

Bijlage E: Toezichtprotocol Bbl

Inleiding

Voor u ligt het Toezichtprotocol Bbl (hierna: Toezichtprotocol). Dit Toezichtprotocol maakt deel uit van Uitvoerings- en Handavingsstrategie 2025–2028 gemeente Rijswijk. Het Toezichtprotocol heeft betrekking op de voorschriften uit het Bbl en is een hulpmiddel om te komen tot en het uitvoeren van integraal, kwalitatief, meetbaar en efficiënt toezicht op naleving van de Omgevingswet. In het Toezichtprotocol is de intensiteit van het bouwtoezicht vastgelegd. Bouwtoezicht heeft betrekking op de bouwkwaliteit en het naleven van de bouwregelgeving op de bouwplaats en bebouwde omgeving (bouwhandhaving).

Het Toezichtprotocol is een praktisch werkinstrument voor het toezicht tijdens de (ver)bouwfase, de gebruiksfase en de slooffase van een gebouw. Kenmerkend voor het Toezichtprotocol is een keuze voor prioriteiten: belangrijke zaken krijgen veel aandacht en minder belangrijke minder (risico-gestuurd werken). Met het vaststellen van een Toezichtprotocol:

- wordt er eenduidig, consequent en transparant toezicht gehouden. Hierdoor wordt de veiligheid van bouwwerken en bebouwde omgeving verhoogd en gewaarborgd, alsmede het gezond en veilig gebruik ervan;
- worden keuzes en prioriteiten gemotiveerd en bestuurlijk vastgelegd;
- kan naar inwoners en ondernemers herleidbaar worden aangegeven hoe er toezicht wordt gehouden op hun bouwplannen.

Prioriteiten 'Zeer Laag' oplopend tot 'Zeer Hoog'

In het Toezichtprotocol komt de prioritering van de activiteiten uit de U&H-strategie (*Bijlage C*) en het niveau (de diepgang) van toezichthouden samen. Zoals ook in de U&H-strategie (*in paragraaf 2.4.2 en in Bijlage C*) is toegelicht, is er aan de hand van zes landelijke criteria gekeken naar de impact en de omvang wanneer er onverhoopt iets misloopt. Het betreffen de criteria 'Veiligheid & Gezondheid', 'Leefbaarheid', 'Ruimtelijke Kwaliteit & Cultuurhistorie', 'Bestuurlijk(imago)', 'Financieel/economisch' en 'Duurzaamheid'. Bij elke activiteit is gekeken welke maximale geloofwaardige calamiteit kan optreden bij normaal gebruik of normale bedrijfsvoering. Activiteiten zijn type gebouwen of bedrijven, bijvoorbeeld 'wonen', 'industrie' etc. Het resultaat is een prioriteitenlijst (*Bijlage C*). Alle activiteiten hebben een eigen prioritering gekregen. Wij hanteren vijf prioriteringsniveaus van 'Zeer Laag' (prioriteit 5) oplopend tot 'Zeer Hoog' (prioriteit 1). Deze vijf prioriteringsniveaus corresponderen met de hieronder nader toegelichte toezichtniveaus.

Activiteiten met prioriteit:

- 'Zeer Hoog' hebben een **toezichtniveau 4**, algehele controle;
- 'Hoog' hebben een **toezichtniveau 3**, beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details;
- 'Gemiddeld' hebben een **toezichtniveau 2**, beoordeling van hoofdlijnen;
- 'Laag' hebben een **toezichtniveau 1**, visuele controle (Quick scan);
- 'Zeer Laag' hebben een **toezichtniveau S**, steekproef.

Naast de vaste prioritering en de daarbij horende toezichtniveaus is er te allen tijde ruimte om op basis van kennis en kunde per controle of object een inschatting te maken of de vaste prioritering in dat specifieke geval adequaat is. In de praktijk betekent dit dat er in specifieke gevallen gemotiveerd afgeweken kan worden van de vastgelegde prioritering.

Toezichtniveaus

Hieronder volgt een toelichting op de verschillende toezichtniveaus.

	Diepgang	Omschrijving	Voorbeelden
S	Steekproef	Afhankelijk van een vermoeden van niet voldoen aan de voorschriften kan op bepaalde aspecten een steekproef worden gehouden (ca. 1 op de 5).	De funderingsbalken van een klein bedrijfsgebouw worden bij enige twijfel bij de aannemer gecontroleerd, in andere gevallen helemaal niet.
1	Visuele controle (Quick scan)	Beoordeling op basis van kennis en inzicht van de (bouw)inspecteur. Hierbij wordt in principe niet nagemeten, gecontroleerd op materiaalniveau of op vereiste waarden.	Vanaf de weg kan worden gezien of een dakkapel is geplaatst conform tekening. Gekeken wordt of de afmetingen ruwweg overeenkomen en/of de indeling en de gebruikte materialen en kleuren in overeenstemming zijn met de verleende vergunning.
2	Beoordeling van hoofdlijnen en hoofdaspecten	Beoordeling op het oog en met behulp van eenvoudige hulpmiddelen worden controles uitgevoerd. Er worden alleen overzichtstekeningen geraadpleegd. Bij twijfel vind raadpleging van detailtekeningen plaats.	Op algemeen constructief inzicht wordt de aangebrachte wapening gecontroleerd. Daarnaast wordt er globaal gekeken naar afmetingen, isolatie e.d.
3	Beoordeling hoofdlijnen en kenmerkende details	Beoordeling zoals bij diepgang 2 met daarbij meer oog voor maatvoering, materiaalkwaliteit, verankering, oplegging e.d. Detailtekeningen worden geraadpleegd voor specifieke kwetsbare elementen.	De bewapening wordt over het geheel op hoofdlijnen gecontroleerd. Lokaal wordt bij uitkragen, sparingen of ravelingen op detail gecontroleerd
4	Algehele controle	Beoordeling op alle onderdelen van detailniveau. Op het oog en met de benodigde hulpmiddelen worden controles tot op detailniveau uitgevoerd. Alle tekeningen en detailtekeningen worden geraadpleegd.	Ieder constructieonderdeel wordt gedetailleerd gecontroleerd

Op de volgende pagina is een toezichttabel weergegeven. In deze tabel wordt de prioritering gecombineerd met een (diepte)niveau van toezicht. Met de komst van de Wkb is de rol van de gemeente tijdens het bouwproces veranderd. Naast het vervallen van de bouwtechnische toets voor (in eerste instantie) gevolgklasse 1 (CC-1) bouwwerken tijdens het vergunningenproces vindt vanuit (bouw)toezicht versoberde/geen controle plaats op de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden van deze type bouwwerken. De preventieve toets van het bouwplan aan de bouwregelgeving vooraf en het toezicht tijdens en na realisatie van de bouw wordt vervangen door toetsing en toezicht door private kwaliteitsborgers. Ten aanzien van de toezichttabel heeft dit (in eerste instantie) gevolgen voor de toezichtmomenten op gevolgklasse 1 activiteiten.

(Vergunningen)Toezicht	Gevolgklasse	Niveau	Toelichting
Kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, aanbouwen woningen, erfafscheidingen en overige bouwwerken voorerfgebied etc.	Gevolgklasse CC-1	S / 1	Geen toezicht tijdens realisatiefase, alleen afmelden na gereed zijn bouwwerk i.v.m. de WOZ-waarde
Overig Toezicht bouwen	Gevolgklasse CC-1	1 / 2	Dat wat onder de Wkb valt geen toezicht. In de gevallen dat we bekend zijn met het niet conform vergunning en/of regelgeving bouwen dan wel gericht toezicht.
Toezicht bouwen	Gevolgklasse CC-2	2 / 3	Zwaar toezicht met nadruk op: - Constructieve veiligheid - Brandveiligheid gebouwen t.b.v. minder zelfredzame personen - Omgevingsveiligheid
	Gevolgklasse CC-3	3 / 4	
Toezicht op tijdelijk vergund gebruik en/of tijdelijk vergunde bouwwerken	Alle	1	Altijd controle na afloop van de termijn of gebruik beëindigd is en/of bouwwerk verwijderd is.
Toezicht sloopactiviteiten zonder asbest	Alle	1	Bij directe gevaarzetting voor de omgevingsveiligheid