



BELEIDSREGEL HANDHAVING PARTICULIERE BOUWWERKEN HELMOND 2013

Burgemeester en wethouders van Helmond

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Besluiten:

1. vast te stellen de Beleidsregel handhaving particuliere bouwwerken Helmond 2013
2. in te trekken Beleidsregel handhaving particuliere bouwwerken Helmond 2010

Beschrijving onderwerp

In de loop der jaren zijn er in de gemeente Helmond verschillende illegale situaties ontstaan door overtredingen van met name bouwregelgeving, die niet of nog niet zijn aangepakt. Het gaat hierbij vaak om illegale situaties die al vele jaren geleden zijn ontstaan, in een tijd dat handhaving minder prominent op de agenda stond. Het is onmogelijk om alle in het (verre) verleden ontstane illegale situaties aan te pakken. In deze beleidsregel wordt de aanpak van illegale bouwwerken, incl. reclame(borden), bij particulieren beschreven.

Deze beleidsregel is een actualisatie van de op 25 januari 2011 vastgestelde beleidsregel Handhaving Particuliere Bouwwerken Helmond 2010.

Juridisch kader

Algemene wet bestuursrecht, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Beleidscriteria

Prioritering handhavingstaken

In het handhavingbeleid van de gemeente Helmond wordt actief (programmatisch) handhaven voorgestaan op geprioriteerde handhavingstaken. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Op basis van de handreiking van de Landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau worden de prioriteiten geordend aan de hand van een risicoanalyse. Bij deze risicoanalyse wordt een risicoscore bepaald op basis van een 6-tal wegingscriteria. De score op de wegingscriteria wordt vermenigvuldigd met de kans op overtreding (werkelijke schade) indien niet-handhavend wordt optreden. Naarmate de totaalscore hoger wordt, verdient het betreffende handhavingsonderwerp een hogere prioriteit.

De volgende handhavingstaken hebben een prioriteit op basis van risico of een bestuurlijke prioriteit:

- bouwen zonder omgevingsvergunning
- bouwen in afwijking van de vergunning/in strijd met bouwregelgeving
- bouwen of veranderen in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand (exces)

Dit betekent dat voor deze taken programmatische handhaving plaatsvindt. De invulling van deze programmatische handhaving wordt verwerkt in het jaarlijkse handhavingprogramma.

Probleembeschrijving

Het zal niettemin echter elk jaar ondoenlijk blijken om gegeven de capaciteit alle handhavingstaken op te pakken. Veel overtredingen zijn gedateerd, waardoor de overtreders soms de indruk hebben gekregen dat zaken niet meer worden aangepakt. Vaak doet een burger die geconfronteerd wordt met handhaving een beroep op het gelijkheidsbeginsel door te verwijzen naar vergelijkbare (oudere) situaties die kennelijk niet worden gehandhaafd. Zonder een duidelijk en voor de burger kenbare beleidsbepaling zal op dat beginsel mogelijk met succes bij de rechter een beroep kunnen worden gedaan. In sommige gevallen kan door tijdsverloop zelfs sprake zijn van rechtsverwerking. In bijzondere omstandigheden kan het college het recht om op te treden verliezen, bijvoorbeeld wanneer het college zelf de verwachting heeft gewekt dat tegen de overtreding niet meer zou worden opgetreden.

Sommige overtredingen zijn achterhaald door de inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2003 en door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waardoor op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) veel (destijds vergunningsplichtige) bouwwerken vergunningvrij zijn geworden. Andere overtredingen van de huidige regelgeving waren vergunningvrij ten tijde van de bouw.

Nulsituatie / peildatum

Dit alles betekent dat voor de uitvoeringspraktijk een nadere selectie dient plaats te vinden. Het is aan te bevelen om daarbij een scherpe grens te trekken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een peildatum voor een nulsituatie.

Door het vastleggen van een nulsituatie in het handhavingbeleid wordt tot uiting gebracht dat de gemeente alle nieuwe overtredingen, dat wil zeggen overtredingen ontstaan na de peildatum, van de bouwregelgeving systematisch aanpakt volgens het in dit handhavingbeleid beschreven beleid. Overtredingen die vóór de datum van de nulsituatie zijn ontstaan worden per situatie beoordeeld. Hierbij wordt op grond van vastgestelde criteria besloten of de overtreding nog zal worden aangepakt. Tegenover de rechter kan het strengere optreden tegen nieuwe illegale situaties worden verantwoord door te verwijzen naar deze beleidsregel.

De peildatum is gesteld op 25 april 2004 omdat de beschikbare luchtfoto dateert van 25 april 2004) en omdat er vanaf 2004 voor het eerst een welstandsnota is vastgesteld.

Gebiedsgerichte inventarisatie Helmond (GIH)

Om aan het bovenstaande invulling te geven wordt een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Op grond van

het integraal handhavingsprogramma 2010 is voor het eerst een gebied geïnventariseerd. Dit was het gebied Binnenstad, (tussen de kanalen. Uit de evaluatie van de inventarisatie van dit gebied is gebleken dat het moeilijk is om samenhang te vinden in de aangetroffen illegale bouwwerken wanneer zo'n groot gebied wordt gekozen. Daarnaast was er in dit gebied geen directe aanleiding tot programmatische handhaving om bij aan te sluiten en was er geen duidelijke doelstelling geformuleerd. Verder is gebleken dat met de huidige capaciteit een dergelijk groot gebied niet in een jaar te verwerken is. Daarom worden de in de beleidsregel 2010 genoemde gebieden verlaten en wordt jaarlijks in het door het college vast te stellen handhavingsprogramma een of meerdere gebied(en) geprioriteerd waar programmatisch toezicht op illegale bouwwerken wordt toegepast.

Bij de gebiedsgerichte inventarisatie worden alleen die bouwwerken beoordeeld die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Overige bouwwerken vallen niet onder programmatische handhaving en worden alleen aangepakt naar aanleiding van klachten.

De belangrijkste redenen om alleen die bouwwerken aan te pakken die zichtbaar zijn vanaf de weg zijn:

- het tegengaan van verloedering;
- het voorkomen van verrommeling van het openbaar gebied;
- het bevorderen van een aantrekkelijk straatbeeld;

Een aangewezen gebied moet zoveel mogelijk een prioriteit kunnen krijgen op basis van:

- behoud of herstel van de ruimtelijke of sociale kwaliteit van een wijk of gebied;
- een ontwikkeling als gevolg van een nieuw bestemmingsplan;
- een ontwikkeling als gevolg van renovatie.

Wanneer er geen wijken geprioriteerd kunnen worden op grond van deze argumenten, komen de overige gebieden aan bod.

De komende jaren zal op basis van het handhavingsprogramma steeds één of meerdere wijken en/of gebied(en) worden geïnventariseerd op illegale bouw(werken) (incl. reclame(-borden). Uiteindelijk komen alle wijken in Helmond aan bod.

Voor de uitvoering van het toezicht zal telkens vooraf een door het college vast te stellen plan van aanpak worden opgesteld. Hierin wordt beschreven welke type bouwwerken specifieke aandacht behoeven en welke op grond van welstand- of stedenbouwkundige overwegingen geen aandacht behoeven (dus zijn uitgezonderd) en waartegen dus ook niet (meer) wordt opgetreden.

Na toetsing aan de in deze beleidsregel opgenomen prioritering zal handhaving plaatsvinden op illegale bouwwerken die niet in deze beleidsregel zijn uitgezonderd.

Criteria om wel- of niet te handhaven

Prioritering in de handhavingsaanpak zal voor particuliere bouwwerken worden aangebracht door:

Geen actieve handhaving tenzij

Geen actieve handhaving in te zetten op overtredingen die dateren van vóór 25 april 2004 (datum beschikbare luchtfoto) tenzij

- a. de overtreding gevaar (veiligheid/gezondheid), schade, hinder of overlast voor derden en/of leefomgeving met zich meebrengt
- b. de overtreding gevaar vormt voor precedentwerking;
- c. er sprake is van calculerend of recidiverend gedrag;
- d. de overtreding in aanmerking komt voor een gedoogbesluit;
- e. het bouwwerken betreft die in het plan van aanpak van de wijk zijn uitgezonderd;
- f. de overtreding is gewraakt door middel van een wrakingsbrief;
- g. het overtredingen betreft die de planologische ontwikkelingen in het betreffende gebied in de weg (kunnen) staan;
- h. de overtreding een ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand (exces) oplevert;
- i. er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen, zoals het feit dat het betreffende bouwwerk zich op gemeentegrond bevindt;
- j. er sprake is van maatschappelijk belang: indien bijvoorbeeld de roep om handhavend optreden groot is of wanneer het bestuurlijk imago in het geding is;

Beheergebieden

Gebieden die zijn geïnventariseerd en bepaalde nieuwbouwwijken worden betiteld als beheergebieden. (Nieuwe) illegale bouwwerken in beheergebieden worden altijd aangepakt. Per 1 mei 2013 zijn beheergebieden:

- Delen van Brandevoort (zie kaart bijlage 3)
- Suytkade (zie kaart bijlage 3)
- Groene loper (zie kaart bijlage 3)
- Tussen de kanalen (zie kaart bijlage 3)

Tijdens een gebiedsgerichte inventarisatie worden alleen bouwwerken aangepakt die zichtbaar zijn vanaf de weg. Bouwwerken in beheergebieden die niet zichtbaar zijn vanaf de weg worden alleen aangepakt als er klachten zijn. Jaarlijks wordt in de beheergebieden een grove inventarisatie gedaan. Naar aanleiding van deze inventarisaties worden nieuwe bouwwerken onderzocht die naar hun aard en uitstraling niet passen binnen het vergunningvrije regime.

Overige gebieden

Nieuwe illegale bouwwerken bij particulieren worden altijd aangepakt. In geval van eigen constatering wordt de aanpak van illegale bouwwerken die op het moment van constateren al langer dan 2 jaar aanwezig zijn opgeschort. In dat geval wordt de overtreding niet meer als "nieuw" beschouwd. Deze illegale bouwwerken komen aan de orde op het moment dat het gebied waarin het bouwwerk zich bevindt wordt geïnventariseerd in het kader van GIH. Wanneer er klachten of verzoeken tot handhaving binnenkomen over bouwwerken ouder dan 2 jaar maar gebouwd na 25 april 2004 wordt alleen met voorrang (eerder dan dat het

gebied in het handhavingsprogramma is aangewezen) handhaving ingezet in de gevallen als omschreven onder geen actieve handhaving tenzij. Gevallen die voorkomen op de lijst geen actieve handhaving tenzij worden dus wel aangepakt wanneer er klachten of meldingen zijn.

Argumenten

Peildatum

Bij het trekken van de grens voor de peildatum is het verstandig om aansluiting te zoeken bij een inventarisatie of de datum van vaststelling van (belangrijke) bestemmingsplannen of de datum waarop luchtfoto's zijn gemaakt. Zo kan eenvoudig bekeken worden welke bouwwerken op de datum aanwezig waren. Gelet op de samenloop van de vaststelling van de welstandsnota in het jaar 2004 en de in dat jaar op 25 april in Helmond genomen luchtfoto's, is besloten 25 april 2004 als peildatum aan te nemen.

Stroomschema

Aan de hand van het bij deze beleidsregel behorende stroomschema (bijlage1) en toelichting (bijlage 2) kan worden nagegaan of de onder geen actieve handhaving tenzij genoemde criteria aan de orde zijn en of op basis van de prioritering in beginsel van actieve handhaving kan worden afgezien.

Handhavingsverzoeken

Deze beleidsregel kan eveneens worden gebruikt als toetsingskader bij overtredingen in lopende handhavingprocedures of in geval van een verzoek tot handhaving.

Verwijt van willekeur

Door een gebiedsgerichte aanpak kunnen soortgelijke overtredingen binnen een begreemd gebied worden aangepakt waarbij voorkomen wordt dat men het college succesvol willekeur kan verwijten door te verwijzen naar soortgelijke overtredingen. Zoals reeds vermeld komt het hele grondgebied van de gemeente Helmond successievelijk aan de beurt. Cumulatie van de (toekomstige) verschillende gebiedsgerichte aanpak beslaat uiteindelijk het hele grondgebied van de gemeente Helmond.

Deze beleidsregel is niet van toepassing daar waar in specifiek beleid reeds in een handhavingsbeleid wordt voorzien.

Bijlagen

- Stroomschema (bijlage 1)
- Nadere uitwerking stroomschema (bijlage 2)
- Kaarten beheersgebieden (bijlage 3)

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Besloten in de vergadering van 3 september 2013

Burgemeester en wethouders van Helmond,

De burgemeester,

Mevr. P.J.G.M. Blanksma – van den Heuvel

De secretaris,

Dhr. A.A.M. Marneffe RA

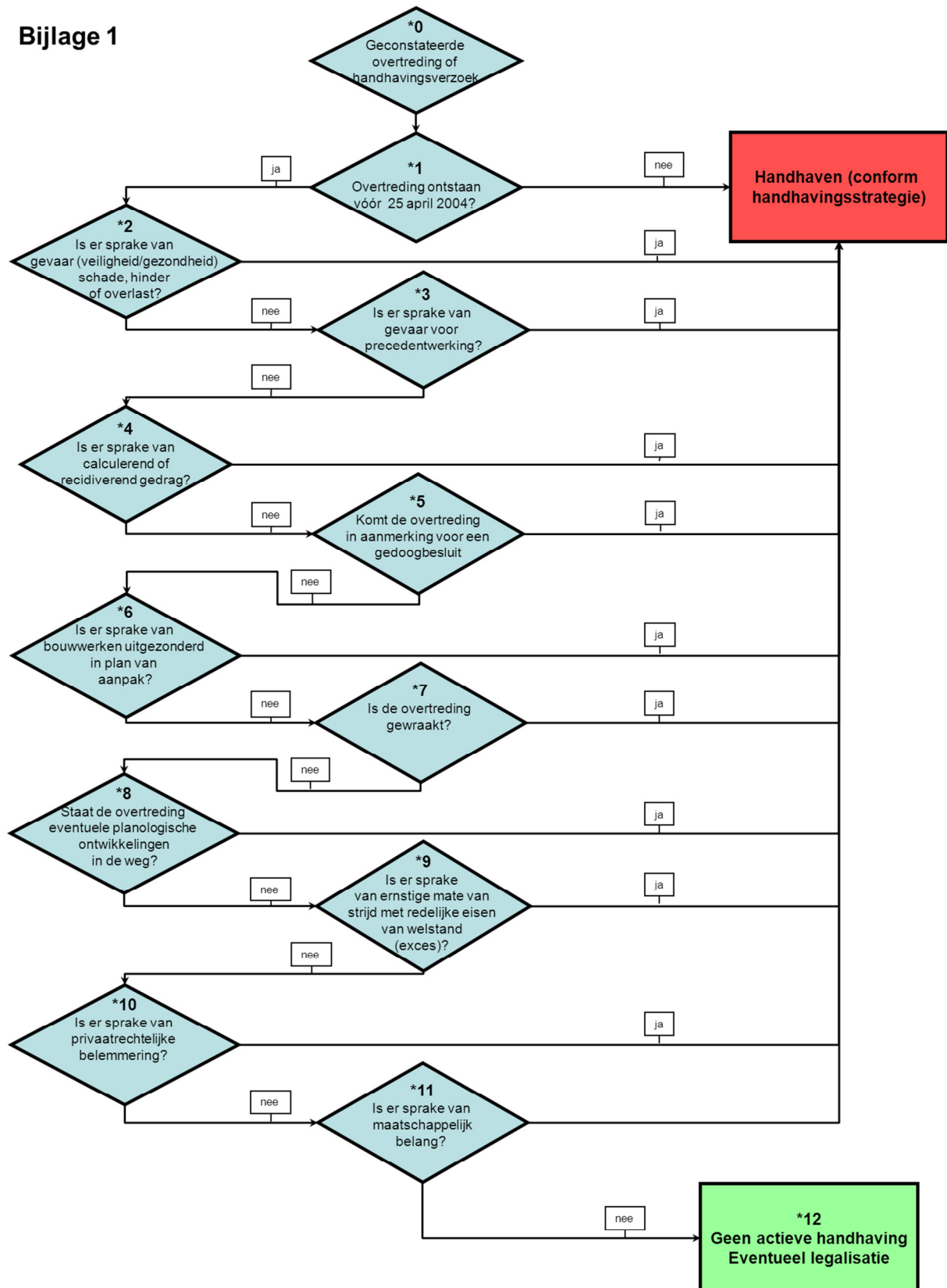
Bekend gemaakt op:

13 september 2013

De gemeentesecretaris,

Dhr. A.A.M. Marneffe RA

Bijlage 1



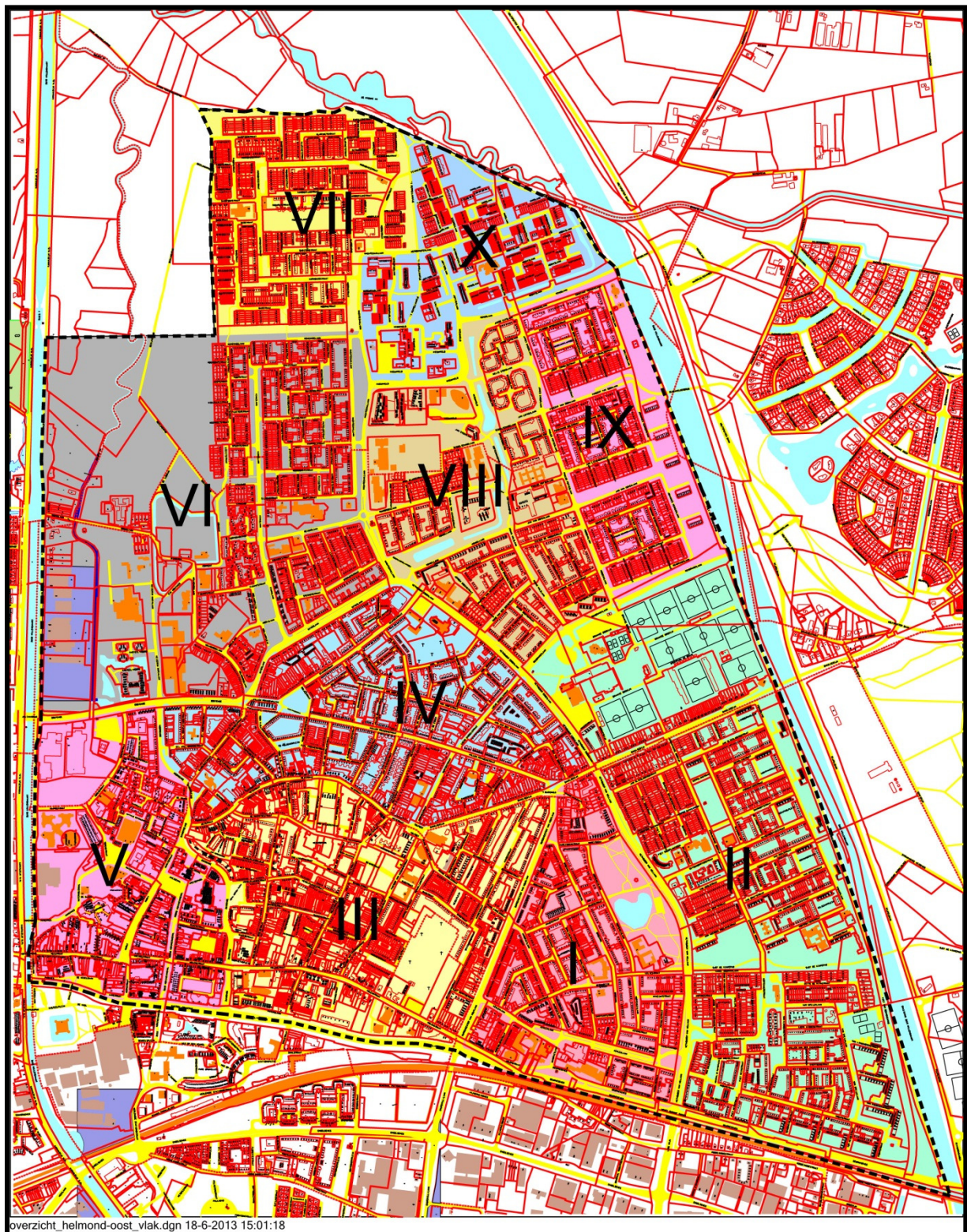
Bijlage 2 Nadere uitwerking van de in het stroomschema genoemde situaties.

*0	<p>Als handhavingsverzoek wordt beschouwd een schriftelijk verzoek waarin door een belanghebbende onomstotelijk wordt verzocht tot het nemen van een besluit (vgl. artikel 1:3 Awb). De aanwezigheid van een handhavingsverzoek leidt in principe niet tot een andere uitkomst, maar dwingt wel tot een strikte en consequente toepassing van de beslisboom en dito motivering. Een verzoeker dient zijn daadwerkelijk belang aan te tonen: zijn belang tot handhaven dient groter te zijn dan het belang van niet-handhaven.</p>
*1	<p>Op basis van de prioritering dient actieve handhaving zich te richten op de taken met de hoogste prioriteit. In de loop der jaren zijn er in de gemeente Helmond verschillende illegale situaties ontstaan door overtredingen van met name bouwregelgeving, die niet of nóg niet zijn aangepakt. Het gaat hierbij vaak om illegale situaties die al vele jaren geleden zijn ontstaan, in een tijd dat handhaving minder prominent op de agenda stond dan heden ten dage. Het is echter onmogelijk om vanaf het moment dat het nieuwe handhavingsbeleid in werking treedt eveneens alle in het (verre) verleden ontstane illegale situaties aan te pakken. Door het vastleggen van een nul-situaties is het handhavingsbeleidsplan wordt tot uiting gebracht dat de gemeente alle nieuwe overtredingen van bouwregelgeving systematisch aanpakt volgens het in het handhavingsbeleidsplan beschreven beleid en van de overtredingen die vóór de datum van de nul situatie zijn ontstaan wordt per situatie beoordeeld of de overtreding alsnog zal worden aangepakt.</p> <p>Gelet op de samenloop van de vaststelling van de welstandsnota 2004 en de in dat jaar in Helmond genomen luchtfoto's geldt 25 april 2004 als peildatum.</p>
*2	<p>Bij overtredingen die de veiligheid of gezondheid van de overtreder of diens directe omgeving in gevaar brengen, dient onmiddellijk te worden opgetreden door middel van een bouwstop, noodmaatregel en/of ontruiming.</p> <p>De veiligheid is in het geding wanneer er een grote kans is op het oplopen van zwaardere verwondingen bij één of meerdere personen.</p> <p>De gezondheid is in het geding wanneer er een redelijke kans is op het oplopen van (chronische) gezondheidsklachten bij één of meerdere personen. Gedogen is in die gevallen niet aan de orde. Gedacht moet worden aan ernstige afwijkingen van het Bouwbesluit, constructieve onveiligheid of ontbreken van essentiële brandveiligheidsvoorzieningen, schade aan omgeving vanwege heien , grondwateronttrekking of een onveilige bouwplaats.</p> <p>Gevaar, schade, hinder of overlast kan zich op vele manieren openbaren. Bij schade kan het zowel gaan om fysieke als financiële schade voor direct belanghebbenden. Van hinder kan ook sprake zijn als direct belanghebbenden in hun bedrijfsuitoefening worden belemmerd. Bij overlast moet ook gedacht worden aan een aantasting van sociale kwaliteit van de omgeving.</p>
*3	<p>Gevaar voor precedentwerking doet zich voor wanneer op basis van het gelijkheidsbeginsel niet handhavend optreden in een concreet geval gevolgen zal</p>

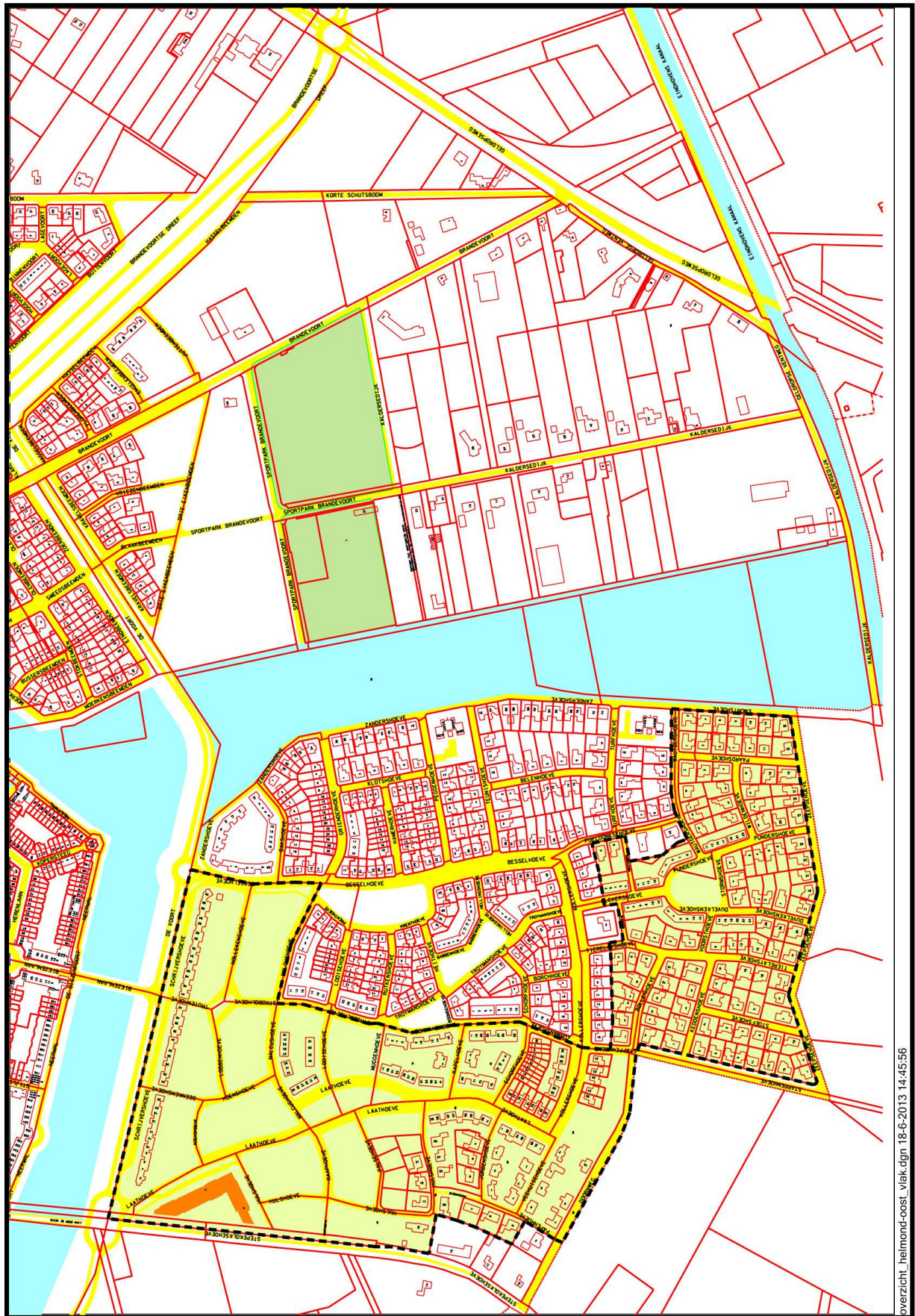
	<p>hebben voor soortgelijke bestaande (en in de toekomst nog te begane) overtredingen. Daarbij moet het gaan om overtredingen die naar hun aard vergelijkbaar zijn, die zich voordoen binnen hetzelfde plangebied en waarbij de claim (op precedentwerking) alleen kan worden afgewezen wanneer er bijzondere omstandigheden aan de orde zijn.</p>
*4	<p>Indien aan de zijde van de overtreder sprake is van recidiverend dan wel calculerend gedrag wordt niet tot gedogen overgegaan. Van recidive is sprake indien een overtreder in het verleden al eerder dezelfde of een soortgelijke overtreding heeft begaan als die waarop het verzoek tot gedogen betrekking heeft (recidiverend gedrag). In een dergelijk geval is er in beginsel geen aanleiding tot gedogen.</p> <p>Onder calculerend gedrag wordt verstaan een handelen of nalaten waaruit kan worden afgeleid dat de overtreder doelbewust niet de normale wettelijke procedures volgt. Dit gedrag kan zijn ingegeven door bijvoorbeeld economische belangen.</p>
*5	<p>Of een overtreding in aanmerking komt voor een gedoogbesluit staat omschreven in het gemeentelijk handhavingsbeleid.</p>
*6	<p>De bouwwerken die zijn uitgezonderd in een plan van aanpak kunnen verschillen per wijk. Voorafgaand aan de aanpak van een wijk vindt een wijkschouw plaats en wordt een doelstelling en gewenst kwaliteitsniveau geformuleerd. In een wijk waar een bepaald beeld eerder regel lijkt dan uitzondering zal hierop niet direct handhavend worden opgetreden.</p>
*7	<p>In een wrakingsbrief moet minimaal vermeld worden dat er een overtreding is waargenomen waartegen in de toekomst wellicht zal worden opgetreden. Tevens wordt de overtreder verzocht de overtreding ongedaan te maken.</p>
*8	<p>Indien sprake is van een voorzienbare of kenbare planologische ontwikkelingen die door het bouwwerk worden belemmerd.</p>
*9	<p>De welstandscommissie bepaalt of sprake is van ernstige mate van strijd met de redelijke eisen van welstand oftewel een exces.</p>
*10	<p>Privaatrechtelijke belemmering kunnen in het geding zijn wanneer een illegaal bouwwerk zich op gemeentegrond bevindt.</p>
*11	<p>Als de maatschappelijke belangen zwaarder wegen dan de individuele.</p>
*12	<p>Wanneer geen van de tenzij-bepalingen van toepassing is, wordt bekeken of de mogelijkheid bestaat tot legalisatie. Daarbij moeten ook de eventueel vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden betrokken. Ook bestaat de mogelijkheid dat het bouwwerk op basis van de Wabo inmiddels niet meer (omgevings-)vergunningplichtig is. Legaliseren heeft in principe altijd de voorkeur boven (impliciet) gedogen.</p>

Bijlage 3 Kaarten beheergebieden

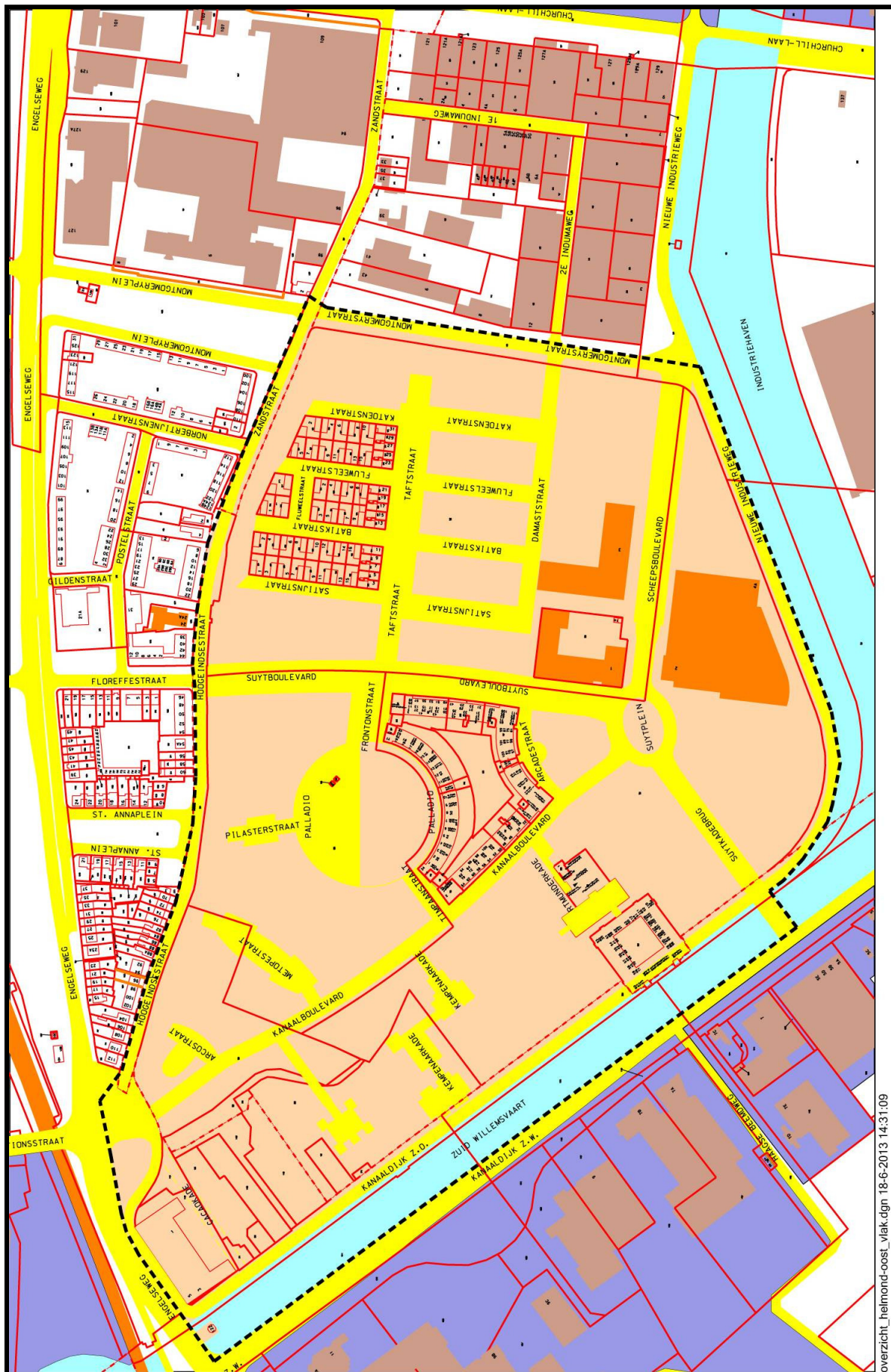
1. Gebied tussen de Kanalen



2. (delen van) Brandevoort



3. Suytkade



overzicht_helmond-coost_vlak.dgn 18-6-2013 14:31:09

4. Groene Loper

