

P.9.1.2 - A Uitvoeren toezicht Bouw en Ruimtelijke Ordening

Procesbeschrijving

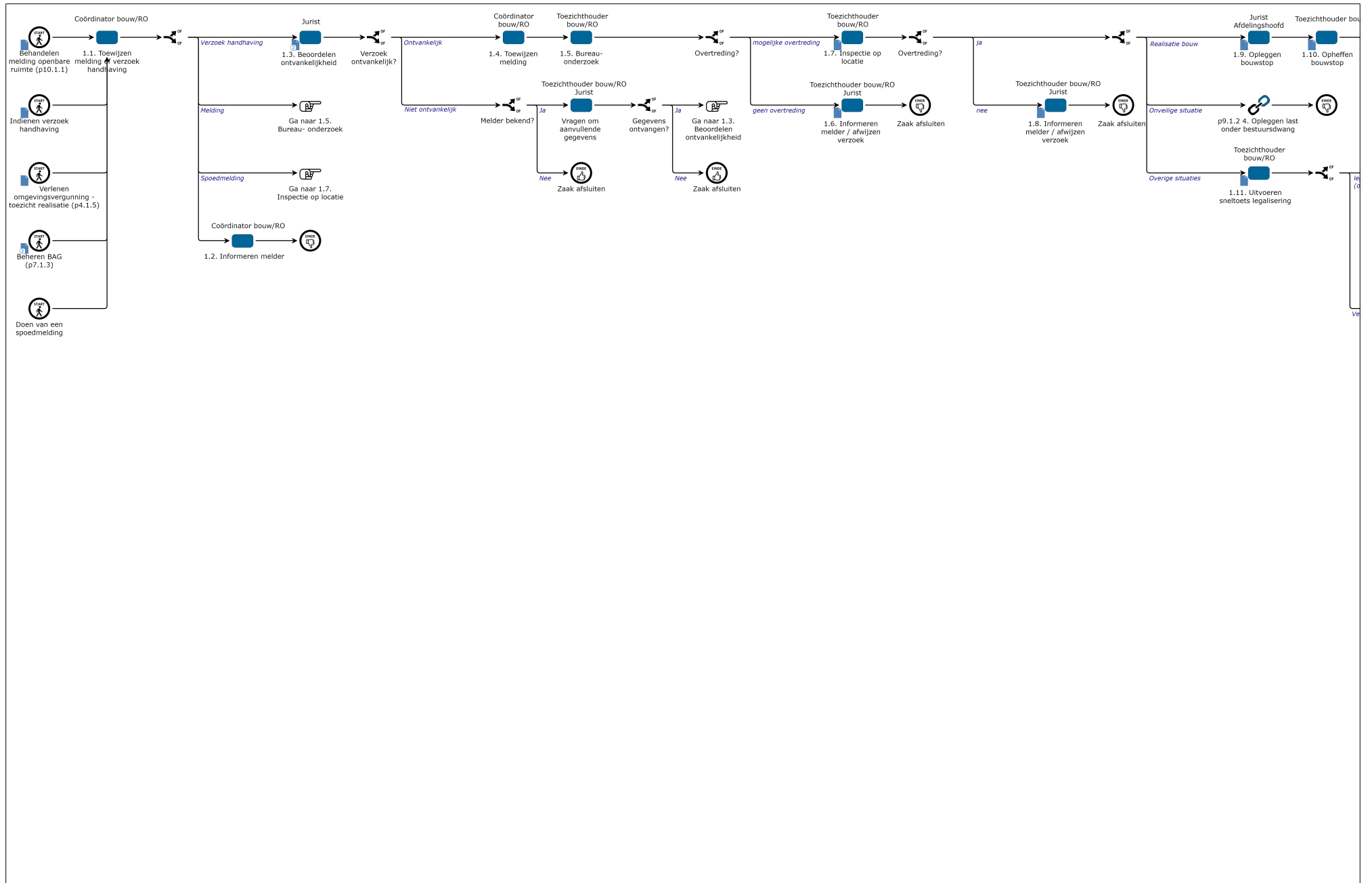
Eigenaar : Afdelingshoofd Bouw RO

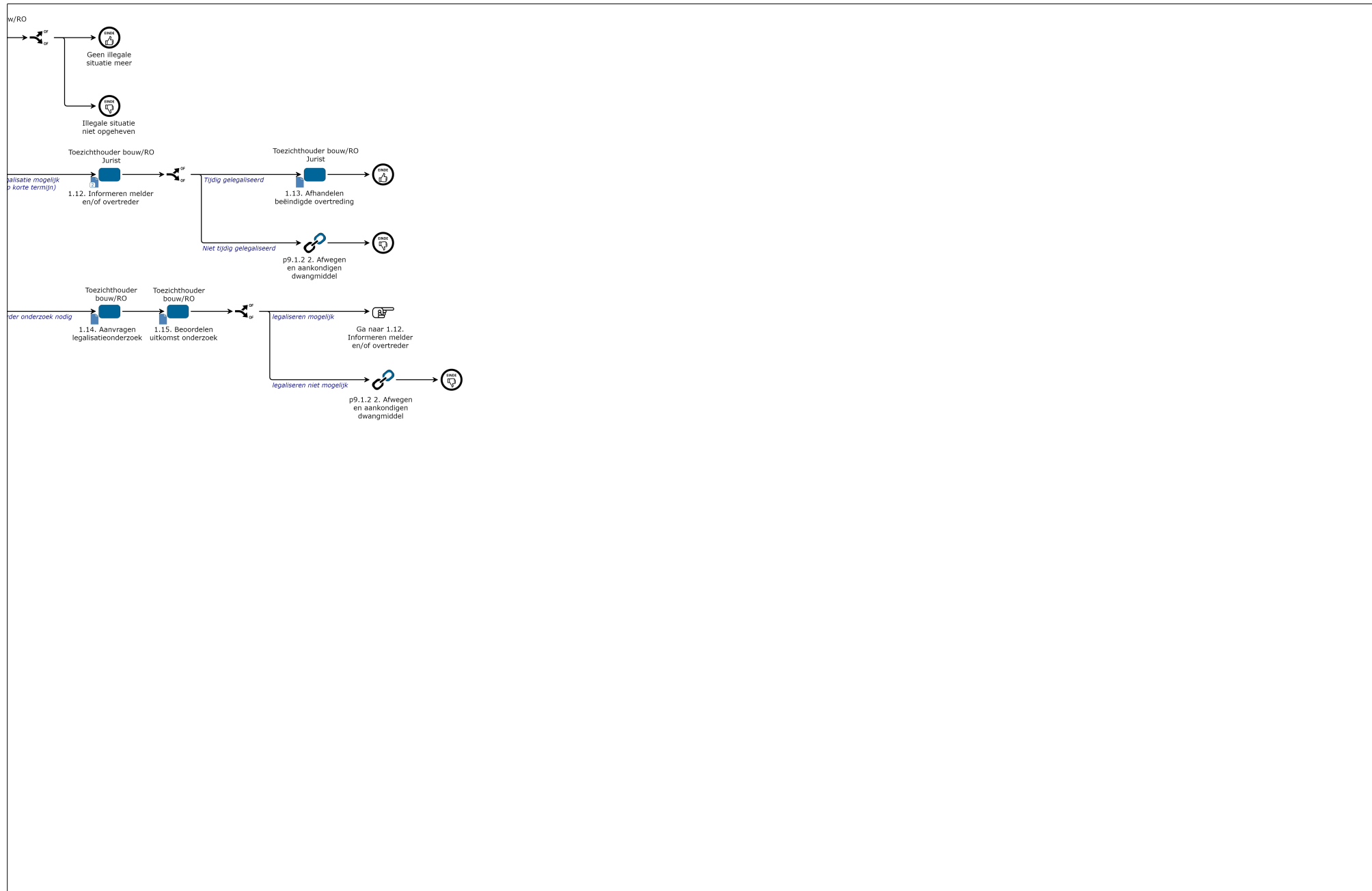
Beheerder : 

Versie : 1

Datum : 9-9-2025

Datum versie : 9-7-2025





P.9.1.2 - A Uitvoeren toezicht Bouw en Ruimtelijke Ordening

Omschrijving

Klant van proces: inwoners en ondernemers gemeente Zaanstad

Datum / versie:

November 2023: Procesbeschrijving geactualiseerd

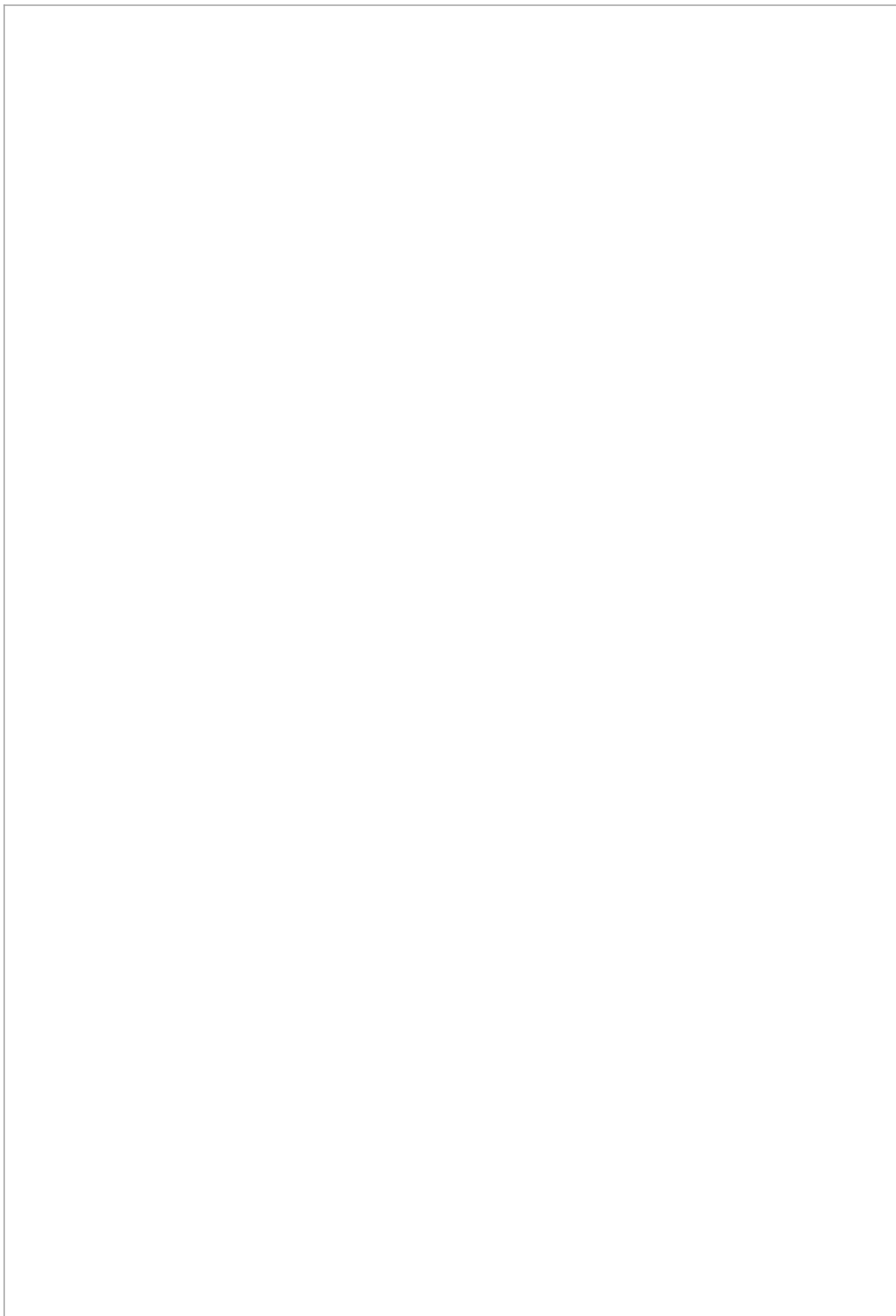
29 juli 2019: Procesbeschrijving geactualiseerd (door Martine Schiphorst)

oktober 2015: Eerste procesbeschrijving (door procesadviseurs Rob Berentsen, Nan Broeders)

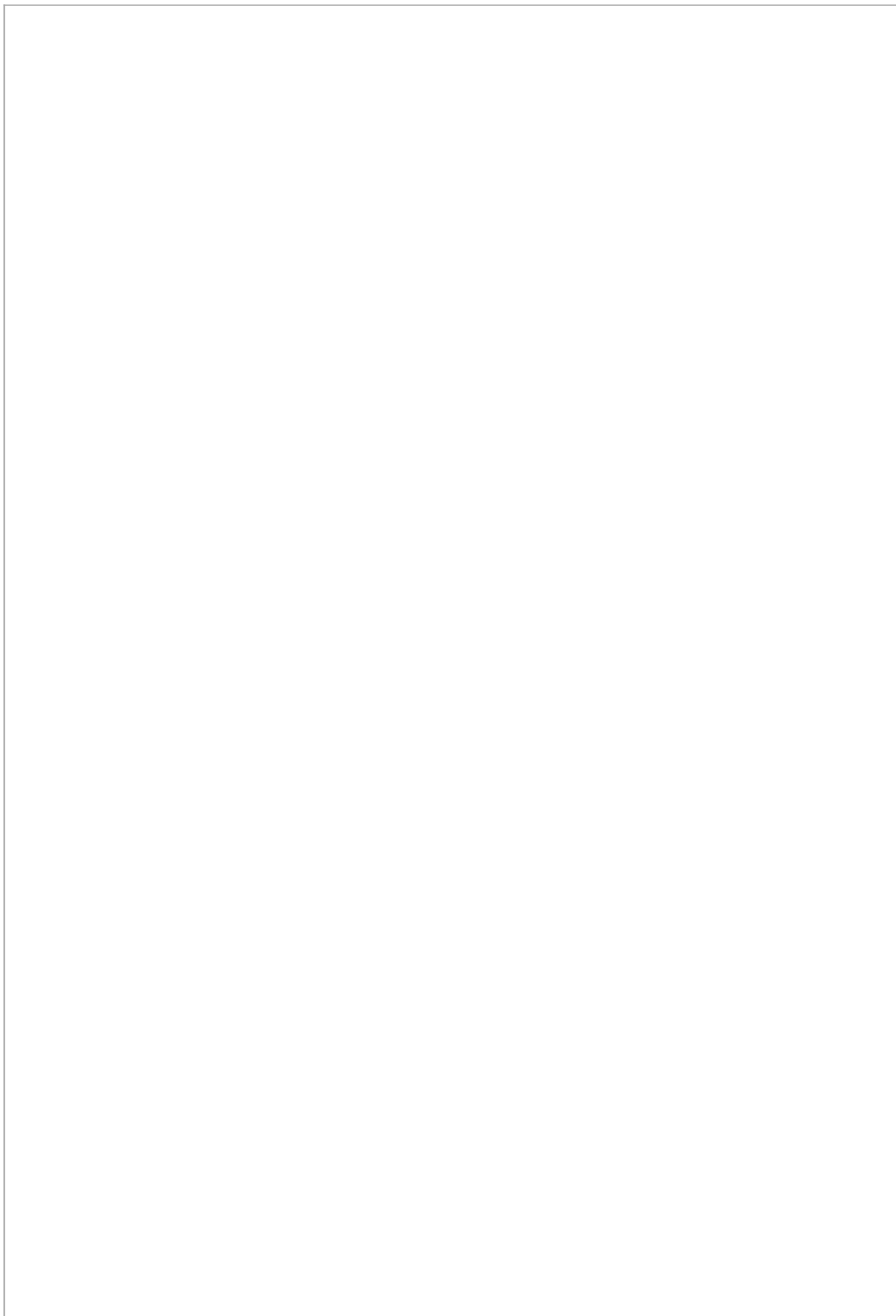
Rollen in het proces, afdeling Gebruikstoezicht:

Coördinator (team Bouw/RO)
Toezichthouder, jurist

Omschrijving proces:



Het proces omvat het beoordelen en toewijzen van meldingen en verzoeken om handhaving door de coördinator aan een toezichthouder, het onderzoeken van de mogelijke overtreding door de toezichthouder en na afweging overgaan tot handhaven, opleggen en effectueren van sanctie door de jurist. Een burger of ondernemer kan een melding of een verzoek om handhaving doen, vanuit andere processen zoals het beheren van de BAG of toezicht op realisatie bouw wordt een melding gedaan of er kan een spoedmelding worden gedaan door bijvoorbeeld de politie. Tenslotte kan vanuit de (projectmatige) uitvoering van toezichttaken m.b.t. funderingen of bouw en ruimtelijke ordening kan een handhavingszaak worden opgestart.



Doel proces:

Het bewaken van de ruimtelijke veiligheid van de stad door het bevorderen van de naleving van de rechtsregels en het beëindigen van overtredingen.

1. Tijdigheid: in de afhandeling van meldingen , handhavingsverzoeken en aangekondigde en opgelegde sancties
2. Effectiviteit: overtredingen worden beëindigd
3. Volledigheid dossiervorming
4. Volledigheid invorderen sancties

5. Juistheid te verhalen kosten bestuursdwang

Wet- en regelgeving

Zie het vigerende Aanwijsbesluit van het cluster Individuele dienstverlening

Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Zaanstad 2023-2026
Uitvoeringsbeleid hoogte van dwangsommen en lengte van begunstigingstermijn

Werkinstructie inspecteur Handhaving Bouw/RO

Dossiervorming

Mozard: systeem voor dossiervorming.

CLO: systeem voor dossiervorming

Harob: vorige systeem. Bevat oude gegevens.

Fumon: funderingsmonitor. Meetgegevens, logboekgegevens en telefoonnummers van woningeigenaren.

Kritische Prestatie Indicatoren: niet bepaald.

Bijzonderheden: geen



1. Behandelen melding openbare ruimte (p10.1.1)



Omschrijving

Een burger of ondernemer doet een melding via de website van de gemeente of mondeling bij een medewerker KCC. De medewerker KCC voert de melding in zaaksysteem Mozard of CLO in.



[Risicoanalyse GTZ HH Bouw RO](#)



2. 1.1. Toewijzen melding of verzoek handhaving



Omschrijving

De coördinator doet een eerste beoordeling van de melding:

- * is de melding juist doorgezet naar afdeling bouw/RO,
- * betreft het een taak van de gemeente,
- * bevat de melding voldoende informatie om te kunnen beoordelen en
- * is de melding voorzien van een naam en contactgegevens.

Per melding onderzoekt de toezichthouder of er sprake is van een overtreding. Bij de beoordeling van de melding wordt steeds gekeken naar waar de risico's zich bevinden en waar mogelijk winst valt te behalen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en/of leefbaarheid.

Afhankelijk van de soort overtreding en de situatie wordt de melding telefonisch behandeld of volgt er een controle ter plaatse. De toezichthouder probeert overtredingen op te lossen in gesprek met de overtreder

en/of de partijen die een conflict hebben. Pas als een overtreder echt niet wil meewerken, wordt een handhavingprocedure opgestart. Ook kan legalisering worden ingezet: het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Vaak betreft de melding een complex bouw/ruimtelijke ordening-dossier. Het oplossen van deze dossiers vraagt maatwerk. Soms worden thema's projectmatig aangepakt.

Voor alle schriftelijke communicatie met melders en/of overtredders geldt dat in principe zoveel mogelijk digitaal gecommuniceerd wordt per mail en/of via de website. Bij ontvangst per post ontvangt de melder een brief met de code waarmee hij de status van zijn melding of verzoek om handhaving kan volgen. De toezichthouder zal eerst de melder telefonisch benaderen, namelijk om de ontvangst van de melding te bevestigen en eventueel helderheid over de melding te verkrijgen, waarmee vervolgvragen voorkomen worden. Zienswijzebrieven en besluiten naar overtreder gaan per aangetekende post.

	melding verzoek om handhaving	(Data) (Data)	 <i>Rollen</i> Coördinator bouw/RO Aantal deelnemers	<i>Deelnemers</i> 1 1
	Waarde toevoegend:	Klant		

3.

Omschrijving

Een verzoek om handhaving wordt beoordeeld door een de jurist voordat onderzoek wordt gedaan door een toezichthouder.
Een melding wordt direct doorgezet voor onderzoek door een toezichthouder
Bij een spoedmelding vindt direct onderzoek op locatie plaats.
Een onvolledige en/of anonieme meldingen wordt niet in behandeling genomen.

	<i>Conditities</i>	<i>Aantallen</i>
	Verzoek handhaving	50
	Melding	50
	Spoedmelding	50
		50

4. 1.3. Beoordelen ontvankelijkheid

Omschrijving

De jurist beoordeelt of het verzoek om handhaving ontvankelijk is.

	Brief niet ontvankelijk Ontvangstbevestiging	(Document) (Document)	 <i>Rollen</i> Jurist Aantal deelnemers	<i>Deelnemers</i> 1 1
	Waarde toevoegend:	Klant		

5. Verzoek ontvankelijk?

**Conditie**

Ontvankelijk

Niet ontvankelijk

Aantallen**50****50****6. 1.4. Toewijzen melding****Omschrijving**

De coördinator wijst het verzoek om handhaving of de melding toe aan een toezichthouder.



Waarde toevoegend:

Klant

**Rollen**

Coördinator bouw/RO

Aantal deelnemers

Deelnemers**1****1****7. 1.5. Bureau- onderzoek****Omschrijving**

Om te beoordelen of er al dan niet sprake is van een overtreding raadpleegt de toezichthouder relevante systemen en documenten:

* Meest actuele eigenaarsgegevens worden opgezocht in 'Mijn Kadaster'.

* Een (snel)toets van het bestemmingsplan kan voor een groot deel van de bestemmingsplannen online via het DSO. Via de ZaanAtlas kunnen de originele, oudere of vervallen bestemmingsplannen worden geraadpleegd. Een uitgebreide toets bestemmingsplan wordt door een plantoetser op verzoek gedaan.

* Voor het verkrijgen van een eerste indruk van de situatie raadpleegt de toezichthouder de kaartlagen van de Zaanatlas en de Beeldbank van het gemeentearchief.

Nadat de toezichthouder de gegevens heeft beoordeeld, neemt hij telefonisch contact op met melder en met de vermoedelijke overtreder.

Naar aanleiding van dit telefoongesprek besluit de toezichthouder om de situatie ter plaatse te beoordelen en de ernst van de situatie in te schatten.

De toezichthouder probeert overtredingen op te lossen in gesprek met de overtreder en/of de partijen die een conflict hebben. Pas als een overtreder echt niet wil meewerken, wordt een handhavingprocedure opgestart.



Waarde toevoegend:

Klant

**Rollen**

Toezichthouder bouw/RO

Aantal deelnemers

Deelnemers**1****1****8. Overtreding?**

 <i>Conditie</i>	<i>Aantallen</i>
mogelijke overtreding	50
geen overtreding	50

9. 1.7. Inspectie op locatie

Omschrijving

Om te kunnen concluderen of er sprake is van een overtreding voert de toezichthouder een inspectie uit. De toezichthouder stelt (verplicht) een constateringsrapport op na een inspectie op locatie. Dit rapport is de basis voor de beslissing op de klacht, melding of handhavingsverzoek.

Het constateringsrapport bevat minimaal:

- * Luchtfoto met kadastrale kaart* Overzichtsfoto
- * Detailfoto's
- * Afmetingen
- * Gebruik
- * Relatie tot omgeving
- * Gesprek ter plaatse
- * Gegevens aanwezig(e)
- * De constatering die hij op locatie heeft gedaan
- * Eventueel een toelichting op de overtreding, indien van toepassing

De toezichthouder gebruikt het vastgestelde sjabloon in zaaksysteem Mozard of CLO voor het opstellen van het constateringsrapport en plaatst zijn digitale handtekening eronder.

	Constaterings-rapport	(Document)	 <i>Rollen</i>	<i>Deelnemers</i>
	Waarde toevoegend:	Klant	Toezi chthouder bouw/RO	1
			Aantal deelnemers	1

10. Overtreding?

Omschrijving

Als er sprake is van een overtreding wordt proces vervolgd, anders stopt het proces na informeren melder.

 <i>Conditie</i>	<i>Aantallen</i>
ja	50
nee	50

11.

Omschrijving

Als de overtreding de realisatie van bouwwerkzaamheden betreft en deze nog niet zijn afgerond, wordt een bouwstop opgelegd.

Betreft de overtreding een onveilige situatie dan kan worden besloten de situatie direct op te heffen en een last onder bestuursdwang op te leggen.

In de overige gevallen eerst onderzoek naar legalisatiemogelijkheid voordat wordt overgegaan op handhaving.



Conditie

Realisatie bouw
Onveilige situatie
Overige situaties

Aantallen

50
50
50

12. 1.9. Opleggen bouwstop



Omschrijving

De jurist maakt een brief voor opleggen van de bouwstop vanuit zaaksysteem Mozard of CLO, laat deze ondertekenen door het afdelingshoofd Gebruiktoezicht.



Brief bouwstop

(Document)



Rollen

Deelnemers

Jurist
Afdelingshoofd
Aantal deelnemers

1
1
2



Waarde toevoegend:

Klant

13. 1.10. Opheffen bouwstop



Omschrijving

Pas als een vergunning is afgegeven of als er concrete afspraken zijn gemaakt om het illegaal gebouwde te verwijderen wordt de bouwstop opgeheven.
De verantwoordelijkheid om te zorgen dat e.e.a. spoedig verloopt ligt op dat moment bij de overtreder.
De toezichthouder maakt afspraken met overtreder. De overtreder kan eventueel een vergunning aanvragen.
Als hij de vergunning krijgt, wordt de bouwstop opgeheven als die vergunning toeziet op hetgeen dat illegaal gebouwd is.



Brief opheffen bouwstop

(Document)



Rollen

Deelnemers

Toezichthouder bouw/RO
Aantal deelnemers

1
1



Waarde toevoegend:

Klant

 14.

 **Conditie**

Aantallen

50

50

 15. Geen illegale situatie meer

 **Omschrijving**

Als er geen sprake meer is van een illegale situatie, door bijvoorbeeld een vergunningaanvraag, wordt de bouwstop opgeheven.
De overtreder wordt hiervan per brief op de hoogte gesteld.
De toezichthouder of jurist beëindigt de zaak in zaaksysteem Mozard of CLO.

 16. Illegale situatie niet opgeheven

 **Omschrijving**

Als de burger geen vergunningaanvraag indient of de vergunning wordt (om wat voor reden dan ook) niet toegekend, dan wordt de bouwstop niet opgeheven en blijft de bouwstop van kracht, tot dat anders is besloten.

 18.

 19. 1.11. Uitvoeren sneltoets legalisering

 **Omschrijving**

Voordat wordt overgegaan kan worden tot handhaving beoordeelt de toezichthouder of legalisatie mogelijk is. Hierbij is de afspraak dat de toezichthouder eerst een inschatting maakt van de kans op legalisering en niet direct wijst op de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen. Dit om de overtreder niet onnodig op kosten te jagen en om de voortgang in het handhavingssysteem te behouden.
De toezichthouder doet een sneltoets bestemmingsplan; beoordeelt of de activiteit past binnen het bestemmingsplan.
De toezichthouder legt zijn bevindingen vast in zaaksysteem Mozard of CLO.

	sneltoets bestemmingsplan	(Document)	 <i>Rollen</i>	<i>Deelnemers</i>
			Toeziethouder bouw/RO	1
	Waarde toevoegend:	Klant	Aantal deelnemers	1

 20.

 Omschrijving

Als legalisering mogelijk is door vergunningverlening of door legaliseren op korte termijn door wijziging in wet- en regelgeving: naar stap 1.12.

Als (b)lijkt dat het niet mogelijk is om zonder sancties de overtreder te bewegen om de overtreding te laten beëindigen, dan overwegen de toezichthouder en de jurist of het handhavingstraject wordt voortgezet.

 <i>Conditie's</i>	<i>Aantallen</i>
legalisatie mogelijk (op korte termijn)	50
Verder onderzoek nodig	50

21. 1.12. Informeren melder en/of overtreder

 Omschrijving

Als legalisering mogelijk lijkt door het verkrijgen van een vergunning, dan adviseert de toezichthouder de overtreder om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De jurist stelt een brief op waarin dit wordt bevestigd. Vanaf dit moment ligt het dossier bij de jurist.

Ook kan de toezichthouder tot de conclusie komen dat de overtreding nu niet te legaliseren is, maar mogelijk op termijn wel door bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan of door landelijke- lokale wetgeving. Wanneer de toezichthouder tot deze conclusie komt, uit hij deze niet aan de overtreder. Wij doen geen uitspraken over toekomstige ontwikkelingen, gezien deze geen garantie bieden voor een oplossing.

De toezichthouder houdt de zaak aan tot de overtreding is gelegaliseerd.

Er wordt een herinnering in zaaksysteem Mozard of CLO aangebracht op basis van de termijn voor legaliseren.

De jurist verstuurt het voornemen waarin staat wat te legaliseren is en de termijn. De lengte van de termijnen loopt uiteen en is afhankelijk van soort overtreding.

 Brief advies aanvragen vergunning	(Document)	 <i>Rollen</i>	<i>Deelnemers</i>
Brief voornemen tot legaliseren	(Document)	Toezenchthouder bouw/RO	1
		Jurist	1
 Waarde toevoegend:	Klant	Aantal deelnemers	2

 22.
 Omschrijving

Als de overtreding is beëindigd handelt de toezichthouder de zaak af.

Als de termijn is overschreden kan de toezichthouder nieuwe afspraken maken met de overtreder of overgaan tot handhaven en afwegen van het sanctiemiddel.

**Conditie**

Tijdig gelegaliseerd
Niet tijdig gelegaliseerd

Aantallen

50
50

23. 1.13. Afhandelen beëindigde overtreding**Omschrijving**

In geval het een melding betreft informeert de toezichthouder de melder(s) en overtreder dat de overtreding is opgeheven. De toezichthouder kiest het middel dat het beste past, zoals telefoon, mail of bezoek.

In geval het een verzoek om handhaving betreft maakt de jurist een eindbrief. Deze wordt door het afdelingshoofd ondertekend.

De toezichthouder of de jurist handelt de zaak administratief af: legt de constatering vast in het zaakdossier en beëindigt de zaak in zaaksysteem Mozard of CLO.



eindbrief

(Document)

**Rollen****Deelnemers**

Toezichthouder bouw/RO

1

Jurist

1

Aantal deelnemers

2

Waarde toevoegend:

Klant

**24.****26.****27. 1.14. Aanvragen legalisatieonderzoek****Omschrijving**

Als de toezichthouder via de sneltoets onvoldoende kan beoordelen of legalisering mogelijk is, vraagt hij een uitgebreider legalisatieonderzoek aan bij de afdeling Omgevingsvergunningen.

De toezichthouder stuurt via zaaksysteem Mozard of CLO het zaakdossier door naar de afdeling Omgevingsvergunningen.



zaakdossier

(Document)

**Rollen****Deelnemers**

Toezichthouder bouw/RO

1

Aantal deelnemers

1

Waarde toevoegend:

Klant

**28. 1.15. Beoordelen uitkomst onderzoek**

Omschrijving

De toezichthouder ontvangt, na de afgesproken termijn van maximaal 4 weken via het zaakstelsel Mozard of CLO de uitkomst van het legalisatieonderzoek door de afdeling Omgevingsvergunningen.

	legalisatieonderzoek	(Document)	 <i>Rollen</i>	<i>Deelnemers</i>
			Toeziethouder bouw/RO	1
	Waarde toevoegend:	Klant	Aantal deelnemers	1

29.

Omschrijving

Wanneer uit onderzoek blijkt dat legalisatie mogelijk is, informeert de toezichthouder de melder. Zo niet, en (b)lijkt het niet mogelijk om zonder sancties de overtreder te bewegen om de overtredding te laten beëindigen, dan overwegen de toezichthouder en de jurist of het handhavingstraject wordt voortgezet.

	<i>Condities</i>	<i>Aantallen</i>
	legaliseren mogelijk	50
	legaliseren niet mogelijk	50

32.

33. 1.8. Informeren melder / afwijzen verzoek

Omschrijving

De toezichthouder informeert de melder en de niet-overtreder dat er geen sprake is van een overtredding. Bij een verzoek tot handhaving maakt de jurist een brief waarin het verzoek tot handhaving wordt afgewezen vanuit het zaakstelsel Mozard of CLO en plaatst een digitale handtekening.

	Afwijzing verzoek handhaving	(Document)	 <i>Rollen</i>	<i>Deelnemers</i>
			Toeziethouder bouw/RO	1
	Waarde toevoegend:	Klant	Jurist	1
			Aantal deelnemers	2

34. Zaak afsluiten

35. 1.6. Informeren melder / afwijzen verzoek

Omschrijving

De toezichthouder informeert de melder en de niet-overtreder dat er geen sprake is van een overtreding. Bij een verzoek tot handhaving maakt de jurist een brief waarin het verzoek tot handhaving wordt afgewezen vanuit het zaakstelsel Mozard of CLO en plaatst een digitale handtekening.



Afwijzing verzoek handhaving

(Document)



Rollen

Deelnemers

Toeziethouder bouw/RO

1

Jurist

1

Aantal deelnemers

2



Waarde toevoegend:

Klant



36. Zaak afsluiten



37. Melder bekend?



Condities

Aantallen

Ja

Nee



39. Gegevens ontvangen?



Condities

Aantallen

Ja

Nee



41. Zaak afsluiten



42. Zaak afsluiten



45. 1.2. Informeren melder



Omschrijving

De coördinator informeert de melder mondeling of via een bericht in het zaakstelsel als de melding niet in behandeling wordt genomen.



Waarde toevoegend:

Klant



Rollen

Deelnemers

Coördinator bouw/RO

1

Nieuwe Rol

1

Aantal deelnemers

2

 46.

 47. Indienen verzoek handhaving

 Omschrijving

Een burger of ondernemer dient een fysiek en ondertekend verzoek om handhaving in. De postkamer legt deze vast in het zaakstelsel Mozard of CLO en scant de brief. Het fysieke exemplaar gaat naar het archief. Via het zaakstelsel Mozard of CLO komt het verzoek in een zaakbak Gebruiktoezicht bij de coördinator Bouw/RO en Funderingen.

Vervolgcorrespondentie vindt schriftelijk plaats en wordt in het zaakdossier bewaard: een ontvangstbevestiging bij het indienen van het verzoek, een besluit bij afwijzing en een kopie van de zienswijzebrief (vooraankondiging) van de overtreder bij toewijzing. Er zijn standaardbrieven beschikbaar zoals ontvangstbevestiging, een besluit bij afwijzing, een zienswijzebrief (vooraankondiging). De behandeld toezichthouder of jurist bewaakt de termijn, met behulp van signalering door het zaakstelsel Mozard of CLO, voor tijdig besluiten op de aanvraag (binnen 8 weken na aanvraag).

 Verzoek handhaving (Document)

 48. Verlenen omgevingsvergunning - toezicht realisatie (p4.1.5)

 Omschrijving

De kwaliteitsborger houdt toezicht of realisatie conform vergunning verloopt. Als de kwaliteitsborger constateert dat moet worden gehandhaafd wordt de zaak overgedragen aan de afdeling Gebruiktoezicht. De toezichtzaak wordt doorgezet, voorzien van een controlerapport waarin de overtredingen staan aangegeven.

 Melding toezicht realisatie bouw (Data)
Controlerapport (Document)
Toezichtzaak (Data)

 49. Beheren BAG (p7.1.3)

 Omschrijving

Een beheerder BAG/WOZ doet, n.a.v. een feitelijke constatering over een object in de BAG, een verzoek om een mogelijk illegale situatie te onderzoeken. Dient dit in via een link naar het Gebruiktoezicht-proces in het zaakstelsel Mozard of CLO. Vult een aantal gegevens in, upload als bijlagen: het ondertekende proces verbaal van constatering, de terugmelding en overige relevante informatie. De zaak verschijnt in de takenbak 'BAG meldingen'. Deze heeft dezelfde opzet en sjablonen als de overige zaakbakken.

 Melding BAG (Data)
PV constatering (Document)

Terugmelding

(Document)



50. Doen van een spoedmelding



Omschrijving

Soms is er sprake van een spoedeisende melding. Deze meldingen komen met name via de brandweer, politie, medewerker Straattoezicht of telefonisch via het KCC bij de coördinator binnen. Dit is het geval als er sprake is van een risicovolle situatie die onmiddellijk optreden vereist. In dat geval wordt de zaak direct door de coördinator toegewezen aan een toezichthouder, waarna direct onderzoek plaatsvindt op locatie.



Melding politie, brandweer,
straattoezicht