



Haarlem

Gemeente Haarlem

Hoofdafdeling Veiligheid,
Vergunningen en Handhaving

Retouradres: Postbus 511 2003 PB Haarlem

De Actiepartij
t.a.v. de heer S. Vrugt

Datum	18 mei 2010
Ons kenmerk	VVH/HBO-2010/86630
Contactpersoon	H.H.T. de Boer
Doorkiesnummer	023 - 5113664
E-mail adres	hhtboer@haarlem.nl
Onderwerp	Beantwoording vragen ex art. 38 RvO inzake praktijkvoorbeelden Handhaving Bebouwde Omgeving

Geachte heer Vrugt,

Op 13 april 2010 heeft u vragen gesteld ex artikel 38 RvO inzake praktijkvoorbeelden handhaving bebouwde omgeving. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

Schoorsteen Cornelissteeg.

1. Wat is de reden, dat in een situatie als deze geen inzage wordt gegeven in de verbouw-/herstelplannen, waardoor betrokkene het niet kan laten beoordelen door een onafhankelijke (derde) deskundige?

Klaagster geeft in eerste instantie aan, in een brief van 29 januari 2010, dat voor haar slechts vervanging van de schoorsteen en niet herstel van de bestaande schoorsteen een optie is gelet op het rapport van haar bouwkundige. Dit standpunt wordt vervolgens door de bouwkundige gerelativeerd, zodat herstel/reparatie van de schoorsteen wel degelijk mogelijk is. Ook de gemeente is hierin duidelijk geweest. Handhaven hoeft niet te betekenen dat de gehele schoorsteen afgebroken dient te worden. Uitgangspunt voor het college is dat de schoorsteen geen gevaar voor klagster en de omgeving meer kan opleveren. In het kader van het uitvoeren van het herstelplan is de eigenaar dan degene die het moet laten uitvoeren en dus degene is die het moet betalen. Uiteraard had hier de klagster bij betrokken kunnen worden, maar om onze tijd zo efficiënt mogelijk in te zetten wordt dit regulier alleen met de eigenaar besproken; zeker op het moment dat de inschatting is dat klager en eigenaar niet op één lijn zitten.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden

Bezoekadres: Brinkmann Passage, Grote markt 7-9, 2^e etage, Haarlem
Telefoon: 023 - 5113822 – Fax: 023 - 51135174



2. Hoe kan het nu, dat de inspecteur bij aanvang een geheel andere conclusie trekt na inspectie, dan het niet misverstande rapport van bevindingen van de onafhankelijke bouwkundige?

Tijdens de procedure is door meerdere inspecteurs de problematiek rond deze schoorsteen bekeken. Het moge duidelijk zijn dat het beoordelen van een bestaande schoorsteen op zijn stabiliteit en bouwkundige staat geen sinecure is. Wat zijn de gebruikte materialen, hoe is de bouwkundige achtergrond, hoe groot is de kans op schade aan schoorsteen of belending? Het eindoordeel van de gemeente luidde dat geen sprake was van een acuut gevaar noch van een levensbedreigende situatie voor klaggster.

Ook in heroverweging hebben wij ons op dat standpunt gesteld, waarbij wel is toegezegd dat, indien uit een rapport van een onafhankelijk deskundige zou blijken dat de schoorsteen een **acuut en direct gevaar oplevert voor de gezondheid van klaggster** er handhavend opgetreden zal worden.

De door klaggster ingeschakelde externe deskundige oordeelt in eerste instantie dat algehele vervanging noodzakelijk is en nuanceert vervolgens dit standpunt in een mailbericht waarin hij aangeeft dat herstel toch mogelijk is. Dit laatste standpunt is in lijn met het gemeentelijk standpunt en geeft ook aan dat een zwart-wit antwoord in deze moeilijk te geven was.

3. Begrijpt u, dat mevrouw weinig vertrouwen heeft in de conclusie van inspecteur L., wanneer deze na uitvoering van werkzaamheden opnieuw zal beoordelen of de situatie dan wel veilig is?

Bij de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving werken hoogopgeleide professionals die serieus bezig zijn met hun vak. Ook de mededeling van klaggster is uiterst serieus en professioneel behandeld waarbij- vanwege de complexiteit van de materie- meerdere inspecteurs hun bouwkundige oordeel over de schoorsteen hebben gegeven. Indien een inspecteur twijfels heeft over de bouwkundige staat van een bouwwerk zal hij altijd vragen om een collegiale check. Indien de meningen verdeeld blijven behoort een extern onderzoek zelfs tot de mogelijkheden, hetgeen in zijn algemeenheid wel een uitzondering is en hier niet aan de orde was.

4. Wat is überhaupt de logica van het inzetten van een inspecteur om de zaak veilig te verklaren, nu deze bij aanvang al van oordeel was, dat de situatie veilig was (vóór de noodzakelijke herstelwerkzaamheden)?

Zie vraag 3. De bij de afdeling werkzame inspecteurs werken gebiedsgebonden. In dit geval is er geen enkele reden waarom de oorspronkelijk bij de zaak betrokken inspecteur niet de uitgevoerde werkzaamheden zou kunnen inspecteren. Sterker nog, het is efficiënter om hem dit te laten doen vanwege zijn voorkennis van de zaak. Hij weet immers welke herstelwerkzaamheden zijn afgesproken en er inmiddels zijn



Haarlem

3

uitgevoerd, zodat hij goed kan beoordelen in hoeverre er conform het herstelplan is gewerkt.

Bouwstop Arnoldystraat

5. Hoe kan het toch, dat ogenschijnlijk willekeurig wordt gehandeld, waarbij enerzijds baliemedewerkers meermalen de verzekering geven dat een bouwvergunning niet nodig is en anderzijds handhaving oordeelt dat een reguliere bouwvergunning aangevraagd had moeten worden en een bouwstop oplegt?

Uit het archief blijkt dat er in 2007 en 2008 gesprekken zijn geweest met de baliemedewerkers en toentertijd mogelijke kopers van het pand. Uit de notities van deze gesprekken blijkt dat er gesproken is over het indienen van een reguliere bouwaanvraag. Van eventuele bezoeken aan de balie in 2009, 2010 zijn geen gespreknotities aanwezig. Van de inhoud van deze eventuele gesprekken is dan ook niets bekend.

6. Hoe kan het, dat de afdeling zo lang ten onrechte van mening bleef, dat sprake zou zijn van een functiewijziging, terwijl de functie volledig in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan? Werkt de afdeling handhaving met verouderde bestemmingsplannen?

Het begrip functiewijziging wordt in de regelgeving op verschillende manieren geïnterpreteerd. In het bestemmingsplan staan functies omschreven. In dit geval was er geen sprake van een functiewijziging volgens het bestemmingsplan.

Bij het bepalen of een verbouwing bouwvergunningsplichtig is, moet het begrip functiewijziging in de zgn. "enge" zin worden bekeken. Dit houdt in dat als er een wijziging van functie plaats vindt - zoals van biljartcentrum naar wonen - en er wordt gebouwd, dit dan volgens het "Besluit Bouwvergunningvrij en Lichtbouwvergunningsplichtig" wordt aangemerkt als een bouwvergunningsplichtige activiteit. Dit staat los van de omschrijving in het bestemmingsplan.

De afdeling HBO heeft trouwens de meest recente bestemmingsplannen tot haar beschikking.

7. Kunt u, ten overvloede, bevestigen dat ook wanneer een eerder bestemmingsplan een andere bestemming kende voor het perceel, uiteraard een eventueel bouwplan enkel getoetst kan en mag worden aan het huidige bestemmingsplan? En er dus geen aanvraag tot bijvoorbeeld functiewijziging hoeft te worden gedaan, ook al kende het pand tot voor kort een functie die paste in het oude bestemmingsplan?



Een bouwaanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Zoals al bij 6. is aangegeven is hier sprake van een functiewijziging voortvloeiend uit het Besluit Bouwvergunningvrij, Lichtbouwvergunningsplichtig. Doordat de functie van het gebouw gewijzigd wordt (van biljartcentrum naar woning) is er een reguliere bouwvergunning nodig. Dit staat los van het al dan niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

8. Hoe kan het, dat het weken moet duren, alvorens tot de conclusie te komen dat er inderdaad een vergissing blijkt te zijn gemaakt?

Er is geen vergissing gemaakt. Volgens de huidige bouwregelgeving is er voor dit soort verbouwingen (bouwen en functiewijziging in "enge" zin) een reguliere bouwvergunning nodig. Intussen is de Eerste Kamer op 23 maart jl. akkoord gegaan met de Invoeringswet van de Wabo. Een onderdeel hiervan is het Besluit omgevingsrecht. Dit omvat o.a. het nieuwe vergunningsvrije bouwen. Echter deze wetswijziging is nog niet in werking getreden. Maar anticiperend hierop zijn wij van mening dat vooruitlopend op de inwerkingtreding hiervan niet meer in redelijkheid handhavend kan worden opgetreden Dit hebben wij rond 24 maart 2010 mondeling kenbaar gemaakt aan de belanghebbenden in deze. Op 19 april is e.e.a. schriftelijk bevestigd.

9. In de last onder dwangsom worden bij wijze van boetes forse bedragen in het vooruitzicht gesteld, indien ondanks de bouwstop toch doorgewerkt zou worden? Feitelijk hebben echter juist de betrokkenen een forse (financiële) schade opgelopen, nu hen deze bouwstop ten onrechte blijkt te zijn opgelegd. En in elk geval zeer veel moeite hebben moeten doen duidelijk te maken dat de conclusie bij de oorspronkelijke inspectie ondeugdelijk was.

Wat is de procedure, indien men in voorkomende gevallen de evidente schade op de gemeente zou willen verhalen? En hoe gaat u hier zelf mee om? Volgt er een excuusbrief of wordt er op ruimhartiger wijze gepoogd genoegdoening te verschaffen voor dergelijke pijnlijke missers?

De last onder dwangsom is niet ten onrechte opgelegd maar omdat er zonder vergunning een aanvang was gemaakt met de verbouwing. Zoals onder punt 8 al is uitgelegd is hiervoor nog steeds een bouwvergunning nodig. De hoogte van de dwangsom dient als prikkel voor de overtreder te gelden om de overtreding ongedaan te maken. Het is geen boete in strafrechtelijke zin. Als de overtreder het niet eens is met de beslissing staat altijd de weg van bezwaar en beroep open. In dit geval is dan ook geen sprake van het kunnen verhalen van de schade op de gemeente.

10. Het is bekend dat er zeer veel meer handhavingzaken zijn, dan dat er capaciteit is. Vandaar dat met de zogeheten prioriteitenladder wordt gewerkt. En er dus op veel zaken, mogelijk ernstige, maar met name minder ernstige overtredingen, niet wordt gehandhaafd. Wat is de reden dat bij een zaak als deze, waar uiteindelijk slechts sprake is van een interne



Haarlem

5

verbouwing, conform het bestemmingsplan waar twee scheidingswandjes en een trap worden verplaatst toch inspectie en zelfs een bouwstop heeft plaats gevonden? Waren die middag zaken met een beduidend hogere prioriteit of potentieel risico plots weggewerkt? Wij begrijpen de keuze nu juist hier zo stevig op te treden in dit licht gewoon niet, dus graag uitleg.

Deze illegale verbouwing is getoetst aan de prioriteitenladder. Doordat hier sprake was van een verbouwing waarvoor een reguliere bouwvergunning nodig is, en doordat ook de brandveiligheidsaspecten een rol speelden bij de verbouwing is er op grond van de prioriteitenladder handhavend opgetreden. Het aspect met het in overstemming zijn met het bestemmingsplan en het niet hebben van een bouwvergunning is in de eerdere antwoorden uitgelegd.

11. Misschien ten overvloede, maar ...een volledige bouwstop (met dwangsom) is een zwaar middel te noemen. Een besluit hiertoe dient naar onze mening dan ook deugdelijk te worden gemotiveerd. De inbreuk op wet en regelgeving dient bovendien zo ernstig te zijn, dat bijvoorbeeld veiligheid, monumentenbelang of ander zwaarwegende belangen in het spel zijn.

Daarvan was en is in deze zaak geen sprake. Ook de grond waarop toch tot bouwstop was besloten bleef geruime tijd onduidelijk. Bent u het met de Actiepartij eens dat aan de hand van dit praktijkvoorbeeld de werkwijze voor wat betreft de keuze van te nemen maatregelen en motivering opnieuw bekeken en waar nodig verbeterd/aangepast zouden moeten worden?

Deze bouwstop is opgelegd nadat eerst op grond van de prioriteitenladder is beoordeeld of deze voldoende zwaarwegend was. Als er overgegaan wordt tot handhaving is er in een dergelijke situatie geen ander middel dan het opleggen van een bouwstop. In de last onder dwangsom is gemotiveerd waarom een bouwstop werd opgelegd. De werkwijze en gemaakte keuze zijn bepaald op basis van het handhavingsprogramma. Er was sprake van bouwen zonder vergunning, in de uitvoeringsfase.

Bouwval Kenastraat 18

12. Waarom heeft de afdeling hier tot op heden nooit adequaat op gereageerd?

De laatste twee jaren zijn er twee klachten bij de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving binnen gekomen. Het betrof een klacht over lekkage bij de burens en de slechte staat van het pand. De lekkage bij de burens was reeds bij aankomst van de medewerkers van HBO verholpen door de eigenaar van het pand. Naar aanleiding van de melding van de slechte staat van het pand zijn er afspraken gemaakt met de eigenaar over het veilig stellen van de kroonlijst van de voorgevel. Deze afspraken zijn ook uitgevoerd.



Haarlem

6

13. Bent u van plan dit op korte termijn alsnog te doen? Zo ja, welke middelen zet u in?

Zie ook beantwoording van vraag 12. Wij zullen naar aanleiding van uw vragen voor de zekerheid op korte termijn nogmaals een inspectie doen aan het betreffende pand.

14. Wat is de reden dat de eigenaar van deze garage / bedrijfsruimte met bovenwoning, zelfs al zou niet al veelvuldig melding gemaakt zijn van de situatie, niet allang is aangeschreven?

Zie ook beantwoording van vraag 12. Verder wil de eigenaar graag het gehele pand vernieuwen. Hij heeft daartoe al in 2003 een bouw aanvraag ingediend. Door het ontbreken van een bestemmingsplan en bezwaren van de burens is het op dit moment niet mogelijk een bouwvergunning af te geven.

15. Wat is de procedure, indien dergelijke meldingen worden gedaan? In de praktijk is de afdeling namelijk nooit wezen kijken, óf heeft zij in elk geval, nooit iets met het geconstateerde gedaan.

Deze constatering is niet juist, zie antwoord bij vraag 12 en 13.

16. Ziet u kans de eigenaar alsnog te verplichten tot herstel van het pand, of moet het inmiddels als onherstelbaar verkrot worden beschouwd?

Wij zullen de eigenaar verplichten maatregelen te nemen om gevaar voor de openbare weg te voorkomen. De staat van het pand is inderdaad slecht en daarom wil de eigenaar ook graag tot vernieuwing overgaan.

17. Indien het pand inderdaad onherstelbaar beschadigd is, welke consequenties zitten er aan, nu we toch te maken hebben met een pand binnen Beschermd Stadsgezicht, waar willens en wetens zo lang niets aan gedaan is? En is daarin enkel de eigenaar aansprakelijk of toch ook de gemeente, die nooit adequaat heeft opgetreden, ondanks herhaalde meldingen?

Een eigenaar is altijd zelf verantwoordelijk voor zijn eigendommen. De gemeente treedt op als er gevaar dreigt voor derden. In dit geval moeten we voorkomen dat er zaken van het pand op de openbare weg vallen.

Handhaving bebouwde omgeving, algemene vragen:

18. Vergissingen zijn menselijk en kunnen overal plaats vinden. Ook bij de (gemeentelijke) overheid. Het blijft mensenwerk. Nu echter bovenstaande zaken slechts 3 uit meerdere kwesties zijn die dezelfde afdeling handhaving bebouwde omgeving betreffen, waarin duidelijk onjuiste of betwistbare keuzes zijn gemaakt, waarover onze fractie recent is benaderd, vragen wij



ons toch af, of de kennis en regie binnen deze afdeling en de afstemming met andere afdelingen voldoende op orde is. Deelt u die zorg of bent u van mening dat de juiste kennis aanwezig is en de juiste keuzes en afstemming bij de handhaving bebouwde omgeving plaats hebben?

Wij zijn van mening dat de juiste kennis aanwezig is en de juiste keuzes worden gemaakt bij de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. En er is en wordt ook steeds geïnvesteerd in het optimaliseren en op peil houden van kennis. Wat betreft de keuzes die bij de handhaving worden gemaakt: daarbij is steeds het door uw Raad vastgestelde integraal handhavingsbeleid en de daaraan gekoppelde prioriteitenladder leidend voor ons handelen.

19. Juist nu weer veel zal veranderen door bijvoorbeeld de invoering van de Wabo lijkt ons voorgaande relevant; hernieuwde regels vereisen ook, dat het personeel bij handhaving in lijn met die nieuwe ontwikkelingen handelt. Geeft die veranderde wetgeving u nog aanleiding het lopende beleid op handhaving te herzien? Mogelijk prioriteiten te verleggen / andere inzet van bestaande capaciteit?

Zo ja, op welke termijn komt u daartoe met voorstellen naar de raad?

Op 23 maart 2010 zijn de resultaten van de "Audit kwaliteitsborging milieucriteria" van de provincie naar de raad gestuurd. Hierin staat onder andere dat de afdeling gedegen en voorbereid op de toekomst is. Dat laat onverlet dat bij de invoering van de Wabo kaders kunnen veranderen. Waar dat gevolgen heeft voor het handhavingsbeleid zal dat uiteraard zonodig aan uw Raad worden voorgelegd, inclusief eventueel daarin te maken keuzes.

20. Met betrekking tot illegale woningonttrekking (zie voorbeeld Kenaustra, dat naar onze observatie illustratief is voor zéér veel woonruimte in Haarlem!): Zou het niet wenselijk zijn juist hier meer prioriteit aan toe te kennen en actief / actiever aanschrijvingen ter hand te nemen op de vele gevallen die zelfs gewoon vanaf de openbare weg met gemak te constateren zijn?

Om handhavend te kunnen optreden tegen illegale woningonttrekking is constateren het probleem niet. Wat nodig is, is vastgesteld beleid op dit gebied en dat heeft de gemeente (nog) niet. Dit beleid dient er o.a. toe om de toewijzingen te reguleren. Als een ten onrechte leegstaande woning gevorderd is, dient het college deze namelijk toe te wijzen. Op dit moment wordt er nader onderzoek gedaan om de problematiek rond woonfraude nader in kaart te brengen, als basis van het ontwikkelen van beleid en een plan van aanpak.

21. Zoals de PvdA al eens voorstelde stagiaires in te schakelen voor inmeten van ligplaatsen voor boten, zou de Actiepartij zich kunnen voorstellen dat die methodiek ook met het signaleren en in kaart brengen van illegale woningonttrekking ingezet zou kunnen worden. Ziet u hier iets in?



Haarlem

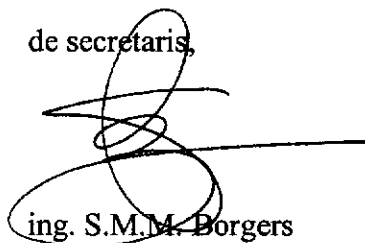
8

Het inzetten van stagiaires is ons inziens niet nodig en wenselijk. Ten eerste zit het meeste werk in het juridische deel van de handhaving en niet in de constatering. De constatering kan relatief eenvoudig gerealiseerd worden door de eigen inspecteurs. Doordat we na de laatste reorganisatie integraal handhaven en wijkgericht werken komen deze constatering ook in beeld en zullen we deze informatie mede gebruiken bij de het in kaart brengen van de omvang van woonfraude binnen onze gemeente.

Met vriendelijke groet,

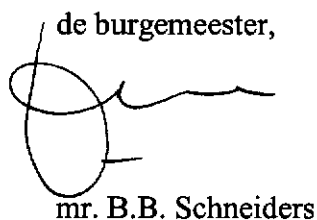
het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



ing. S.M.M. Borgers

de burgemeester,



mr. B.B. Schneiders