Beleid Wet Kwaliteitsborging

Gemeente Meppel

20 december 2023

Duurzaamheid in Gemeente Meppel

Gemeente Meppel staat voor duurzaamheid. Dit document is ontworpen voor online gebruik.
Wil je het document toch printen? Print dan in zwart-wit en minimale printkwaliteit.

Kijk voor meer informatie over duurzaamheid in Gemeente Meppel op www.meppel.nl/duurzaam.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1. Een nieuwe manier van werken 3

1.2. Rol- en taakverdeling 3

1.3. Bouw- en gereedmelding 4

2. Uitvoering beleid gemeente Meppel 5

2.1. VTH-beleidsplan 5

2.1.1. Bijzondere lokale omstandigheden en project gerelateerde risico's. 5

3. Uitgangspunten inzet toezicht en handhaving 6

3.1. Beleidsuitgangspunt informatie en controlemoment 6

3.1.1. Invulling bouwtoezicht 6

3.2. Beleidsuitgangspunt toezicht en handhaving 7

3.3. Beleidsuitgangspunt signaal/melding/constatering 8

3.4. Beleidsuitgangspunt dossier bevoegd gezag 9

3.5. Beleidsuitgangspunt gefaseerde oplevering 10

3.6. Beleidsuitgangspunt handhavingskader (minimale) afwijkingen 10

4. Overgangsperiode: monitoren en evalueren 12

Bijlage 1: overzicht lokale bijzondere omstandigheden 13

1. Inleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) treedt op 1 januari 2024 in werking gelijktijdig met de Omgevingswet (Ow) en heeft als doelstelling:

- Het verbeteren van de bouwkwaliteit;
- Verbeteren van de positief van de consument;
- Stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering

Door de inschakeling van private kwaliteitsborgers moet deze doelstelling worden behaald.

Met de inwerkingtreding van de Wkb wordt geregeld dat de gemeente niet meer vooraf de bouwtechnische kwaliteit toetst van een bouwwerk. Dit is de rol van de private kwaliteitsborger. Ook is de kwaliteitsborger verantwoordelijk voor het toezicht tijdens de bouw.

Tijdens de bouwfase wordt er alleen in bepaalde situaties toezicht door de gemeente ingezet. Immers de kwaliteitsborger is verantwoordelijk voor het toezicht op de bouw. De kwaliteitsborger is zelf niet bevoegd om handhavend op te treden, de gemeente blijft het bevoegd gezag om gebruik te maken van haar handhavende instrumenten. Ook blijft de gemeente verantwoordelijk voor het toezicht op verbouwwerkzaamheden, bouw- en sloopveiligheid en gevolgklasse 2 en 3.

De rol- en taakverdeling binnen de gemeente verandert. Om hierop in te kunnen spelen en de inwerkingtreding goed te laten verlopen is het wenselijk om in beleid specifieke keuzes te maken over hoe de rol van het bevoegd gezag na inwerkingtreding van de Wkb moet worden ingevuld. De wet ziet alleen toe op het technische deel van het bouwen. Het planologische deel, dus de toetsing aan het Omgevingsplan en welstand, blijft ongewijzigd (de omgevingsplanactiviteit).

1.1. Een nieuwe manier van werken

Onder de Ow wordt er een knip gemaakt in de huidige omgevingsvergunning voor het bouwen. De ruimtelijke regels en de regels voor welstand worden vastgesteld in het Omgevingsplan. De regels voor het bouwtechnische deel van de bouwactiviteit en of er een vergunning nodig is liggen vast in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bij bouwen onder de Wkb wordt voor het bouwtechnische gedeelte van de activiteiten een meldingsplicht ingevoerd voor bouwwerken die niet volledig vergunningsvrij zijn en vallen onder gevolgklasse 1.

1.2. Rol- en taakverdeling

De onafhankelijke kwaliteitsborger toetst of het bouwwerk gebouwd is conform de regelgeving. Deze toets betreft in ieder geval de bouwtechnische voorschriften van het Bbl, maar het kan ook betrekking hebben op alle andere kwaliteitsaspecten die in het contract zijn

overeengekomen. Dat laatste heeft betrekking op de versterking van de positie van de bouwconsument, een doelstelling van de wet waar de gemeente verder buiten staat.

De gemeente beoordeelt de stukken op volledigheid en indieningsvereisten. Er vindt geen preventieve inhoudelijke toets plaats, maar op basis van de beleidskeuzes wordt er op risico's getoetst.

1.3. Bouw- en gereedmelding

Bouwmelding

In de bouwmelding moet de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag melden welk instrument wordt toegepast en welke kwaliteitsborger toeziet op de bouw. Ook moet de melder een risicobeoordeling en een borgingsplan overleggen bij de melding. Deze melding moet uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw worden ingediend. Als uit de melding blijkt dat er niet wordt voldaan aan de vereisten uit de Wkb dan mag niet worden gestart met de bouw.

Aan de hand van de ingediende bouwmelding controleert de gemeente of het juiste borgingsinstrument is toegepast en of de kwaliteitsborger geregistreerd is in het landelijke register. Als er geen erkende kwaliteitsborger is aangewezen of als een borgingsplan en/of risicobeoordeling ontbreekt dan is er sprake van een onvolledige bouwmelding. Juridisch gezien is er dan geen sprake van een melding. Er mag niet gestart worden met het bouwen. Dit geldt ook als de lokale bijzondere omstandigheden niet in de risicobeoordeling en het borgingsplan zijn meegenomen.

Pas wanneer er een complete melding is ingediend gaat de wettelijke termijn van vier weken voor de gemeente lopen om de melding te beoordelen.

Gereedmelding

Aan het einde van het bouwproces moet een gereedmelding komen. Een onderdeel hiervan is het 'dossier bevoegd gezag' met een daarbij horende verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen van de kwaliteitsborger. Ook hiervoor geldt dat deze wordt beoordeeld en als deze niet voldoet aan de wettelijke vereisten, deze als niet gedaan wordt beschouwd. Na de gereedmelding geldt een termijn van 2 weken waarbinnen het bevoegd gezag de initiatiefnemer moet informeren dat de melding niet compleet is. Het bouwwerk mag in dat geval niet in gebruik worden genomen.

2. Uitvoering beleid gemeente Meppel

2.1. VTH-beleidsplan

In het vergunningen toezicht en handhavingsbeleidsplan (VTH-beleidsplan) van de gemeente Meppel is aangegeven hoe wordt omgegaan met een bestendig effectief en efficiënt functioneren van het VTH-Stelsel. Het VTH-beleidsplan voorziet nog niet in werkwijze en keuzes die gemaakt moeten worden als gevolg van de Ow en de Wkb. Ten tijde van het maken van deze regeling zijn de gevolgen nog niet te overzien, daarom is gekozen voor het opstellen van een dynamisch beleid wat in de toekomst, na evaluatie kan worden aangepast.

De Wkb geeft VTH nieuwe vraagstukken in de uitvoering van taken. Vooraf zijn niet voor alle situaties die de gemeente in de uitvoering gaat tegenkomen beleidsregels op te stellen. Als de gemeente dit wel doet, beperkt zij haar bewegingsvrijheid om het juiste te doen in onvoorziene situaties.

2.1.1. Bijzondere lokale omstandigheden en project gerelateerde risico's.

De kwaliteitsborger is verplicht bij het vaststellen van de risicobeoordeling en het daarna op te stellen borgingsplan, rekening te houden met bijzondere lokale omstandigheden en/of andere specifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van het te realiseren bouwwerk. De gemeente controleert hierop. De initiatiefnemer heeft de taak en de verantwoordelijkheid om zelf actief bij het bevoegd gezag na te gaan welke bijzondere lokale omstandigheden er voor de desbetreffende locatie gelden. Deze bijzondere lokale omstandigheden worden op de gemeentelijke website gepubliceerd.

3. Uitgangspunten inzet toezicht en handhaving

De Wkb biedt de gemeente ruimte om in het beleid voor de uitvoering van de Wkb specifieke keuzes te maken. Voor de volgende onderwerpen zijn beleidsuitgangspunten vastgelegd:

1. Informatie- en controlemomenten
2. De inzet van toezicht en handhaving
3. Signaal/melding
4. Toetsing dossier bevoegd gezag
5. Gefaseerde oplevering
6. Inzet toezicht en handhaving bij (minimale) afwijkingen (handhavingskader)

3.1. Beleidsuitgangspunt informatie en controlemoment

Voordat de informatiemomenten kunnen worden geformuleerd moet er eerst een keuze worden gemaakt in de intensiteit van het gemeentelijke bouwtoezicht.

De risicobeoordeling en het borgingsplan zijn bedoeld om de gemeente inzicht te geven in de risico's van een bouwwerk en de borging daarvan. Wordt dit onvoldoende geborgd, dan kan de gemeente tijdens de uitvoering van een bepaald onderdeel van de bouw zelf toezicht houden als zij dat nodig vindt. Artikel 2.20 Bbl biedt de mogelijkheid om vooraf extra informatie over dat betreffende onderdeel op te vragen.

Door aan de voorkant een controle moment in te lassen wordt informatie vooraf, in plaats van achteraf, bekend. Hiermee wordt geprobeerd een handhavingstraject zoveel mogelijk te voorkomen.

De inzet en intensiteit van bouw- en woningtoezicht is gebaseerd op een risicobenadering. Concreet houdt dit in dat de inzet van bouwtoezicht afhankelijk is van de mate waarin risico's geborgd worden en de vergunninghouder het proces van kwaliteitsborging op orde heeft. Dit betekent dat de gemeente risico gestuurd werkt. Zeer belangrijk in dit proces is de mate waarin de initiatiefnemer het proces van kwaliteitsborging op orde heeft. Ook bijzondere lokale omstandigheden zijn van invloed op de mate van inzet en intensiteit van toezicht. Wat de bijzondere lokale omstandigheden zijn voor de gemeente Meppel, is terug te vinden op de website van de gemeente.

3.1.1. Invulling bouwtoezicht

Onze gemeente toetst meldingen op volledigheid, hierbij wordt gekeken of alle noodzakelijke stukken aanwezig zijn om van een volledige melding te kunnen spreken. De melding wordt geanalyseerd en waar nodig wordt maatwerk toegepast en kan gekozen worden voor een

volledige inhoudelijk beoordeling van de stukken. Tijdens dit proces wordt risicogestuurd toezicht ingezet.

De effecten van inwerkingtreding zijn nog niet duidelijk. In de eerste twee jaar worden dan ook steekproefsgewijs controles uitgevoerd om de kwaliteit en de werking van de wet te monitoren.

Gekoppeld aan de inhoudelijke beoordeling van de melding is de keuze voor het inzetten van informatie, controle- en stopmomenten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de risicoanalyse en het borgingsplan wordt door de vak-afdeling bepaald of er informatie, controle en stopmomenten noodzakelijk zijn. Hierbij spelen de gebieds-, locatie specifieke risico's (bijzondere lokale omstandigheden) zoals het bouwen op een slappe bodem en stabiliteit van de belending een rol.

3.2. Beleidsuitgangspunt toezicht en handhaving

De gemeente blijft verantwoordelijk voor het publiekrechtelijk toezicht op de naleving van het Bbl en bij signalen dat niet wordt voldaan aan de voorschriften kan de gemeente handhavend optreden. De juridische basis voor handhaving is de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan de bouwplaats mag worden betreden en medewerking kan worden gevorderd. Ook mag informatie worden gevorderd en kan er zelf onderzoek worden gedaan. Aanvullend daarop kan op grond van de Wkb informatie worden gevraagd per onderdeel en bestaat er een informatieplicht.

Of er aanleiding is voor het houden van toezicht en de inzet van handhaving kan worden bepaald op basis van, bijzondere lokale omstandigheden, prioritering en risicoanalyse uit het VTH-beleidsplan, steekproeven of eigen waarnemingen tijdens bijvoorbeeld een controle bouw/sloopveiligheid, een aanvraag van de vergunning voor een omgevingsplanactiviteit of op basis van informatie van de kwaliteitsborger of derden.

De inzet van toezicht en handhaving vereist vaak maatwerk, met de onderstaande uitgangspunten wil onze gemeente de inzet van toezicht en handhaving op hoofdlijnen beschrijven.

Het uitgangspunt van risicogestuurd werken wordt gehanteerd om toezicht in te zetten. Waarom risico gestuurd? Om te zorgen dat zo snel mogelijk de nieuwe rollen begrepen worden, kijkt de gemeente risico gestuurd mee met de kwaliteitsborger.

Op basis van gebiedspecifieke risico's wordt bepaald wanneer een inhoudelijke beoordeling van de melding plaatsvindt en mogelijk extra toezicht ingezet wordt. Daarnaast wordt in ieder geval de eerste twee jaar na inwerkingtreding steekproefsgewijs controles uitgevoerd. Dit om de voortgang te monitoren, bij te sturen waar nodig en een controle op de kwaliteit uit te voeren. De inzet van steekproefsgewijze controles controle kan op verschillende manieren bepaald worden (niet limitatief):

- Prioritering en risicoanalyse VTH-beleidsplan;
- Bijzondere lokale omstandigheden;

- Aan de hand van signalen over instrumenten/kwaliteitsborgers;
- Op basis van meldingen, klachten en verzoeken om handhaving;
- Op basis van eigen constateringen;
- Informatie afkomstig uit een aanvraag om een omgevingsvergunning

Met al deze informatie kan een beeld verkregen worden van de kwaliteit van het stelsel, is er gericht toezicht op (prioriterende) thema's mogelijk en kan daarop, waar nodig, handhaving worden ingericht of zelfs worden voorkomen.

3.3. Beleidsuitgangspunt signaal/melding/constatering

De kwaliteitsborger houdt in de eerste lijn het risico gestuurd toezicht op de bouw. Gedurende het bouwproces kan de kwaliteitsborger tot de constatering komen dat er gebouwd wordt in strijd met bouwtechnische voorschriften. Hiermee kan zijn goedkeurende verklaring in het gedrang komen. Als een kwaliteitsborger constateert dat niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan en dat de afgifte van zijn goedkeurende verklaring in het geding komt, informeert hij hierover de indiener van de melding met afschrift aan de gemeente. Het bevoegd gezag moet vervolgens een beoordeling doen van de ernst van de situatie, van de risico's (klein of groot) en van de geboden actie (bouwstop, nieuw voorstel om de kwaliteit te kunnen beoordelen, opvragen dossier en dat beoordelen, uitvoeren inspectie, extra controle- en stopmomenten opleggen).

3.3.1. Opstelling gemeente Meppel

De gemeente blijft wettelijk belast met de handhaving op de naleving van bouwtechnische eisen van bouwwerken. Signalen dat er niet voldaan wordt aan deze eisen kunnen ook niet worden genegeerd. Hierop wordt gehandhaafd, wel kan er een nuancering worden aangebracht. Er wordt dan maatwerk toegepast. Zoals gezegd wordt risico gestuurd gehandhaafd, waarbij onderdelen die in de hoogste risico vallen onze prioriteit hebben. Deze volgen uit onze risico analyse.

Voor de risicoanalyse is gebruik gemaakt van een aanpak die door een Expertisecentrum van het Ministerie van Justitie is ontwikkeld in het kader van programmatisch handhaven. In deze aanpak wordt voor het bepalen van het risico de volgende formule gehanteerd: risico = negatief effect x kans op niet-naleving. Het risico wordt berekend door de scores van het negatief effect te vermenigvuldigen met de kans op niet-naleving. De basisgedachte achter de formule is dat de beschikbare handhavingscapaciteit het meest effectief kan worden ingezet op handhavingsonderwerpen met een hoger risico.

In het uitvoeringsprogramma is een dynamische lijst opgenomen met onderdelen die in de hoogste categorie vallen.

In de beoordeling van het risico worden de effecten op de onderwerpen: fysieke veiligheid, leefomgeving, financiële en economische schade, natuur/stadsschoon, volksgezondheid en bestuurlijk imago meegenomen in de beoordeling.

Melding door kwaliteitsborger

Een melding van een kwaliteitsborger moet opgevat worden als een ernstig signaal. De borger heeft als onafhankelijke partij de taak controle op de kwaliteit uit te voeren en te rapporteren. Wanneer de kwaliteitsborger constateert dat in strijd met bouwtechnische eisen wordt gehandeld en deze daarvan melding maakt, dan moet deze melding door de gemeente opgepakt te worden. Afhankelijk van de ernst van de melding beslissen de gemeente of er een informatie, controle, of een stopmoment wordt opgelegd.

Melding van opdrachtgever of derde

Als er sprake is van een melding door de opdrachtgever of een derde van een mogelijke overtreding van bouwtechnische eisen, dan wordt hiervan melding gemaakt bij de kwaliteitsborger. Deze moet hierop actie ondernemen en terug melden wat hij geconstateerd heeft. Deze melding wordt verder afgehandeld conform paragraaf ‘melding door de kwaliteitsborger’.

Constatering door bevoegd gezag

Als, op welke wijze dan ook, door de gemeente een constatering wordt gedaan van een mogelijke overtreding van bouwtechnische eisen dan maakt de gemeente hiervan melding bij de initiatiefnemer. Ook wordt de kwaliteitsborger door ons geïnformeerd. Eventueel wordt de aannemer ook meegenomen in de informatieverstrekking. De initiatiefnemer wordt gevraagd om aan te tonen dat wordt voldaan aan het Bbl. Daarbij wordt aangekondigd dat de gemaakte constatering tot de inzet van handhaving kan leiden.

Als de kwaliteitsborger reageert en constateert dat in strijd met de bouwtechnische eisen wordt gehandeld, wordt dit verder afgehandeld conform de alinea ‘melding door de kwaliteitsborger’.

3.4. Beleidsuitgangspunt dossier bevoegd gezag

Bij de gereedmelding wordt een zogenoemd “dossier bevoegd gezag” verstrekt. Het dossier bevoegd gezag omvat alle fasen van het bouwproject en heeft betrekking op o.a. de veiligheid (constructieve- en brandveiligheid o.a.). Hierbij gaat het om het aantonen dat het bouwwerk voldoet aan alle (kwaliteits)eisen van het Bbl. Daarvoor heeft de kwaliteitsborger informatie ontvangen met betrekking tot het te bouwen bouwwerk (ontwerper, aannemer, constructeur, etc.).

Met inwerkingtreding van de Wkb ontstaat de verplichting dat de initiatiefnemer bij gereedmelding van de bouw dit dossier met as-built informatie overlegt aan het bevoegd gezag. Ook wordt daarbij de verklaring van de kwaliteitsborger overhandigd. De bijbehorende verklaring van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk voldoet aan de geldende wetgeving is daarbij erg belangrijk. Op basis van het oordeel van de kwaliteitsborger moet er namelijk een gerechtvaardigd vertrouwen zijn dat het opgeleverde voldoet aan het Bbl.

Doel van het dossier is dat de gemeente – bijvoorbeeld in geval een calamiteit of toekomstige verbouwingen – over informatie beschikt die nodig is voor het toezicht op het

gerealiseerde bouwwerk. De gemeente heeft als taak om te toetsen of dat dossier volledig is en dus of alle stukken aanwezig zijn. De gemeente kan vervolgens -– net als bij de bouwmelding - kiezen om het dossier inhoudelijk te beoordelen met als doel eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Het is ook mogelijk om deze stukken – zonder verdere inhoudelijke beoordeling – te archiveren voor toekomstig gebruik.

De gemeente Meppel controleert op volledigheid van stukken waarbij een bouwtechnische beoordeling kan worden ingezet op basis van risico gestuurd werken (prioriteiten) en gebiedsspecifieke risico's (bijzondere lokale omstandigheden). Ook andere signalen en informatie kunnen meewegen in de beoordeling van de inzet van toezicht en handhaving.

3.5. Beleidsuitgangspunt gefaseerde oplevering

Een punt van aandacht is het gefaseerd opleveren en de ingebruikname die met name bij de grotere bouwprojecten van woningen plaatsvindt. Vergunning kunnen worden aangevraagd voor meerdere bouwwerken in één vergunning. Een bouwwerk mag pas volgens de letter van de wet in gebruik worden genomen na gereedmelding en na het aanleveren van het dossier aan het bevoegd gezag. En dat wordt - ook bij meerdere woningen in een project - pas gedaan nadat alle woningen klaar zijn. Vanuit praktische overwegingen is het gewenst gefaseerde opleveringen mogelijk te maken.

Dat betekent dat het uitgangspunt is dat de opdrachtgever twee weken voor iedere fase een volledige gereedmelding moet doen bij ons als gemeente. Dit betekent ook dat eerder per fase een bouwmelding gedaan moet zijn. Met de initiatiefnemer, de kwaliteitsborger en het bevoegd gezag worden afspraken gemaakt over het per fase verstrekken van een verklaring. Als er signalen worden ontvangen dat informatie noodzakelijk is, dan bieden artikel 2.20 Bbl en de Algemene wet bestuursrecht handvatten om de gewenste informatie alsnog op te vragen. Hiermee kunnen eventuele problemen worden ondervangen.

3.6. Beleidsuitgangspunt handhavingskader (minimale) afwijkingen

Uit artikel 3.86 Bkl volgt dat een kwaliteitsborger na afronding van de bouwwerkzaamheden aan zijn opdrachtgever een verklaring afgeeft waarin hij onder andere verklaart dat er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het resultaat van de bouwactiviteit voldoet aan de regels, als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl.

Deze verklaring is onderdeel van de gereedmelding. Als de kwaliteitsborger niet tot de conclusie kan komen dat het eindresultaat voldoet aan het gestelde uit hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl kan er geen verklaring worden afgegeven. Wanneer er geen verklaring kan worden afgegeven dan is het dossier bevoegd gezag niet compleet. Een niet compleet dossier bevoegd gezag moet worden gezien als een melding die niet is gedaan. Het bouwwerk mag in dat geval niet in gebruik genomen worden. Wordt dit toch gedaan dan heeft het bevoegd gezag de beginselplicht om te handhaven. Op basis van de jurisprudentie kan hiervan worden afgezien als er bijvoorbeeld sprake is van kleine overtredingen waarbij handhaving niet proportioneel is en in gevallen wanneer er concreet zicht is op legalisatie.

Effect en risico afwijkingen

In het geval het gaat om afwijkingen die zien op fysieke veiligheid, leefomgeving, financiële en economische schade, natuur/stadsschoon, volksgezondheid en bestuurlijk imago aspecten en het bouwwerk toch in strijd met de wet in gebruik is genomen, dan krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid om binnen een vastgestelde termijn alsnog een volledige gereedmelding in te dienen. De opgelegde termijn hangt samen met de risico's bij het in gebruik hebben van het bouwwerk.

In de tussentijd moet door de opdrachtgever aangetoond worden dat het veilig is om het bouwwerk toch in gebruik te nemen. Kan dit niet worden aangetoond dan handhaaft de gemeente het verbod op in gebruik name. Het bouwwerk mag dan niet in gebruik worden genomen.

Kleine, niet herstelbare afwijking die ingebruikname niet in de weg hoeft te staan

Wanneer het gaat om kleine, niet herstelbare afwijkingen die in gebruik name niet in de weg hoeven te staan sluit onze gemeente aan bij het handhavingskader *'Toezicht en handhaving Wet kwaliteitsborging bouw Handelingsperspectieven voor gemeenten',* opgesteld door de VNG. In dat geval kan afhankelijk van de situatie en het lokale handhavingsbeleid een afweging worden gemaakt. In ons handhavingsbeleid is vastgelegd welke afwijkingen hoge, gemiddelde of lage prioriteit hebben en welke aspecten en effecten daarin een rol spelen. Bij kleine afwijkingen die niet of zeer moeilijk te herstellen zijn, kan het verbieden van ingebruikname niet proportioneel zijn.

Wanneer een dergelijk situatie zich voordoet, gaat de gemeente per individuele situatie een afweging maken van de belangen en effecten en wordt bepaald of tot handhaving over wordt gegaan. In dat geval wordt aanvullende informatie opgevraagd omtrent het ontbreken van de verklaring. Bij de afweging of er een verbod op ingebruikname moet komen, of andere maatregelen moeten worden ingezet, wordt vooralsnog aangesloten bij de huidige jurisprudentielijn en wordt daarbij op grond van evenredigheid en proportionaliteit een afweging gemaakt of het bouwwerk wel of niet in gebruik mag worden genomen. Hier wordt maatwerk toegepast. De gereedmelding kan in een dergelijk geval niet worden afgerond. Hiervoor moet er eerst een wetstechnische aanpassing van de wet plaatsvinden. Tot die tijd ontvangt de initiatiefnemer van de gemeente een besluit dat bewoning is toegestaan. Op een later moment wordt de gereedmelding alsnog afgerond. In de praktijk moet hier nog ervaringen mee op worden gedaan. Elke situatie op dit moment is een grijs gebied en wordt zoals gezegd van geval tot geval beoordeeld.

Is het bouwwerk niet in gebruik genomen

Als het bouwwerk nog niet in gebruik is genomen, volgt een schriftelijke reactie met het verzoek om een nieuwe gereedmelding in te dienen, met daarin het besluit verbod op ingebruikname conform Landelijk Handhavingsstrategie Omgevingsrecht.

4. Overgangsperiode: monitoren en evalueren

De komende jaren lopen er nog twee wetgevingen naast elkaar, namelijk de uitvoering van de omgevingsvergunningen onder de Wabo en de vergunningen/meldingen onder de Wkb. Om de overgang goed te begeleiden hanteert de gemeente een overgangsperiode van minimaal twee jaar om de nieuwe werkwijze onder de nieuwe wet te implementeren.

De wet is voor iedereen nieuw. We komen voor nieuwe vraagstukken te staan waarbij wellicht het antwoord niet altijd duidelijk is, ook het maken van fouten is onvermijdelijk. Onze gemeente vindt het belangrijk om zichtbaar te zijn in de leefomgeving om handhaving zo veel mogelijk te voorkomen en hierbij niet alleen door klachten en meldingen gestuurd worden.

Bijlage 1: overzicht lokale bijzondere omstandigheden

Gemeente Meppel, november 2023

Monumententaak (Bebouwd, Archeologisch, Beschermd stadsaanzicht)
Bij bouwwerkzaamheden nabij een monument of een bouwvallig gebouw of een gebouw dat slecht gefundeerd is moeten vooraf extra maatregelen die het risico op het ontstaan van schade door trillingen verkleinen. Waarbij de gevellijn bij oude panden een extra aandachtspunt is.

Waar in Meppel?
Hele grondgebied van de gemeente Meppel

Biotoop bij bijvoorbeeld molens
Bij bouwwerkzaamheden in de nabijheid van molens moeten extra bouwkundige maatregelen worden getroffen. In het omgevingsplan zijn daarover regels opgenomen. Zowel in het buitengebied als in de woonkernen is dit genoemd als: 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. In beginsel moet openheid met het oog op een vrije windvang van de molen worden gehandhaafd. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken met een omgevingsvergunning, daarvoor moet advies worden ingewonnen bij de molenstichting.

Waar in Meppel?
Hele grondgebied gemeente Meppel nabij molens.

Hoogspanningsmasten / spoorlijnen / travo
Bij bouwwerkzaamheden in de nabijheid van een hoogspanningsmast moeten extra bouwkundige maatregelen worden getroffen. In het omgevingsplan zijn daarover regels opgenomen. Zowel in het bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan buitengebied als de woonkernen is dit genoemd als: ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’. In beginsel mogen daar geen gevoelige objecten worden gerealiseerd. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken met een omgevingsvergunning, daarvoor moet advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Waar in Meppel?
Hele grondgebied gemeente Meppel en nabij het tracé ‘Leiding – Hoogspanningsverbindingen

Niet gesprongen explosieven.
Bij bouwwerkzaamheden nabij een omgeving waarvan bekend is dat hier niet gesprongen explosieven kunnen liggen moet vooraf nagegaan worden of dit op dit gebied van toepassing is. En vooraf extra maatregelen die het risico op het ontstaan van schade door trillingen verkleinen.

Waar in Meppel?
Hele spoortracé en het Stationsgebied te Meppel.

Natuurinclusief bouwen
Bij nieuwe ontwikkelingen vormt natuurinclusief bouwen de norm. Bij onderstaande bestemmingsplannen/tijdelijk omgevingsplan zijn daarom de volgende beleidsregels van toepassing.

Waar in Meppel?

- CHW bestemmingsplan Nieuwveense Landen: Beleidsregel wonen
- CHW bestemmingsplan Noordpoort: Kwalitatief beoordelingskader
- CHW bestemmingsplan Meppel-Hoogeveenseweg 38 e.o.: Ruimtelijk afwegingskader Hoogeveenseweg 38 e.o.

Groene kaart bomen
Voor monumentale bomen en houtopstanden die op de groene kaart staan geldt een kapverbod, ook wanneer deze op privégronden staan. Deze bomen dienen. U kunt op de Monumentale bomenkaart zien welke bomen als monumentaal aangemerkt zijn.

Waar in Meppel?
https://www.meppel.nl/Inwoner/Afval_groen/Groen/Monumentale_bomenkaart/Bomenlijst

Verplichte infiltratie hemelwater
Gelet op doelmatigheid en wat de gemeente van particulieren en bedrijven mag verwachten gaat de gemeente er vanuit dat de particulier vanaf 2011 in het buitengebied en binnen de bebouwde kom bij nieuwbouw of verbouw zelf regenwater opvangt en infiltreert in de bodem. Aan de particuliere zorgplicht voor hemelwater wordt voldaan als er minimaal 20 mm statische berging (t.o.v. het dakoppervlak) op eigen terrein is gerealiseerd. De berging moet volledig leeg kunnen lopen door infiltratie in de bodem. Het kan voorkomen dat er buien vallen die niet geborgen kunnen worden in de infiltratievoorziening binnen de eigen perceelsgrenzen. In dat geval mag overtollig water met behulp van een overstortvoorziening (bladvang of ontlastput) bovengronds worden afgevoerd naar het openbare gebied.

Waar in Meppel?
Hele grondgebied gemeente Meppel.

Waterstaatsgebieden (waterstaatkundige functie, waterkering, waterbergingsgebied)
Op deze gebieden is de Verordening van het Waterschap van toepassing. Uitbreiding van het bebouwd oppervlak mag niet plaatsvinden zonder dat het waterschap hier goedkeuring voor heeft gegeven.

Waar in Meppel?
Hele grondgebied gemeente zie link kaart. https://www.wdodelta.nl/schouw-onderhoud-van-sloten-controleren?origin=/onderhoud-van-sloten-controleren-schouw

Ondergrondse Waterstomen en Waterspanning
Meppel is een waterrijk gebied en dat geeft tijdens het bouwen nog wel eens problemen door waterstromen, waterspanning en bronnen. De risico's zijn het grootst bij het maken van funderingen bij in de grond gevormde palen.

Waar In Meppel?
De Reest, Omgelegde Hooogeveense vaart en aangrenzende uiterwaarden. Voor grondwaterstromen: omgeving Oosterboer / Isala Reestdal en wold Aa.

Noppenfolie
Door een drassige toplaag van de vaste zandlaag is een werkvloer verplicht in de vorm van beton of een noppenfolie dit om de betondekking te verbeteren; ook bij een grondverbetering is dit van toepassing.

Waar in Meppel?
Hele grondgebied van de Gemeente Meppel

Heien

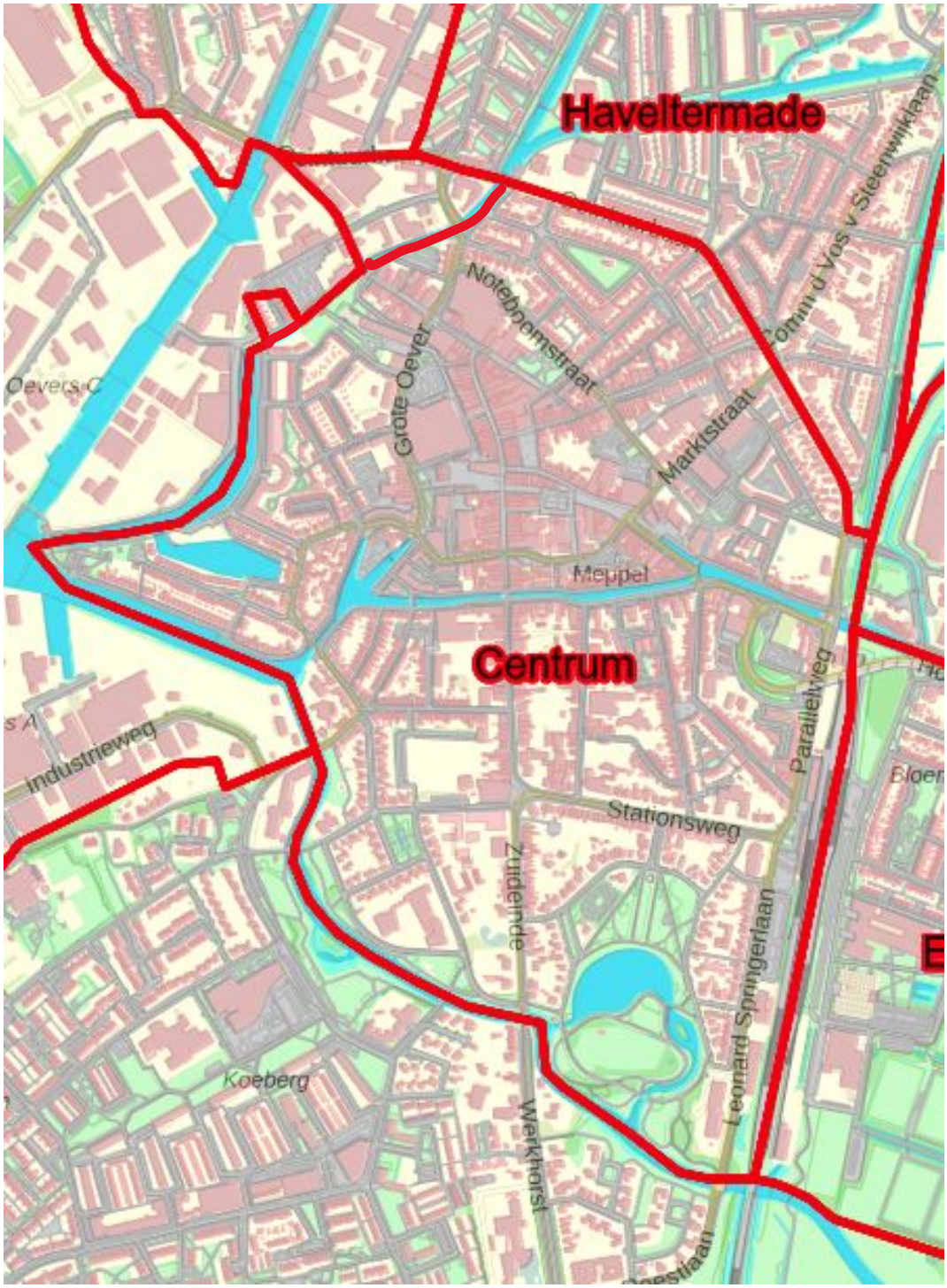
Door wisselende onderlagen ontstaan door heien ver dragende trillingen. Hier mogen alleen trillingvrije fundering systemen worden gebruikt. Zogenaamde raketpalen of inwendig geheide buispalen kleine diameter. Onder heiwerk met trilling problemen vallen in ieder geval en zijn niet toegestaan:

- Prefab betonpalen, ongeacht de afmeting
- Stalen buispalen met grotere diameter, vanaf ca f221/250 mm
- Andere geheide systemen

Waar in Meppel?
In de omgeving van de Nijeveenseweg en het centrum, zie getekende gebieden.



Gebied Nijeveenseweg. Binnen de rode lijnen geeft het gebied Nijeveenseweg aan waarin niet mag worden geheid.



Gebied centrum. Binnen de rode lijn geeft het gebied centrum aan waarin niet mag worden geheid.