwerking van de thema's met een werkniveau van 1 of hoger correct op de vergunningstekening moet staan. Het stellen van voorwaarden in de beschikking op deze thema's is daardoor niet meer toegestaan. Dit betekent dat aanvragers nadrukkelijker gevraagd zullen worden om tekeningen en berekeningen aan te passen voordat vergunningverlening kan plaatsvinden. Hiervoor zal voor zover noodzakelijk het instrument van verlengen van het besluit worden ingezet.

Beoordeling constructieve aspecten

Inleiding

Beoordeling van het constructief hoofdprincipe voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Constructieve veiligheid is naast brandveiligheid het belangrijkste thema. Dit blijkt ook uit de toetsingsmatrix bij het vorige product. In de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) wordt aangegeven dat vooraf inzicht moet worden gegeven in het hoofdprincipe van de constructie. Detailtekeningen en berekeningen mogen, mits daar schriftelijk om wordt verzocht, na afgifte van de vergunning worden ingediend. De genoemde Mor biedt interpretatieruimte, die gezien het belang van het thema, niet wenselijk is.

Centrale vraag

Hoe wordt omgegaan met de toets van het constructieve hoofdprincipe bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten?

Strategie

Als uitgangspunt is geformuleerd dat afhankelijk van het type bouwwerk, zoals geformuleerd bij het vorige hoofdstuk, vooraf gegevens moeten worden ingediend die aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de eisen van constructieve veiligheid. De gegevens moeten worden beoordeeld door een ter zake deskundig iemand, waarbij de diepgang van beoordeling vooraf is afgesproken. Er wordt aangesloten bij de werkniveaus geformuleerd bij het vorige product.

Beleid

Het beleid is terug te vinden in de tabellen op de volgende pagina. De eerste tabel is voor een belangrijk gedeelte gebaseerd op het landelijke plan van aanpak constructieve veiligheid. De bouwwerkcategorieën aanvraag omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten zijn teruggebracht tot een tweetal categorieën. Aangegeven is welke bescheiden voor de ontvankelijkheid moeten worden ingediend. In de tweede tabel is aangegeven op welk niveau de gegevens inhoudelijk worden beoordeeld. Deze tabel is een uitwerking van de toetsmatrix aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteiten.

In te dienen constructieve bescheiden		
Type bouwwerk	Te overleggen gegevens	Uitvoerder
Categorie 1: • Reclame • Kleine bouwwerken geen gebouw zijnde • Bouwwerken die alleen volgens hun plaats niet vergunningsvrij zijn	Geen verdere vereisten op constructief gebied	Constructeur
Categorie 2: Overige categorieën	Bij bijbehorend bouwwerk hoofdgebouw weergeven Eén of meer tekeningen waaruit constructieprincipe blijkt voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie 1. Tekeningen van de definitieve hoofdpopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief een globale maatvoering. 2. Schematisch funderingsoverzicht met gekozen aanlegniveau's of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek 3. Plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering 4. Overzichtstekeningen van constructies in staal, beton, geprefabriceerd beton, hout, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties, principe details van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering Schriftelijke toelichting op het definitief ontwerp van de constructies waaruit blijkt 5. Aangehouden belastingen en belastingcombinaties (verwijzing naar normen is onvoldoende) 6. Constructieve samenhang 7. Stabiliteitsprincipe (een overzichtstekening van de plaats en soort van de stabiliserende onderdelen) 8. Omschrijving van de hoofd draagconstructie en de brandwerendheid bij bezwijken daarvan.	Constructeur

Toetsmatrix constructieve aspecten	Vrijstaand bijge bouw	Veranden woonfunctie	Woon- en bijge bouw	Grondgebonden woning	Lichte industrie	Overige industrie	Kleinchalig publiek- bedanklijk	Overig publiek- bedanklijk
Bouwbesluit 2.1. algemene sterkte van de bouwconstructie								
1. Algemene sterkte	2	3	4	4	3	3	4	4
2. Constructief ontwerp	2	2	3	3	2	3	3	3
3. Bijzonder belastingen								
4. Bouwputten en kelders			2	2	2	2		2
5. Funderingen en stabiliteit	2	3	4	4	3	3	4	4
6. Keldervloeren			2	2	2			3
7. Kelderwanden			2	2	2			3
8. Begane grondvloeren	2	2	3	3	2	3	3	3
9. Wanden en verdiepingsvloeren	2	3	3	3	2	3	3	3
10. Kolommen	2	4	4	4	2	3	4	4
11. Stabiliteits-elementen		3	4	3	2	3	4	4
12. Dakvloeren	2	3	3	3	4	4	3	3
13. Dilataties								2
14. Prefab elementen			2	2			2	2
15. Opvang gevelmetselwerk	3	3	3	3	3	3	3	3
16. Duurzaamheid			3	3		3		3
Bouwbesluit 2.2. sterkte bij brand			4	4		4	4	4
Bouwbesluit 2.3. vloerafscheiding				3				3

Op een later tijdstip indienen van gegevens

Inleiding

Controle van gegevens ten aanzien van constructieonderdelen en installaties die na verlening van de vergunning worden ingediend. In een vergunning kunnen voorwaarden zijn opgenomen. Veel voorkomende voorwaarden hebben betrekking op het op een later tijdstip indienen van tekeningen en berekeningen. Het betreft dan vooral constructieve tekeningen en berekeningen en installatietechnische tekeningen en berekeningen. In de Mor is het op een later tijdstip indienen van dergelijke zaken wettelijk geregeld mits daar schriftelijk om wordt verzocht. Bij een vergunning kan sprake zijn van meerdere voorwaarden.

Centrale vraag

Hoe worden later ingediende gegevens beoordeeld?

Strategie

Het feit dat aanvullende voorwaarden worden geformuleerd bij de omgevingsvergunning geeft aan dat het niet reëel was om ten tijde van de vergunningsaanvraag een beoordeling te doen. Aangezien sprake is van voorwaarden zijn de beoordelingen vanuit het oogpunt van de gemeente Diemen wel noodzakelijk. Handhaving van deze voorwaarden wordt van groot belang geacht omdat het vaak belangrijke onderdelen zijn ten aanzien van veiligheid (constructie en brand).

Beleid

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van de bescheiden. Deze dienen minimaal 3 weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel te worden ingediend. Pas nadat deze gegevens zijn gecontroleerd en akkoord zijn bevonden kan er gestart worden met de uitvoering van het betreffende onderdeel. De toezichthouder van het team Handhaving bewaakt dit en gaat na of onderdelen niet worden gerealiseerd alvorens de bescheiden zijn ingediend, beoordeeld en geaccordeerd. Wanneer dat niet gebeurt vindt stillegging van de werkzaamheden plaats. Iedere set tekeningen/ berekeningen die wordt ingediend wordt beoordeeld. De constructieve tekeningen/ berekeningen worden gecontroleerd door de constructeur op het werkniveau zoals aangegeven bij beoordeling constructieve aspecten. De installatie technische tekeningen/ berekeningen worden gecontroleerd door de plantoetsers of een externe adviseur (zoals de Brandweer). Controle vindt plaats op het niveau aangegeven bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.

Omgevingsvergunning sloopactiviteiten / sloopmeldingen (onderdeel vergunningverlening)

Inleiding

Beoordelen van sloopmeldingen en aanvragen voor een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten (voorheen sloopvergunning) op volledigheid en weigeringsgronden. Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om te slopen zonder omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten. Hierop is echter een aantal uitzonderingen van toepassing. Deze staan genoemd in artikel 8.1.1 lid 2 (geen omgevingsvergunning vereist voor slopen) en in artikel 8.2.1. van de Bouwverordening (sloopmelding). De toetsingskaders voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten liggen vooraf vast. Zij worden genoemd in artikel 8.1.6. van de Bouwverordening Diemen 2011. Een tweetal weigeringsgronden biedt ruimte voor interpretatie, namelijk die met betrekking tot de veiligheid tijdens het slopen en de bescherming van nabijgelegen bouwwerken. Het is wenselijk om op dit gebied beleid te ontwikkelen.

Centrale vraag

Welke aanvragen om sloopwerken worden met welke diepgang beoordeeld ?

Strategie

Er wordt een methodiek toegepast naar analogie van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten, waarbij beleid wordt ontwikkeld per thema per type sloopwerk.

Typologie sloopwerk

Het type sloopwerk is op dit moment al geen onbekende factor binnen het team Vergunningen. Op grond van de kenmerken van een sloopwerk wordt bijvoorbeeld bepaald of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten nodig is of een sloopmelding. Op basis van drie factoren is een indeling in type sloopwerken gemaakt. Per type sloopwerk is apart beleid geformuleerd ten aanzien van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten. Naast de sloopcategorieën in tabel A wordt een zogenaamde buitencategorie onderscheiden. Dit zijn eenmalige (grootschalige) projecten die om maatwerk vragen en waarbij in het algemeen een sloopveiligheidsplan in het geding is.

Thema's wet- en regelgeving

In het beleid wordt de intensiteit van toetsing afhankelijk gesteld van de onderdelen van het sloopwerk (thema's uit wet- en regelgeving), die in het geding zijn. In tabel B zijn de onderdelen / thema's weergegeven. In combinatie met het type sloopwerk wordt de mate van belangrijkheid van de verschillende thema's beoordeeld.

Werkniveaus

De intensiteit of zwaarte van toetsing wordt, zoals reeds aangegeven, afhankelijk gesteld van ingeschatte risico's (thema naar type sloopwerk). Het beleid bestaat uit overeenstemming over de diepgang waarop werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Er wordt gewerkt met vooraf gedefinieerde werkniveaus. Deze zijn gelijk aan de werkniveaus gehanteerd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.

Risicoanalyse en conversie naar werkniveau

De risicoanalyse van sloopwerkcategorie per thema en de conversie van de uitkomsten naar het te hanteren werkniveau zijn terug te vinden in bijlage 2 en 3.

A.	Naam type / categorie	Omschrijving
1	Slopmelding	Het door een particulier slopen van: - Geschroefde, hechtgebonden asbesthoudende platen, niet zijnde dakleien uit een woning of uit een op het erf van die woning staand bijbehorend bouwwerk, voorzover die woning of het bijgebouw niet in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf worden gebruikt of bedoeld zijn voor het gebruik in dat kader en de oppervlakte van de te verwijderen asbesthoudende platen max. 35 m² per kadastraal perceel bedraagt; - Asbesthoudende of niet gelijkde asbesthoudende vloertegels uit een woning of uit een op het erf van die woning staand bijbehorend bouwwerk, voorzover die woning of het bijgebouw niet in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf worden gebruikt of bedoeld zijn voor het gebruik in dat kader en de oppervlakte van de te verwijderen asbesthoudende platen max. 35 m² per kadastraal perceel bedraagt;.
2	Omgevingsvergunning sloop- activiteit asbest	Het uitsluitend verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit een bouwwerk.
3	Omgevingsvergunning sloop activiteiten (reguliere sloop)	Het afbreken van een gebouw of gedeelte daarvan, waarbij de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m ³ bedraagt zonder asbest / gevaarlijke stoffen en niet op een locatie met gevaar voor de omgeving.
4	Omgevingsvergunning sloop activiteiten (uitgebreide sloop)	Het afbreken van een gebouw of gedeelte daarvan, waarbij de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m ³ bedraagt met asbest / gevaarlijke stoffen en / of op een locatie met gevaar voor de omgeving

B.	Thema	Toelichting
1.	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	Omgevingsvergunning voor uitvoering werken en werkzaamheden of veranderen monument
2.	Omgeving	- Externe veiligheid: afscheiding sloopterrein, hulpconstructies - Openbare weg incl. voorzieningen: beschadiging / vervuiling, ingebruikname, bereikbaarheid / toegankelijkheid - Belendingen: beschadiging, toegankelijkheid / bereikbaarheid, afwerking - Hinder en overlast: geur, geluid, stof, trillingen
3.	Bodem	Ledigen putten, opvullen gaten, bodemverontreiniging, archeologie, grondwater
4.	Riolering	Rioolaansluiting

5.	Kabels en leidingen	Gas, water en elektra, overige kabels en leidingen
6.	Asbest	Aanwezigheid, verwijderen, asbestvrij verklaren, afvoer / stort
7.	Milieuschadelijke stoffen	Scheiding, opslag, verwerking
8.	Sloopafval	Scheiding, opslag, verwerking
9.	Terreinafwerking	Netheid, afwerking bij oplevering

Beleid

Op basis van de zojuist genoemde beleidsonderdelen is per type sloopwerk de diepgang van toetsing bepaald. Deze zijn terug te vinden in de toetsprotocollen. Zij zijn samengevat in de volgende tabel. Het werkniveau van toetsing betreft het aanvangsniveau. Het principe dat is gekoppeld aan de werkniveaus is het principe van 'opbouwen van vertrouwen' zoals eerder uiteengezet.

Uit de toetsingsmatrix kan worden afgeleid dat bij een sloopmelding geen technische inhoudelijke toetsingen plaatsvinden. Dit product is louter een administratief product met een standaard set aan voorwaarden om de veiligheid te garanderen en om zich in te dekken voor eventueel onverwachte zaken tijdens de sloop. Bij de omgevingsvergunning voor reguliere sloopactiviteiten is ook een dergelijke set van voorwaarden aanwezig. Bij de toetsing wordt gekeken naar de relatie met de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) en het veranderen van een monument (voorheen monumentenvergunning). Tevens wordt gekeken naar de bodem en het sloopafval. Een omgevingsvergunning voor een sloopactiviteit voor asbest is min of meer ook een administratief product. Er is alleen een controle op de aanwezigheid van een asbest inventarisatierapport en er wordt gekeken in hoeverre in verband met de omgeving maatregelen moeten worden genomen. Bij een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten voor uitgebreide sloopwerkzaamheden vindt in ieder geval dezelfde toetsing plaats als bij de omgevingsvergunning voor reguliere sloopactiviteiten en de sloopactiviteit van asbest. In de fase van de vergunningverlening wordt echter bij de uitgebreide sloopactiviteit aan alle andere thema's aandacht besteed. In het bijzonder aan het thema omgeving. De toetsresultaten zullen eventueel vertaald moeten worden naar specifieke voorwaarden in de vergunning.

Toetsingsmatrix (kwalitatief programma)	Cultuurhistorie/landschap	Omgeving	Bodem	Reuring	Kabels en leidingen	Asbest	Milieuschadelijke stoffen	Sloopafval	Terreinafwerking
Sloopmelding	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Omgevingsvergunning sloop asbest	0	1	0	0	0	3	0	0	0
Omgevingsvergunning sloop (reguliere sloop)	4	0	2	0	0	0	0	1	0
Omgevingsvergunning sloop (uitgebreide sloop)	4	3	2	1	1	3	1	1	1

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik en gebruiksmeldingen (onderdeel vergunningverlening)

Inleiding

Beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik (voorheen gebruiksvergunning) op volledigheid en weigeringsgronden. Beoordelen van gebruiksmeldingen op juistheid en volledigheid.

Met betrekking tot een brandveilig gebruik is het op grond van artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden om zonder een omgevingsvergunning brandveilig gebruik van het bevoegd gezag een bouwwerk in gebruik te hebben indien op dat gebruik één of meer van de volgende punten van toepassing is;

- er wordt aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf verschaft;
- er wordt aan meer dan 10 kinderen jonger dan 12 jaar, of aan meer dan 10 lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten dagverblijf verschaft.

Met betrekking tot brandveilig gebruik is het op grond van artikel 2.12.1 lid 1 van het Gebruiksbesluit is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien op dat gebruik één of meer van de volgende punten van toepassing is;

- een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.4, eerste lid Gebruiksbesluit, toe te passen;
- er meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn;
- een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Centrale vraag

Op welke wijze wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning brandveilig gebruik en een gebruiksmelding getoetst ?

Strategie

Overeenkomstig artikel 2.11.5 van het Gebruiksbesluit mag slechts en moet een omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden geweigerd indien :

- de in de aanvraag vermelde wijze van gebruik van het bouwwerk in relatie tot het beoogde gebruiksfunctie geen brandveilig gebruik is en door het stellen van voorwaarden geen brandveilig gebruik kan worden bereikt, of
- de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten is geweigerd.

Overeenkomstig artikel 2.12.4 van het Gebruiksbesluit kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten nadere voorwaarden op te leggen indien deze noodzakelijk zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand.

Gebruiksfuncties

In het gemeentelijke beleid is de gebruiksfunctie van een gebouw een belangrijk onderdeel. Hierbij is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit. Van iedere gebruiksfunctie is afgewogen of hiervoor een gemeentelijk beleidsniveau noodzakelijk is. Het beleid kent voor negen gebruiksfuncties een gemeentelijk beleidsniveau.

Gebruiksfunctie
Gezondheidszorgfunctie
Kantoorfunctie
Bijeenkomstfunctie
Industriefunctie
Logiesfunctie
Onderwijsfunctie
Sportfunctie
Winkelfunctie
Woonfunctie

Thema's wet- en regelgeving

In het beleid wordt de intensiteit van toetsing afhankelijk gesteld van de onderdelen van het bouwwerk (thema's uit wet- en regelgeving), die in het geding zijn. In de onderstaande tabel zijn de technische onderdelen / thema's weergegeven. In combinatie met vooral de gebruiksfunctie wordt de mate van belangrijkheid van de verschillende thema's beoordeeld.

Thema	Toelichting
1.	Brandcompartimenten hebben tot doel een brand te beperken tot een vooraf vastgesteld gebied
2.	Rookcompartimenten hebben tot doel de rookverspreiding te beperken waardoor de bij brand vluchtende mensen niet te lang door de ook moeten vluchten
3.	Vluchtmogelijkheden om een veilig gebied te kunnen bereiken
4.	De dragende constructies en hoofddraagconstructie van een gebouw dient een van tevoren vastgestelde tijd weerstand te bieden tegen bezwijken in geval van brand
5.	Om brandontwikkeling, brandvoortplanting en rookproductie tegen te gaan of te beperken worden eisen gesteld aan de toepassing van (bouw)materialen.
6.	Brandweerlift
7.	Brandslanghaspels en droge blusleidingen
8.	Installaties noodzakelijk voor het ontdekken of bestrijden van brand en het veilig ontvluchten.
9.	Kleine blusmiddelen en vluchtwegaanduiding

Beleid

Het beleid ten aanzien van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning brandveilig gebruik bestaat per gebruiksfunctie uit een werkpakket. De werkpakketten bevatten de concrete eisen waaraan een gebouw getoetst moet worden. Ook kunnen deze eisen dienen als aanschrijvingszinnen. De eisen zijn genummerd in de systematiek van de genoemde thema's. Toepassing van het werkpakket vindt plaats op werkniveau 4, zoals geformuleerd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.

Deel 3: Beleid

Controle

Omgevingsvergunning bouwactiviteiten (onderdeel controle)

Inleiding

Controles of gebouwd wordt conform omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten en wet- en regelgeving. Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om te bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten). In de Bouwverordening zijn daarnaast in hoofdstuk 4 voorschriften opgenomen met betrekking tot plichten tijdens de bouw, zoals afscheiding van het bouwterrein, melden van werkzaamheden en aanwezige bescheiden op de bouwplaats. Tijdens de uitvoering kunnen allerlei redenen zijn voor het afwijken van de vergunning en wet- en regelgeving, zowel bewust als onbewust. Bovendien laat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden nog al eens te wensen over waardoor bijsturing van gemeentewege noodzakelijk is.

Centrale vraag

Welke omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten worden op welke momenten, op welke onderdelen en met welke frequentie gecontroleerd ?

Strategie

Het landelijke project Toezichtsprotocol voor omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) is een hulpmiddel voor het controleren van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Dit project is een initiatief van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland. Het Toezichtsprotocol zorgt voor een uniforme en transparante werkwijze. Het beleidsplan maakt gebruik van onderdelen van de ontwikkelde methodiek.

Bouwwerktypologie

De intensiteit van controles wordt allereerst afhankelijk gesteld van het type bouwwerk. Hierbij wordt aangesloten bij de bouwwerktypologie van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Hierdoor is afstemming mogelijk tussen de vergunningverlening en controle. Per type bouwwerk is apart beleid geformuleerd ten aanzien van de controle van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten.

Thema's wet- en regelgeving

De intensiteit van controles wordt ook afhankelijk gesteld van de onderdelen van het bouwwerk (thema's uit wet- en regelgeving) die in het geding zijn. Ook ten aanzien van de thema's wordt aangesloten bij de indeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. In combinatie met vooral het type bouwwerk wordt de mate van belangrijkheid van de verschillende thema's beoordeeld.

Werkniveaus

De intensiteit of zwaarte van controles wordt afhankelijk gesteld van ingeschatte risico's (thema naar type bouwwerk). Het beleid bestaat uit overeenstemming over de diepgang waarop werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Er wordt gewerkt met vooraf gedefinieerde werkniveaus. Deze zijn afgeleid van het landelijke project Toezichtsprotocol.

	Werkniveau	Omschrijving	Voorbeelden
4	Integraal	Beoordeling van alle onderdelen op detailniveau. Op het oog en met de benodigde hulpmiddelen worden controles tot op detailniveau uitgevoerd. Alle projectspecifieke tekeningen en detailtekeningen worden geraadpleegd.	Ieder constructieonderdeel wordt gedetailleerd gecontroleerd op de aangebrachte wapening met behulp van gedetailleerde wapeningstekeningen.
3	Representatief	Beoordeling op hoofdlijnen en kenmerkende details, op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Daarnaast worden enkele kritische detailleringen in detail beoordeeld. Er worden algemene projectspecifieke tekeningen geraadpleegd en detailtekeningen van kritische detailleringen.	Naast een controle op niveau 2 wordt een detailcontrole uitgevoerd op enkele kritische constructiedelen. Zo kan alleen de wapening in de hoekkolom worden gecontroleerd. Hierbij wordt de wapeningstekening van de hoekkolom nagelopen op een correcte uitvoering met zo nodig gebruik van een meetlat.
2	Beperkt	Beoordeling op hoofdlijnen, op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd. Er worden alleen algemene projectspecifieke tekeningen geraadpleegd. Bij twijfel vindt raadpleging van detailtekeningen plaats.	Op algemeen constructief inzicht wordt de aangebrachte wapening gecontroleerd aan de hand van vragen als "is het juiste basisnet toegepast?", "roept de verankeringslengte van de wapening gerelateerd aan de staafdiameter vragen op?", "zit er vuil in de kist?".
1	Marginaal	Visuele controle, een vluchtige beoordeling op het oog op basis van kennis en ervaring zonder projectspecifieke tekeningen of details te raadplegen en of hulpmiddelen (bijvoorbeeld meetlat) te gebruiken.	Er wordt alleen gekeken of er wapening in de gestelde kist zit.

0	Geen	Er vindt geen controle plaats	
---	------	-------------------------------	--

Bouwfasen

Een bouwwerk wordt in een aantal fasen gerealiseerd. Aandacht voor bepaalde thema's uit wet- en regelgeving kunnen alleen in bepaalde fasen worden gecontroleerd. In het beleid wordt dan ook rekening gehouden met de fasen. De volgende bouwfasen worden onderscheiden:

Nr.	Fase
1.	Voorbereiding (t/m uitzetten)
2.	Bouwrijp maken (ontgraven, damwanden, bodemsanering e.d.)
3.	Onderbouw (t/m begane grond vloer)
4.	Bovenbouw (tot dak)
5.	Gevel / dak
6.	Afbouw
7.	Vooroplevering
8.	Oplevering

Beleid

Op basis van de zojuist genoemde beleidsonderdelen is per type bouwwerk het aantal controles, de te controleren onderdelen en de diepgang van de controle bepaald. Deze zijn terug te vinden in de controleprotocollen. Zij zijn samengevat in de volgende twee tabellen. Het werkniveau van controles betreft het aanvangsniveau. Het principe dat is gekoppeld aan de werkniveaus is het principe van „opbouwen van vertrouwen”. De gemeente Diemen inventariseert bij een aangegeven thema de risico-elementen en gaat hierbij na wat van een plan de cruciale secties zijn. Voorbeelden van secties zijn een bouwlaag, een woningtype, een gebouwvleugel, een trappenhuis, een galerij of een specifieke ruimte. De elementen van de cruciale secties worden op het afgesproken werkniveau getoetst. Afhankelijk van het vertrouwen dat hieruit blijkt kan voor repeterende elementen het werkniveau worden op- of afgeschaald. De tabel in bijlage 1 is van de vereniging bwt en is voorzien van de categorieën zoals deze zijn toegepast bij de vergunningentabel.

De gemeente Diemen besteedt aan veel, maar niet alle, technische onderdelen / thema's, die volgens wet- en regelgeving van toepassing zijn, aandacht. Er is een duidelijk verschil in aandacht waar te nemen tussen de verschillende bouwwerkcategorieën:

- Bij nieuw- en verbouw van woon- en logiesgebouwen en overige nieuw- en verbouw van publiekstoegankelijke bouwwerken en kantoren worden zo goed als alle thema's minimaal op niveau 2 beoordeeld. Niveau 2 betekent: beoordeling op hoofdlijnen; op het oog en met eenvoudige hulpmiddelen worden elementaire controles uitgevoerd; er worden alleen algemene projectspecifieke tekeningen geraadpleegd; bij twijfel vindt raadpleging van detailtekeningen plaats.
- Bij nieuwbouw van grondgebonden woningen, nieuw- en verbouw van industrie en kleinschalige nieuw- en verbouw van publiekstoegankelijke bouwwerken worden buiten de thema's met betrekking tot ruimtelijk kwaliteit en veiligheid alle thema's op niveau 1 beoordeeld. Een uitzondering hierop vormt de beoordeling van ventilatie, energiezuinigheid en aanlegdiepte bij de nieuwbouw van grondgebonden woningen.
- Bij alle overige bouwwerkcategorieën concentreert zich de aandacht op ruimtelijke kwaliteit en constructieve veiligheid. Op de overige thema's vindt, op één na te weten ventilatie, verder geen beoordeling plaats.

Ten aanzien van de thema's kan worden geconcludeerd dat de kernbepalingen bestaan uit:

- Ruimtelijke en esthetische inpassing, en constructieve veiligheid: zij worden bij zeker 8 van de 10 bouwwerkcategorieën minimaal op niveau 2 beoordeeld.
- Brandveiligheid, gebruiksveiligheid, ventilatie, energiezuinigheid, aanlegdiepte: zij worden bij zeker 3 van de 10 bouwwerkcategorieën minimaal op niveau 2 beoordeeld.

De meeste controles vinden plaats in de fasen als aan het casco wordt gewerkt. Zodra het casco wind- en waterdicht is neemt het aantal controles af. Vooral bij woongebouwen en overige nieuw- en verbouw van publiekstoegankelijke bouwwerken en kantoren is sprake van een relatief hoge controlefrequentie. Bij nieuwbouw van grondgebonden woningen en nieuw- en verbouw van industrie ligt het aantal controles veel lager: 5 à 9. Bij de overige type bouwwerken is het aantal controles zeer beperkt: 1 à 2.

Het werkniveau van controle betreft het aanvangsniveau. Het principe dat is gekoppeld aan de werkniveaus is het principe van „opbouwen van vertrouwen”. De gemeente Diemen controleert een aangegeven onderdeel de risico-elementen en gaat hierbij na wat van een plan de cruciale secties zijn. Voorbeelden van secties zijn een bouwlaag, een woningtype, een gebouwvleugel, een trappenhuis, een galerij of een specifieke ruimte. De elementen van de cruciale secties worden op het afgesproken werkniveau gecontroleerd. Afhankelijk van het vertrouwen dat hieruit blijkt kan voor repeterende elementen het werkniveau worden op- of afgeschaald. Het controlebeleid wordt geflankeerd door aanvullend beleid. In dit verband wordt in het bijzonder gewezen op enkele aspecten:

- Naar aanleiding van het controlebeleid is aanvullend beleid ontwikkeld voor handhaving bij bouwen in afwijking van de vergunning. Naarmate het controleniveau hoger wordt, wordt strenger opgetreden bij afwijkingen (zie handhavingsnota).
- Bij bepaalde type bouwwerken wordt vooroverleg, alvorens de uitvoerende werkzaamheden starten, standaard.
- Er is beleid ontwikkeld in het kader van de controle van de omgevingsveiligheid (zie product controle omgevingsveiligheid).

Omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten en sloopmeldingen (onderdeel controle)

Inleiding

Controles of gesloopt wordt conform vergunning en wet- en regelgeving. Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om te slopen in afwijking van de vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning sloopactiviteiten). In de Bouwverordening zijn daarnaast in paragraaf 3 van hoofdstuk 8 voorschriften opgenomen met betrekking tot plichten tijdens de sloop, zoals de veiligheid op het sloopterrein, wijze van slopen en het verpakken en opslaan van asbest en aanwezige bescheiden op de bouwplaats. Tijdens de uitvoering kunnen allerlei redenen zijn voor het afwijken van de vergunning en wet- en regelgeving, zowel bewust als onbewust.

Centrale vraag

Welke sloopwerken worden op welke momenten, op welke onderdelen en met welke frequentie gecontroleerd ?

Strategie

Er is een methodiek opgezet naar analogie van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.

Sloopwerktypologie

De intensiteit van controle wordt allereerst afhankelijk gesteld van het type sloopwerk. Hierbij wordt aangesloten bij de typologie van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten. Hierdoor is afstemming mogelijk tussen de vergunningverlening en controle. Per type sloopwerk is apart beleid geformuleerd ten aanzien van de controle omgevingsvergunning sloopactiviteiten.

Thema's wet- en regelgeving

De intensiteit van controle wordt ook afhankelijk gesteld van de onderdelen van het sloopwerk (thema's uit wet- en regelgeving) die in het geding zijn. Ook ten aanzien van de thema's wordt aangesloten bij de indeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten. In combinatie met vooral het type sloopwerk wordt de mate van belangrijkheid van de verschillende thema's beoordeeld.

Werkniveaus

De intensiteit of zwaarte van controle wordt afhankelijk gesteld van ingeschatte risico's (thema naar type bouwwerk). Het beleid bestaat uit overeenstemming over de diepgang waarop werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Er wordt gewerkt met vooraf gedefinieerde werkniveaus. Deze zijn afgeleid van het landelijke project Toezichtprotocol.

Sloopfasen

In het sloopproces zijn verschillende fasen te onderkennen. Aandacht voor bepaalde thema's uit wet- en regelgeving kunnen alleen in bepaalde fasen worden gecontroleerd. In het beleid wordt dan ook rekening gehouden met de fasen. De volgende fasen zijn onderscheiden:

Nr.	Fase
1.	Aanloop (t/m start sloop)
2.	Asbestverwijdering
3.	Overige sloop
4.	Oplevering

Beleid

Op basis van de zojuist genoemde beleidsonderdelen is per type sloopwerk het aantal controles, de te controleren onderdelen en de controlediepgang bepaald. Deze zijn terug te vinden in de controleprotocollen. Zij zijn samengevat in de volgende twee tabellen. Bij een sloopmelding en een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten voor asbest is sprake van administratieve controles. Het betreft het opvragen van administratieve gegevens in relatie tot de asbestverwijdering. Bij de sloopmelding betreft dit het opvragen van de stortbon(nen). Deze worden ook opgevraagd bij de omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten voor asbest. Bij deze omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten wordt ook de verklaring asbestvrij gevraagd en nagegaan of het sloopbedrijf gekwalificeerd is om het asbest te verwijderen. Bij de omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten (reguliere sloop) vindt alleen een eindcontrole plaats. De omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten (uitgebreide sloop) krijgt minimaal 4 controles van de toezichthouder. Deels zijn dit ook administratieve controles zoals bij de omgevingsvergunning voor sloop- activiteiten voor asbest. Het werkniveau van controle betreft het aanvangsniveau. Het principe dat is gekoppeld aan de werkniveaus is het principe van „opbouwen van vertrouwen” zoals eerder uiteengezet. Bij de risicovolle omgevingsvergunningen voor sloopactiviteiten kan de toezichthouder in het vervolg van de uitvoeringsfase op basis van het gebrek aan opgebouwd vertrouwen (slecht naleefgedrag) in de beginfase eventueel meerdere keren aanvullende controles houden. Dit vindt plaats naar eigen inzicht. Op basis van gevoeligheid van belendingen en hinder en overlast kan eveneens een aantal extra controles in de vervolgfase plaatsvinden. Extra controles kunnen ook plaatsvinden als bijvoorbeeld het afval op de sloopplaats via een mobiele puinbreker wordt verwerkt.

Controlematrix 1 (kwalitatief programma = diepgang)	Cultuurhistorisch	Omgeving	Bodem	Risicobelevenissen	Kabel en leidingen	Asbest	Milieu schade lijke stoffen	Overig sloopafval	Terminatiewerking
Sloopmelding	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Omg.vergunning sloopactiviteit voor asbest	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Omg.vergunning sloopactiviteiten reguliere sloop	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Omg.vergunning sloopactiviteiten uitgebreid	3	3	1	1	1	2	1	1	1

Controlematrix 2 (kwantitatief programma = aantal controles)	Aanvang	Asbestverwijdering	Overige sloop	Oplevering		Toesla	
Sloophmelding	0	0	0	1		1	administratief
<u>Omgevingsvergunning sloopact asbest</u>	1	0	0	1		2	administratief
<u>Omgevingsverg. sloopact regulier</u>	0	0	0	1		1	
<u>Omgev. verg. sloopact uitgebreid</u>	2	1	0	1		4	

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik (onderdeel controle)

Inleiding

Controle op verleende omgevingsvergunningen voor het brandveilig gebruik en gebruiksmeldingen. Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d van de Wabo is het verboden om een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik.

Met betrekking tot brandveilig gebruik is het op grond van artikel 2.12.1 lid 1 van het Gebruiksbesluit is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken.

Tijdens het gebruik kunnen er allerlei redenen zijn voor het afwijken van de vergunning en wet- en regelgeving, zowel bewust als onbewust. Bovendien laat het handhaven van de voorschriften nog al eens te wensen over waardoor bijsturing van gemeentewege noodzakelijk is.

Centrale vraag

Welke omgevingsvergunningen brandveilig gebruik en gebruiksmeldingen worden met welke frequentie beoordeeld ?

Strategie

Voor verlening van een omgevingsvergunning op brandveilig gebruik of afhandeling van een gebruiksmelding vindt er over het algemeen eerst een controle van het bouwwerk en de inrichting plaats. Indien er geen belemmeringen zijn wordt de vergunning verleend en heeft de „eerste controle“ van de verleende omgevingsvergunning reeds plaatsgevonden. Het bouwwerk kan vervolgens in het regulier toezicht worden opgenomen.

Omgevingsvergunning verstoren monument (onderdeel controle)

Inleiding

Controles van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verstoren van een monument. Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo is het verboden om een monument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen zonder omgevingsvergunning voor het verstoren van een monument.

Centrale vraag

Welke omgevingsvergunningen om het verstoren van een monument worden op welke momenten, op welke onderdelen en met welke frequentie gecontroleerd ?

Strategie

Een omgevingsvergunning voor het verstoren van een monument geeft slechts toestemming om het monument te veranderen of te wijzigen. De daadwerkelijk uitvoering vindt plaats op basis van de verleende omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Voor de strategie verwijzen wij dan ook naar de strategie zoals genoemd onder omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten.

Omgevingsveiligheid (onderdeel controle)

Inleiding

Controle bij bouw- en sloopwerkzaamheden in verband met de veiligheid voor passanten, omwonenden en gebruikers van omliggende panden. Werkzaamheden waarop het team Handhaving toezicht houdt kunnen gevaar, hinder en overlast veroorzaken voor de directe omgeving. Daarom zijn in de Bouwverordening allerlei artikelen opgenomen om de risico's te beperken. In dit kader speelt het aspect aansprakelijkheidsstelling een rol. De gemeente Diemen kan aansprakelijk worden gesteld voor onvoldoende toezicht. Daaronder wordt volstaan het toezicht op de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden. De gemeente Diemen is in het algemeen jegens een vergunninghouder niet aansprakelijk voor onontdekte fouten in een bouw- en sloopplan, omdat het toezicht aan bouw- en woningtoezicht is opgedragen om het algemene belang te dienen en niet om de vergunninghouder te vrijwaren tegen schade van een door hem ingediend plan. Ten aanzien van derde belanghebbenden kan de gemeente Diemen wel aansprakelijk worden gesteld. Wanneer er sprake is van een gevaarlijke situatie, ter voorkoming waarvan een veiligheidsvoorschrift is gegeven, en het team Handhaving hieraan geen aandacht besteedt, dan wel geen opdracht geeft tot het herstellen van de situatie, is er sprake van een onrechtmatige daad die aan de gemeente Diemen is toe te rekenen.

Centrale vraag

Op welke wijze wordt toezicht gehouden op omgevingsveiligheid ?

Strategie en beleid

Op basis van kenmerken van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouw- en sloopactiviteiten moet in de fase van de vergunning een locatieanalyse plaatsvinden om na te gaan in hoeverre gevaar, overlast en hinder voor het direct aangrenzende gebied met haar gebruik en gebruikers en gevaar voor belendende bebouwing aanwezig is. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in drie type locaties. Per type locatie zijn criteria ontwikkeld (zie tabel A en B). Het beleid bestaat uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel betreft de wijze waarop de locatietypologie wordt doorvertaald naar de voorwaarden in de vergunning. Dit is weergegeven in tabel B.

A. Locatieanalyse omgevingsveiligheid

1. Hinder en overlast omwonenden

Kunnen de bouw- en sloopwerkzaamheden door hun aard en omvang leiden tot hinder en overlast voor de direct omwonenden of gebruikers voor direct omliggende panden:

- geluidshinder
- trillingshinder
- verkeershinder
- stankoverlast
- stofoverlast

2. Weg beheer & openbaar vervoer

Kunnen de bouw- en sloopwerkzaamheden door hun aard en omvang en in verband met onder meer opslag materialen, ligging van het bouwperceel, gebruik van materieel (kranen, steigers e.d.), inrichting van de bouwplaats leiden tot maatregelen in en langs de weg door de wegbeheerder ?

- vermindering aantal bestaande parkeerplaatsen
- belemmering doorstroming voetgangers
- belemmering doorstroming overig verkeer
- belemmering doorstroming openbaar vervoer
- ander gebruik openbare ruimte anders dan openbare weg
- verminderde bereikbaarheid en gebruik naastgelegen bouwwerken

3. Schade belendingen door aard van de bouwwerkzaamheden

Kunnen de bouw- en sloopwerkzaamheden door hun aard en omvang leiden tot schade aan belendingen, bouwwerken en leidingen?

- ontgravingen
- grondwaterstandverlaging
- bouwrijp maken
- inbrengen van damwanden, palen e.d

4. Veiligheid directe omgeving

Kunnen de bouw- en sloopwerkzaamheden door hun aard en omvang en in verband met onder meer opslag materialen, ligging van het bouwperceel, gebruik van materieel (kranen, steigers e.d.), inrichting van de bouwplaats leiden tot gevaar, hinder en overlast voor de direct omgeving

- hijs- veiligheidszones
- laad- en loszones
- vallend materiaal

B.	Conclusie locatieanalyse
1.	Niet risicovolle locatie standaardvoorwaarden opnemen in de vergunning Wanneer op alle onderdelen met nee is geantwoord is er sprake van een niet risicovolle locatie.
2.	Aandachtslocatie specifieke voorwaarden opnemen in de vergunning Wanneer alleen sprake is van hinder / overlast en verminderde bereikbaarheid / belemmering doorstroming zoals onder 1 en 2 weergegeven dan is sprake van een aandachtslocatie.
3.	Risicovolle locatie uitgangspunten bouw- en sloopveiligheidsplan opvragen bij ontvankelijkheid en verdere uitwerking bouw- en sloopveiligheidsplan als voorwaarde in vergunning opnemen. In alle andere gevallen is sprake van een risicovolle locatie en wordt er gewerkt met een bouw- en sloopveiligheidsplan in twee fasen: uitgangspunten bij ontvankelijkheid en uitwerking na vergunning.

Het tweede onderdeel van het beleid betreft de wijze van toezicht houden. De inspectie van de omgevingsveiligheid vindt plaats tegelijkertijd met de inspecties die reeds bij de vorige producten in beeld zijn gebracht. Wanneer sprake is van een bouw- of sloopveiligheidsplan wordt toezicht gehouden op hetgeen hierin is vastgelegd. In de bouwverordening staan onderdelen, die vragen om inspectie en toezicht. Met deze onderdelen wordt als volgt omgegaan: bij de overige locaties wordt tijdens de inspecties expliciet gekeken naar de volgende onderdelen van de Bouwverordening. Dit betreft:

Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten

4.7	Bemalen van bouwputten.
4.8	Veiligheid op het bouwterrein: veiligheidsmaatregelen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. technische installaties, machines en voertuigen alsmede wegnemen van stempels, schoren, kruisen, zwiepingen of andere veiligheidsmaatregelen.
4.9	Afscheiding van het bouwterrein.

4.13	Melden van werken bij lage temperaturen.
------	--

Omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten

8.3.1.	Veiligheid op het sloopterrein.
8.3.2.	Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten.
8.3.4.	Plichten van degene die sloop.

De overige omgevingsaspecten uit de Bouwverordening krijgen geen aandacht tijdens de controles. Wanneer tijdens de controles aan andere onderdelen misstanden worden waargenomen op de overige omgevingsaspecten wordt door de toezichthouder wel actie ondernomen. Als overige aspecten worden beschouwd:

Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten

4.2	Op het bouwterrein aanwezige bescheiden.
4.10	Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder.
4.11	Bouwafval.

Omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten

8.3.2.	Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden.
--------	---

Het niveau van controles is maximaal 3, uitgaande van de eerder genoemde werkniveaus bij controle van omgevingsvergunningen voor bouw- en sloopactiviteiten.

Deel 4: Beleid

Toezicht**Tijdelijke omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten (onderdeel toezicht)****Inleiding**

Dit onderdeel betreft het toezicht en de handhaving van de instandhoudingstermijn van vergunningen afgegeven op grond van artikel 2.23 en artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 2 Wabo. In een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor bijv. een woonkeet of een bouwwerk, bestemd om in een tijdelijke behoefte te voorzien, een bouwwerk dat slechts toelaatbaar is ingevolge een voorlopige bestemming of een bouwwerk ten aanzien waarvan artikel 2.1 lid 1 onder c juncto

2.12 lid 2 Wabo wordt toegepast, wordt een termijn gesteld, na het verstrijken waarvan het bouwwerk niet langer in stand mag worden gehouden. Een afwijking van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 2 Wabo is een afwijking van de bebouwings- of gebruiksvoorschriften uit een bestemmingsplan voor een bepaalde termijn (maximaal 5 jaar). De afwijking wordt slechts verleend indien aannemelijk is dat het bouwwerk, werk of gebruik niet langer dan 5 jaar in stand zal blijven of voortduurt. Na het verstrijken van de termijn is men verplicht de situatie in de oorspronkelijke toestand te herstellen (of met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen). De gemeente Diemen heeft een beginselplicht tot handhaven.

Centrale vraag

Hoe wordt omgegaan met bouwwerken waarvan de instandhoudingstermijn op afzienbare termijn verstrijkt ?

Strategieën

Voor het reageren op het verstrijken van de instandhoudingstermijn zijn geen verdere strategieën te formuleren. De gemeente Diemen heeft namelijk de beginselplicht tot handhaven. Hieraan moet dan ook vorm en inhoud worden gegeven.

Beleid

Vanuit de gemeente Diemen vindt een actieve opstelling plaats bij overschrijding van de instandhoudingstermijn. Er wordt actief opgetreden tegen situaties waar de instandhoudingstermijn verstrijkt door na te gaan of legalisatie eventueel mogelijk is, door de termijn te verlengen (artikel 2.23 Wabo) of door de vergunninghouder het bouwwerk te laten verwijderen

Intrekken bouwvergunningen / omgevingsvergunningen bouwactiviteiten (onderdeel toezicht)**Inleiding**

Burgemeester en Wethouders **kunnen** op grond van het gestelde in artikel 2.33 Wabo de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden **of** tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilleggen.

Centrale vraag

Hoe wordt omgegaan met het intrekken van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten ?

Strategieën

Voor het intrekken van omgevingsvergunningen zijn geen verdere strategieën te formuleren. Hieraan moet dan ook vorm en inhoud worden gegeven.

Beleid

Vanuit de gemeente Diemen vindt **nog geen actieve** opstelling plaats ten aanzien van het intrekken van omgevingsvergunningen. Gewenst is om voortaan actief op te treden als **binnen twee jaar na onherroepelijk worden** van de bouw- of omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten niet met de bouwwerkzaamheden is begonnen.

Gebiedsgericht toezicht (onderdeel toezicht)

Inleiding

Controle gerelateerd aan geografische gebieden: (a) toezicht op bouwen, slopen, gebruik, aanleggen zonder vergunning; (b) toezicht op onrechtmatig gebruik; (c) netheid van open erven en terreinen en (d) excessen vergunningsvrij bouwen. Het uitgangspunt bij deze invalshoek is dat in de gemeente Diemen 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.

Bouwen zonder vergunning

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om te bouwen zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten). Hierop is echter een aantal uitzonderingen van toepassing. Deze staan genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Illegaal bouwen vindt plaats in verband met **economisch voordeel** (besparing van leges, goedkope vergroting van het woonoppervlak, geen kostenverhogende maatregelen te worden getroffen om aan de geldende voorschriften te voldoen) en **tijdwinst** (procedures voor het verkrijgen van toestemming kunnen lang duren). In de meeste gevallen is sprake van een opzettelijke overtreding.

Slopen zonder vergunning

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om bouwwerken (incl. standplaatsen en woonwagens) geheel of gedeeltelijk te slopen zonder omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten van het bevoegd gezag. Het gaat hierbij in de regel om sloopwerkzaamheden van enige omvang (sloopafval > 10 m³) en om het verwijderen van asbestbevattende materialen uit bouwwerken. Slopen zonder toestemming vindt veelal plaats uit onwetendheid vooral na brand en in die gevallen waarbij voor de geplande nieuwbouw reeds een bouwvergunning is verleend. In dat geval wordt vaak gedacht dat de toestemming om te bouwen tevens de toestemming om te slopen inhoudt. Bij het illegaal verwijderen van asbest is vaak sprake van opzettelijke overtreding van de regels uit oogpunt van financiële belangen. De verwijdering van asbest dient in veel gevallen te worden opgedragen aan daartoe gecertificeerde bedrijven. Hieraan hangt een aanzienlijk prijskaartje.

Werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden uitvoeren zonder vergunning

Ter bescherming van het landschap kan in de bestemmingsplanvoorschriften voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden zijn opgenomen. Hierbij moet worden gedacht aan werkzaamheden zoals het ophogen of afgraven van land, dempen van sloten, aanleggen van wegen en/of paden of het scheuren van grasland. In voorkomend geval mogen dergelijke werkzaamheden alleen worden uitgevoerd als het bevoegd gezag daarvoor een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden hebben verleend. De vergunningplicht kan per bestemmingsplan verschillen.

Onrechtmatig gebruik

De bestemming van gronden is vastgelegd in het bestemmingsplan. In de bij dit plan behorende gebruiksvoorschriften is vervolgens aangegeven voor welke doeleinden de in het plan bestemde gronden mogen worden gebruikt. Bestemmingsplannen zijn onder meer instrumenten voor het realiseren van ruimtelijke scheiding tussen bestemmingen die elkaar slecht verdragen bijvoorbeeld in verband met stank- en geluidsoverlast. Het feitelijk gebruik van de grond en de daarop geplaatste bouwwerken dient te allen tijde in overeenstemming te zijn met deze gebruiksvoorschriften tenzij voor het afwijkend gebruik door burgemeester en wethouders (tijdelijk) afwijking van het bestemmingsplan is verleend. Strijdig gebruik vindt meestal plaats uit oogpunt van economisch gewin. Door gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met hun bestemming kan op een relatief eenvoudige en goedkope wijze worden beschikt over grond en/of gebouw ten behoeve van andere activiteiten. Daarnaast heeft in dat geval geen rekening te worden gehouden met allerlei beperkende wettelijke voorschriften. Veel overtredingen staan in verband met illegale gebruikswijziging van gronden met een agrarische bestemming. Door het illegaal bewerken van agrarische terreinen kan op een relatief gemakkelijke en goedkope wijze worden beschikt over geschikte grond voor het uitoefenen van al dan niet andere activiteiten zonder dat daarbij rekening hoeft te worden gehouden met allerlei beperkende voorschriften.

Slechte staat van bestaande erven en open terreinen

Open erven en terreinen dienen zich op grond van artikel 5.1.1 van de Bouwverordening, in verband met hun bestemming, in een voldoende staat van onderhoud te bevinden en mogen geen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid, noch nadeel voor de gezondheid van of hinder voor de gebruikers of anderen, ten gevolge van drassigheid, stank, verontreiniging, aanwezigheid van schadelijk of hinderlijk gedierte of de aanwezigheid van begroeiing. Voorts is het op grond van artikel 7.3.2 van de Bouwverordening verboden om die handelingen te verrichten of na te laten die ten nadele kunnen zijn van het hierboven gestelde. Overtredingen op dit gebied kunnen om zeer uiteenlopende redenen plaatsvinden maar hebben met name in de bebouwde omgeving vaak een sociale oorsprong.

Vergunningvrije bouwwerken afbreuk doende aan ruimtelijke kwaliteit.

Sinds 1 juli 2004 is een welstandsnota verplicht om bouwvergunningen en sinds kort aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten aan redelijke eisen van welstand te kunnen toetsen. Voor vergunningsvrije en alle andere bouwwerken is in de Woningwet, artikel 13a, een excessenregeling opgenomen. Op basis van deze regeling kan de gemeente Diemen repressief ingrijpen als een bouwwerk in ernstige mate afwijkt van de welstandscriteria.

Centrale vraag

De centrale vraag is welke gebieden in welke mate en op welke onderdelen actief door de gemeente Diemen worden gecontroleerd ?

Risicoanalyse

In bijlage 4 is de risicoanalyse ten aanzien van de thema's voor het gebiedsgericht toezicht terug te vinden. Het bouwen zonder vergunning, het slopen zonder vergunning en het onrechtmatig gebruik worden als de grootste risico's beschouwd.

Gebiedstypologie

Ten aanzien van de type gebieden wordt een onderscheid gemaakt in het buitengebied en het verstedelijkt gebied. Binnen het verstedelijkte gebied wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe woongebieden.

Toezichtstrategieën

Het gebiedsgericht toezicht kan op verschillende manieren plaatsvinden. Deze zijn terug te vinden in het volgende overzicht:

Strategie	Toelichting
1. Uitrukmodel	controles op basis van klachten of meldingen
2.Routinecontrolemodel	toezicht op basis van direct opvallende zaken, waarbij deze controles in relatie tot de controle van omgevingsvergunningen voor bouw- en sloop- activiteiten plaatsvinden; m.a.w. de

	toezichthouder is onderweg voor controles en neemt de gebiedsgerichte handhaving gelijktijdig mee;
3. Patrouillemodel	toezicht op basis van direct opvallende zaken, waarbij de controles onafhankelijk van controles worden geïnitieerd en plaatsvinden tijdens een algemene toezichtronden.
4. Recherchemodel	gericht specifieke overtredingen opsporen, bijvoorbeeld thema- of straatgewijs (eventueel in combinatie met 1 t/m 3)

Beleid / toezichtprogramma

In het integraal handhavingsbeleid is opgenomen dat er „themagewijs”, dus op basis van een recherchemodel, projecten worden opgepakt. Daarbij worden er bij Percelen en bouwwerken controles uitgevoerd op de naleving van wet- en regelgeving als het vergunde eenmaal is gerealiseerd. Indien tijdens het toezicht blijkt dat er niet wordt voldaan aan wet- en regelgeving zal er overeenkomstig het integraal handhavingsbeleid de zaak verder worden opgepakt.

Brandveilig gebruik bouwwerken(onderdeel toezicht)

Inleiding

Het houden van toezicht op de brandveiligheid van bouwwerken die beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Er wordt nagegaan of de bouwwerken voldoen aan de voorschriften gesteld in de omgevingsvergunning. Met betrekking tot een brandveilig gebruik is het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d van de Wabo verboden om in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk in gebruik te hebben indien op dat gebruik één of meer van de volgende punten van toepassing is:

- er zullen meer dan 50 personen tegelijk in het gebouw aanwezig zijn (anders dan in een één- of meergezinshuis);
- er wordt aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf verschaft;
- er wordt aan meer dan 4 kinderen jonger dan 12 jaar, of aan meer dan 4 lichamelijk en/of geestelijk gehandicapten dagverblijf verschaft;
- bij het bouwen en / of verbouwen gebruik is gemaakt van hoofdstuk 1, paragraaf 3, artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2003, of van de artikelen 21, 88, 119, 158, 193, 307, 374 en 395 van het Bouwbesluit 1992, indien hierbij sprake is van gelijkwaardigheid op grond van brandveilig gebruik, met uitzondering van woningen.

Centrale vraag

Op welke wijze en met welke frequentie worden de diverse type omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken op brandveiligheid gecontroleerd ?

Beleid

Er heeft recent een inhaalslag plaatsgevonden op de afhandeling van 60 objecten waarvoor een omgevingsvergunning brandveilig gebruik of gebruiksmelding moest worden ingediend en worden verleend. Deze objecten kunnen nu in het reguliere werk met controles worden meegenomen. Er dient daardoor, aan de hand van slacht- offerrisico en brandrisico bij brand of calamiteiten en zijn een verbijzondering van de categorieën zoals die in de Bouwverordening worden opgesomd, beleid voor toezicht te worden opgesteld. De Handleiding Prevab (Preventie Activiteiten Plan van de Directie Brandweer en Rampenbestrijding van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 1997) kan hiervoor als hulpmiddel gebruikt worden.

Kwaliteit bestaande bouw (onderdeel toezicht)

Inleiding

Het houden van toezicht op de technische staat (constructief, bouwkundig, installatietechnisch, bouwfysisch, hygiëne) en het gebruik van bestaande bouwwerken. Bestaande bouwwerken dienen voor wat betreft hun technische staat, op grond van artikel 14-18 van de Woningwet, te voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2003. In het Bouwbesluit zijn daarvoor voorschriften opgenomen ten aanzien van de onderwerpen veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu (toekomstige regels). Naast de brandveiligheidsregels uit het Gebruiksbesluit staan er in de Bouwverordening o.a. regels opgenomen ten aanzien van een veilig gebruik met betrekking tot bouwvaligheid (artikel 7.2.1) en een veilige en hygiënische aansluiting op de nutsvoorzieningen en de riolering (artikel 7.2.2). Overtredingen vinden vooral plaats omdat aan de maatregelen aanzienlijke prijskaartjes hangen. Bovendien zijn veel instanties zich niet bewust van de voorschriften die van toepassing zijn op hun gebouw. Indien sprake is van strijd met het Bouwbesluit / Bouwverordening dan kunnen Burgemeester en Wethouders aanschrijven tot het treffen van voorzieningen teneinde de strijdigheid op te heffen. Overtredingen op dit gebied vinden meestal plaats uit financieel oogpunt (onderhoud kost geld) en uit onwetendheid (vaak is men niet op de hoogte van de regels uit het Bouwbesluit).

Centrale vraag

Op welke wijze wordt de kwaliteit van bestaande bouw gecontroleerd ?

Strategie

Er wordt gekozen voor een benadering waarbij uiteindelijk (op termijn) een zo integraal mogelijke wijze van controleren het vertrekpunt is. Om dit te realiseren moeten disciplines zoals brandveiligheid, milieu en bouwen / ruimtelijke ordening beter op elkaar worden afgestemd en gekomen worden tot één wijze van aanpak. Een belangrijk uitgangspunt voor een integrale handhaving is om de controles zoveel als mogelijk te laten uitvoeren door één inspecteur, aan te laten sluiten bij bestaande handhavingsprogramma's en niet te komen tot een verruiming van het begrip geaccepteerd risico. Wet- en regelgeving zijn gebaseerd op een geaccepteerd risico. Voor bepaalde bouwwerkcategorieën is bijvoorbeeld geen omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, bouw- of milieu activiteit nodig. Bouwwerken, die vallen onder het geaccepteerd risico worden niet actief objectgewijs gecontroleerd. Er wordt een uitzondering gemaakt voor de monumenten. Zij vallen gezien hun cultuurhistorische waarden en de mogelijke risico's niet onder het begrip geaccepteerd risico.

Beleid

Het toezicht vindt plaats door het team Handhaving. Het toezicht op bouwen, milieu, brandveiligheid en ruimtelijke regelgeving wordt uitgevoerd middels een checklist (bijlage 1). Met het oog op de Wabo streven wij ernaar om zoveel als mogelijk integrale controles uit te voeren. Bij eventuele problemen vindt er tussen de diverse disciplines onderling afstemming en terugkoppeling plaats. Bij objecten, die niet onder deze handhavingsprogramma's vallen wordt een twee sporenbeleid gevolgd. Het eerste spoor betreft het toezicht op basis van klachten en meldingen. Het tweede spoor betreft aanscherping van het gebiedsgericht toezicht. Tijdens dit toezicht wordt ook gelet op de uiterlijke kwaliteit en technische staat van bestaande bebouwing. Monumenten (rijks, provinciaal en gemeentelijk) dienen eigenlijk periodiek gecontroleerd te worden in relatie tot de redengevende omschrijving, illegale bouw en sloop en onrechtmatig gebruik. Diemen heeft echter een zeer beperkt aantal monumenten. De afgelopen jaren hebben er geen periodieke controles plaatsgevonden van de monumenten. Er is daardoor voor gekozen om geen capaciteit voor toezicht hiervoor in het bouwbeleidsplan op te nemen.

Thematisch toezicht bouw- en ruimtelijke regelgeving (onderdeel toezicht)

Inleiding

Het houden van toezicht op basis van thema's, die op basis van het gebiedsgericht toezicht en toezicht bestaande bouw worden geformuleerd en / of worden opgelegd vanuit de landelijke overheid of andere instanties. Calamiteiten in het land, zoals met de balkons, gevelbeplating, platte daken kunnen aanleiding zijn voor de VROM inspectie om gemeenten op te dragen tot onderzoek over te gaan. Dergelijke verzoeken kunnen ook voortkomen uit regionale of lokale situaties.

Daarnaast kunnen de andere vormen van programmatisch toezicht, besproken in de voorgaande paragrafen, aanleiding vormen om bepaalde thema's er uit te lichten en aan een gedetailleerder onderzoek (via het recherchemodel) te onderwerpen.

Centrale vraag

Hoe wordt omgegaan met themagericht toezicht ?

Strategie

Als naar aanleiding van ontwikkelingen een projectmatige aanpak ten aanzien van een thema noodzakelijk is wordt dit geregeld via een bestuursopdracht.

Deel 5: Afwegingskader

Afwegingen

Bezig zijn met het beleidsplan is, zoals reeds in deel 1 besproken, bezig zijn met het zoeken naar evenwicht tussen kwaliteit en kwantiteit. Het verschil tussen de benodigde en aanwezige capaciteit vraagt om een afweging. De taken kunnen op verschillende uitvoeringsniveaus worden gerealiseerd. Aan ieder uitvoeringsniveau hangt een prijskaartje. Dit prijskaartje wordt bepaald door de inzet van vooral capaciteit. Aan ieder uitvoeringsniveau hangt ook een risicoprofiel. Afhankelijk van het uitvoeringsniveau worden bepaalde risico's wel en niet afgedekt. De vraag is dus "Welke risico's tegen welke prijs wil het in termen van capaciteit over om bepaalde risico's af te dekken?" In principe zijn de volgende strategieën mogelijk:

1. Het vaststellen van het kwaliteitsniveau van het beleidsplan.
2. Het verlagen van het kwaliteitsniveau.
3. Het verhogen van het kwaliteitsniveau van het beleidsplan en het toekennen van de benodigde capaciteit om dit niveau te realiseren.

Door het ontbreken van kengetallen voor het verlenen en controleren van omgevingsvergunningen, de splitsing van het team Vergunningen en Handhaving in 2008, de invulling van de vacature senior casemanager Wabo en de nieuwe werkwijze door de Wabo is er onvoldoende zicht in hoeverre wij het aankomende jaar in het geheel aan het kwaliteitsniveau uit het bouwbeleidsplan kan worden nagestreefd door de teams Vergunningen en Handhaving. Ergens moet echter een start worden gemaakt alvorens hier een oordeel over te kunnen geven. Middels een evaluatie na één jaar zal moeten blijken of het beleidsplan gerealiseerd kan worden of dat aanpassing van het kwaliteitsniveau noodzakelijk is.

Ondertekening

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl