

## **PREADVIES MOTIE TEGENGAAN (VER)BOUW ZONDER OMGEVINGSVERGUNNING**

**aan** de gemeenteraad  
**van** Het college van B&W

**onderwerp** Preadvies van het college bij de motie 'tegengaan (ver)bouw zonder omgevingsvergunning'

**datum** 7 november 2022

---

### **Aanleiding**

Op 4 november 2022 hebben de fracties van VVD, Heiloo-2000 en CDA een motie ingediend over het tegengaan (ver)bouw zonder omgevingsvergunning.

### **Toelichting op de beantwoording**

Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

Indien de motie wordt aangenomen, kan het college deze uitvoeren **mits**:

- de aanpak om de illegale bewoning c.q. (ver)bouw zonder vergunning wordt aangewezen als een handhavingsproject;
- de raad akkoord gaat met het beschikbaar stellen van een budget van € 10.000,- voor het opstellen van een projectplan om handhavend op te treden tegen illegale bewoning c.q. (ver)bouw zonder vergunning;
- het projectplan is voorzien van een uitvoeringsparagraaf, waarin o.a. de noodzakelijke capaciteit, inclusief financiering, nader uitgewerkt wordt;
- dit projectplan voorgelegd en akkoord is bevonden door de raad.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de werkzaamheden die noodzakelijk zijn bij handhavingstrajecten.

### **Project handhaving illegale bewoning**

#### *Vaststellen overtredingen*

Om vast te kunnen stellen dat sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan zal door een toezichthouder moeten worden vastgesteld dat de panden zonder omgevingsvergunning zijn (ver)bouwd en/of permanent bewoond worden. Hiervoor zijn in de regel meerdere bezoeken per pand noodzakelijk om te kunnen concluderen of sprake is van strijdig gebruik. Van alle bezoeken zal een controlerapport worden opgesteld. Eveneens zal per pand een interview worden afgenomen met ofwel de gebruikers van het pand, of de eigenaar en er zullen BRP-controles worden uitgevoerd.

#### *Belangenafweging*

Indien uit het hiervoor beschrevene volgt dat sprake is van een overtreding, zal het college moeten afwegen of handhavend wordt opgetreden. Hiervoor kan het college aansluiting zoeken bij een aantal richtlijnen die landelijk zijn opgesteld en op grond waarvan mogelijk een persoonsgebonden beschikking kan worden verleend. Betrokkenen zouden daarmee het recht *kunnen* verkrijgen om op de betreffende locatie te wonen. De verwachting is echter dat geen van de bewoners

aanspraak kan maken op een dergelijke beschikking. In beginsel zal tegen elk geval van permanente bewoning opgetreden moeten worden.

#### *Handhavend optreden*

Na de vaststelling dat sprake is van een overtreding zal het handhavingstraject starten met een voornemen tot een last onder dwangsom. De verwachting is dat een groot deel van de aangeschreven personen/ondernemingen een zienswijze zal indienen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Vervolgens zal het college, als de zienswijze geen aanleiding geeft om af te zien van handhavend optreden, het besluit tot een last onder dwangsom te nemen. Het college zal zich ervan bewust moeten zijn dat het starten van een handhavingsprocedure zeer waarschijnlijk de nodige negatieve aandacht met zich mee zal brengen. Een handhavingsprocedure brengt in deze gevallen immers met zich dat mensen gedwongen worden hun woning te verlaten, waarbij het vinden van een nieuwe woning in deze tijd erg lastig is.

#### *Procedures*

Het gegeven dat handhavend optreden tot direct gevolg heeft dat mensen hun woning zullen moeten verlaten, maakt eveneens dat de kans op bezwaar- en beroepsprocedures groot is. Door het stellen van relatief lange begunstigingstermijnen kan in ieder geval het risico op verzoeken om voorlopige voorzieningen sterk beperkt worden.

#### *Communicatie*

Het is raadzaam om voorafgaand aan het starten van de procedures binnen de gemeente kenbaar te maken dat de gemeente handhavend zal gaan optreden op illegale bewoning.

#### *Uitbesteding*

De te verwachten tijd die handhaving met dit project met zich meebrengt, overschrijdt de beschikbare capaciteit die de gemeente Heiloo momenteel tot haar beschikking heeft.

#### **Proces handhavingstraject**

In het VTH uitvoeringsprogramma voor 2023 dat de colleges op 27 september 2022 hebben vastgesteld en ter informatie naar de raad is gestuurd, komt duidelijk naar voren dat een dergelijk project niet binnen de beschikbare uren opgepakt kan worden.

Feit is dat handhavingsgevallen zeer arbeidsintensief zijn: herhaalde controles, rapportages, aanschrijvingen, hoorzittingen en dergelijke kosten veel ambtelijke tijd. Dit brengt met zich mee dat slechts een beperkt aantal zaken per jaar afgewikkeld kan worden binnen de formatie die hiervoor beschikbaar is. Daarnaast komen veel handhavingszaken voort uit bouwwerken die in strijd met of zonder omgevingsvergunning worden gebouwd, dit aantal is in de afgelopen jaren toegenomen.

Een handhavingsproces begint met een gesprek met beide partijen afzonderlijk. In het geval van een overtreding volgt dan in de regel een vooraankondiging aan de overtreder. Als de overtreder niet in eerste instantie bereid is de overtreding te beëindigen wordt in de meeste gevallen een last onder dwangsom opgelegd. De overtreder krijgt dan officieel de gelegenheid zijn/haar zienswijze te geven. Vervolgens maakt het college een belangenafweging en besluit de dwangsom wel of niet op te leggen. In dit traject wordt de overtreder allerlei termijnen gegeven om de overtreding alsnog, zonder een dwangsom te hoeven betalen, zelf te beëindigen. Er worden altijd redelijke termijnen gegeven. Het gehele handhavingstraject kan daardoor een lange doorlooptijd hebben, omdat het

van belang is dat de overtreder voldoende tijd krijgt om de overtreding ongedaan te maken. In spoedeisende gevallen wordt een last onder bestuursdwang opgelegd en regelt de gemeente zelf – op kosten van de overtreder en binnen een korte termijn – dat de overtreding ongedaan wordt gemaakt.

Al met al zullen binnen de juridische capaciteit keuzes moeten worden gemaakt in de uit te voeren werkzaamheden. De juridische capaciteit is niet toereikend vanwege de vele en uitgebreide procedures die gevoerd moeten worden, ondanks de investering in het minnelijke traject. Dit betekent dat er geen capaciteit is geraamd voor de actieve handhaving van onrechtmatige bewoning loodsen of bedrijventerreinen. Prioriteit ligt bij de wettelijke taken en zaken met prioriteit conform de prioriteitenmatrix uit het VTH beleid.