

Nota toezicht ruimtelijke ordening gemeente Beek

Hoe gaan we om met strijdig gebruik?



Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>Inleiding</u>	3
1.1.	Verantwoordelijkheid en rol van de Beekse inwoners	3
1.2.	Gelding nota	
<u>2.</u>	<u>Handhaving in Beek</u>	4
2.1.	Beleidsmatige inbedding controle/ toezicht en handhaving	4
2.2.	Strijdig gebruik bestemmingsplannen	
<u>3.</u>	<u>Omgevingsanalyse</u>	6
3.1.	Gebiedsgerichte criteria	6
3.1.1.	Omgevingstype Bedrijven en Luchthaven	6
3.1.2.	Omgevingstype Landelijk	6
3.1.3.	Omgevingstype Suburbaan	7
3.2.	Speerpunten omgevingstypes	7
<u>4.</u>	<u>Objectcriteria</u>	8
4.1.	Het toevoegen van zelfstandige woonruimtes	8
4.2.	Arbeidsmigranten	9
4.3	Recidive	9
<u>5.</u>	<u>Prioritering</u>	11
<u>6.</u>	<u>Toezichtstrategie</u>	12
6.1.	Controles naar aanleiding van meldingen/calamiteit	12
6.2.	Controles naar aanleiding van vergunningen	12
6.3.	Integraal toezicht houden	12
<u>7.</u>	<u>Organisatie</u>	13
7.1.	Personele middelen	13
7.2.	Toeziethouders	13
<u>8.</u>	<u>Nalevingsstrategie</u>	14
8.1.	Communicatie	14
8.2.	Vooroverleg	14
<u>9.</u>	<u>Implementatie</u>	15
<u>10.</u>	<u>Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen</u>	16
<u>Bijlagen</u>	<u>Uitvoeringsparagraaf</u>	

1. Inleiding

Dit beleidsplan handelt, in het kort gesteld, over de naleving van bestemmingsplannen. Dit handhavingsbeleidsplan gaat niet over het toezicht op en de controle en handhaving van omgevingsvergunningsplichtige activiteiten met betrekking tot bouwen, slopen, brandveiligheid en aanleggen. Deze aspecten komen aan de orde in het Beleidsplan Omgevingsrecht Bouw- en Woningtoezicht Beek 2015- 2017.

De Nota Integrale Handhaving Beek gaat over de algemene procedurele aspecten van het handhavingstraject zelf.

1.1. Verantwoordelijkheid en rol van de Beekse inwoners

Uitgangspunt is dat regels nageleefd moeten worden en dat waar dat niet spontaan gebeurt de gemeente het tot haar beschikking zijnde handhavingsinstrumentarium zal gebruiken om dat af te dwingen. Desalniettemin heeft de gemeente er vertrouwen in dat de samenleving ook hierin haar rol pakt. Wij gaan er enerzijds vanuit dat onze burgers in Beek het normaal vinden dat de regels nageleefd worden en dit zelf ook doen en anderzijds waar dit niet het geval is, burgers hun ogen hier niet voor sluiten en elkaar hier ook op aanspreken. Daar waar dit aanspreken geen soelaas biedt, bestaat de verantwoordelijkheid daarin dat de gemeente in kennis gesteld wordt van de overtreding en haar rol oppakt.

Het is niet mogelijk om met de huidige personele capaciteit alle strijdige situaties op het gebied van ruimtelijke ordening op te pakken. Vanwege die reden zal in dit handhavingsbeleidsplan nader duidelijkheid gegeven worden op welke vlakken onze prioriteiten liggen om zo de beschikbare personele bezetting zo adequaat mogelijk in te zetten. Dit handhavingsbeleidsplan zal verder ingaan op de beleidsmatige aspecten, de nalevings- en toezichtsstrategie. Ook zal in het kort nog worden ingegaan op het actuele bestemmingsplannenbestand.

2. Handhaving in Beek

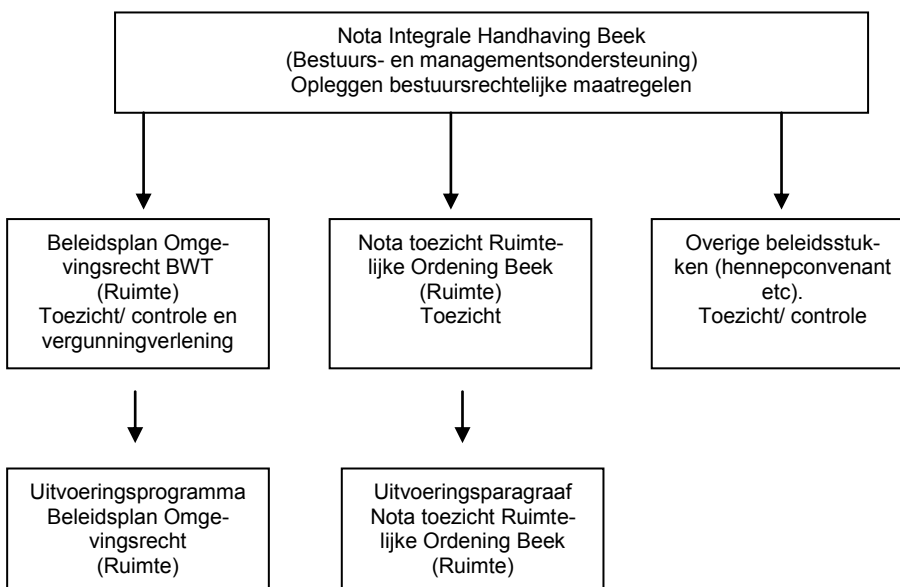
In de gemeente Beek houden verschillende afdelingen zich bezig met algehele handhavingsproces. Zo oefenen bijvoorbeeld medewerkers van de afdeling Ruimte controle en toezicht uit op verleende omgevingsvergunningen en bestemmingsplanregels en is het opleggen van eventuele bestuursrechtelijke maatregelen een verantwoordelijkheid van de afdeling Bestuur- en managementondersteuning. Het is voor een goed begrip van de materie van belang om hierbij aan te merken dat gemeente Beek niet de 'knip' maakt tussen vergunningverlening enerzijds en handhaving (controle/ toezicht en het opleggen van bestuursrechtelijke maatregelen) anderzijds zoals in den lande wel gebruikelijk is.

De gemeente Beek maakt een splitsing tussen controle en toezicht door de afdeling Ruimte en de (feitelijke) handhaving, bestaande uit het opleggen van bestuursrechtelijke maatregelen, welke plaatsvindt onder verantwoordelijkheid van de afdeling Bestuur- en managementondersteuning. Ook bestuurlijk is dit ondergebracht bij twee verschillende portefeuillehouders. De wethouder Financiën, Bouwen en Wonen is portefeuillehouder van de werkzaamheden met betrekking tot controle en toezicht van de afdeling Ruimte en de burgemeester heeft bestuursrechtelijke handhaving in zijn portefeuille. Onder handhaving wordt in dit stuk dan ook enkel controle en toezicht verstaan.

2.1. Beleidsmatige inbedding controle/ toezicht en handhaving

Onderliggende beleidsnota maakt deel uit van de zogenaamde 'handhavingsparaplu'. Zoals hiervoren al is aangegeven is de afdeling Bestuur- en managementondersteuning belast met het opleggen van bestuursrechtelijke maatregelen. Het algemene beleid met betrekking tot handhaving is vastgelegd in de 'Nota Integrale Handhaving Beek'. Deze nota wordt momenteel herzien. Onder deze nota vallen de sectorspecifieke beleidsstukken die handelen over toezicht en controle. Zo is het beleid met betrekking tot vergunningverlening en toezicht en controle op het gebied van bouwregelgeving vastgelegd in het beleidsplan 'Omgevingsrecht Bouw- en Woningtoezicht 2015 -2017'. Het beleid met betrekking tot toezicht en controle voor wat betreft ruimtelijke ordening is in het onderhavige beleidsstuk vastgelegd. Daarnaast vallen er nog overige beleidsstukken onder de handhavingsparaplu, denk bijvoorbeeld aan het Hennepconvenant. De Nota toezicht Ruimtelijke Ordening Beek kent een jaarlijkse uitvoeringsparagraaf.

Schematisch gezien levert dit het volgende plaatje op.



2.2. Strijdig gebruik bestemmingsplannen

Deze nota handelt over maar één specifiek aspect van alle beleidsmatige aspecten waarop toezicht en controle wordt uitgeoefend, namelijk het zogenaamde strijdige gebruik. Dit strijdig gebruik met de regels van het geldende bestemmingsplan kan zich altijd en overal voordoen in de gemeente Beek. Zo kan er sprake zijn van strijdig gebruik van gronden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gebruiken van gronden met een agrarische doeleindenbestemming voor de opslag van materialen ten behoeve van een dakdekkersbedrijf of voor de stalling van caravans. Ook kan er sprake zijn van strijdig gebruik van bestaande (legale) opstallen. Een voorbeeld dat hierbij kan dienen is het gebruiken van een woning voor bijvoorbeeld bedrijfsdoeleinden. Daar waar er sprake is van illegale bebouwing én strijdig gebruik zal er ingezet worden op controle en toezicht inzake het handelen zonder de daartoe benodigde omgevingsvergunning bouwen (primaat Bouw- en Woningtoezicht). Bij de legalisatievraag in het kader van de handhavingprocedure, zal er alsdan een toets plaatsvinden aan de regels van het bestemmingsplan en zal er een afweging worden gemaakt inzake de wenselijkheid van legalisatie van het strijdige gebruik.

3. Omgevingsanalyse

Alvorens er een prioritering kan worden gemaakt voor zaken waarop moet worden gecontroleerd, dient allereerst gekeken te worden naar de verschillende omgevingstypes die voorkomen in de gemeente Beek. Aan de hand van deze verschillende omgevingstypes zal worden gekeken waar, naar het inzicht van het college, toezicht op het strijdig gebruik het meest gewenst is. Daarna zal worden gekeken op welk strijdig gebruik de nadruk wordt gelegd, de zogenaamde objectcriteria. De objectcriteria zijn terug te vinden in de verschillende bestaande beleidscriteria die de gemeente Beek kent voor wat betreft het gebruik van gronden en opstallen. De prioritering, waarover paragraaf 5 handelt is de uitkomst van som van de gebiedsgerichte criteria en bestaande beleidsmatige criteria, de objectcriteria.

3.1. Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Beek vormt een palet van uitersten wat betreft omgevingstypes. Enerzijds is er een sterk bedrijfsmatig omgevingstype aanwezig welk gevormd wordt door bedrijventerreinen zoals Technoport Europe, Beekerhoek en de luchthaven Maastricht Aachen Airport maar ook sterk landelijke omgevingstypes zoals de gehuchten Kelmond en Klein en Groot Genhout welke gesitueerd zijn in het Nationaal Landschap Zuid- Limburg. Daarnaast zijn er nog een aantal suburbane gebieden zoals de kernen Beek en Neerbeek waar vooral het aspect wonen en detailhandel voorkomen.

Hierna wordt nader ingegaan op de verschillende omgevingstypes. Benadrukt wordt dat deze omgevingstypes niet nauwkeurig op een kaart zijn aan te geven. In de praktijk lopen de verschillende omgevingstypes ook organisch in elkaar over. Deze omgevingstypering is dan ook als een leidraad bedoeld.

3.1.1. Omgevingstype Bedrijven en Luchthaven

Beek kent een aantal bedrijfsmatige omgevingstypen. Het grootste gebied is gelegen in het zuiden van de gemeente Beek: het gehele grondgebied van de luchthaven en daaromheen het bedrijventerrein Technoport Europe. Daarnaast kent de gemeente Beek in het noorden het bedrijventerrein Beekerhoek met het regionaal verzorgende overdekte winkelcentrum Makado en in het noordwesten de hoek Schutterstraat/ Stationstraat waar overwegend bedrijvigheid voorkomt.

Bestemmingsplannen: Beeker Hoek, herziening 2009, Bedrijvenpark Technoport Europe 2012, Maastricht Aachen Airport, Maastricht Aachen Airport, herziening, Fasering Maastricht Aachen Airport, Uitbreiding Winkelcentrum Makado, Maastricht Aachen Airport, herziening 2.

3.1.2. Omgevingstype Landelijk

Een groot deel van het buitengebied van Beek wordt gevormd door het Nationaal Landschap Zuid- Limburg en vormt het omgevingstype Landelijk. Het Nationaal Landschap Zuid- Limburg is een van de twintig Nationale Landschappen in Nederland. Het is een gebied met unieke karakters: steile hellingen, afgewisseld met holle wegen en plateaus, groene heuvels, verfraaid door hoogstamboomgaarden, het cultuurhistorisch erfgoed en de rijke grond. De provincies zijn sinds 2010 verantwoordelijk voor de inrichting en onderhoud van de nationale landschappen.

Dit omgevingstype valt grotendeels samen met het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Daarnaast zijn de kernen Kelmond, Klein- en Groot Genhout en Spaubeek te definiëren als landelijke kernen die ook deel uitmaken van het omgevingstype Landelijk.

Bestemmingsplannen: Buitengebied Beek 2011, Kern Klein en Groot Genhout -

herziening 2012, Printhagenastraat 15-17 Klein Genhout, Kern Spaubeek, wijziging ex artikel 11 Schoolstraat 7 en 9 te Spaubeek, Herbesteding Oude Pastorie, Kern Spaubeek – herziening 2013, Woning Hobbelrade 65a-b Spaubeek, Herbesteding Groeve Spaubeek 2015.

3.1.3. Omgevingstype Suburbaan

Naast de meer landelijke kernen heeft de gemeente Beek ook een tweetal meer stedelijke kernen die getypeerd worden als een suburbaan omgevingstype. Dit betreft de kernen Beek en Neerbeek. Deze omgevingstypes worden gekenmerkt door een overwegende woonomgeving met voorzieningen en detailhandel. De kern Geverik wordt ook geschaard onder de noemer suburbaan vanwege de directe ligging aan de kern Beek en de luchthaven.

Bestemmingsplannen: Kern Beek, Keutelbeek fase 1a, Reconstructie Prins Mauritslaan 2012, Brandweerkazerne Beek, Partiële herziening BP Kern Beek, herziening Stegen 3 te Beek, Kern Geverik, Kennedylaan, Sportlandgoed De Haamen, Kern Neerbeek - herziening 2013, Gezondheidscentrum Kerklaan Neerbeek.

3.2. Speerpunten omgevingstypes

In de strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Limburg', waarin de beleidshoofdpunten zijn vervat tot 2030, heeft de gemeente Beek al duidelijk aangegeven een *ondernemende* gemeente te zijn en te willen blijven. Zo staat als eerste speerpunt omschreven:

'het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat en daarmee de regionale economie. Hierbij worden grootschalige bedrijven gefaciliteerd om zich te vestigen bij de luchthaven en het bijbehorend bedrijventerrein BMAA of op een van de andere bedrijventerreinen'.

De gemeente Beek stimuleert actief de bedrijvigheid en het ondernemersklimaat en gaat uit van een grote mate van verantwoordelijkheid van de ondernemer. Dit komt ook tot uiting bij bijvoorbeeld de invulling van de Makado waarbij gebruik wordt gemaakt van de Brancheadviescommissie. De gemeente bepaalt niet zelf wie waar komt te zitten, dit doen de ondernemers zelf. Daarnaast wordt de invulling van het bedrijventerrein TPE in nauw overleg met de luchthaven opgepakt.

Daar waar het ondernemersklimaat en de bedrijvigheid actief gestimuleerd wordt en een grote mate van verantwoordelijkheid bij de ondernemer wordt geacht aanwezig te zijn past het niet om de hoogste prioriteit voor wat betreft strijdig gebruik van bestemmingsplannen bij het omgevingstype Bedrijventerreinen en Luchthaven te leggen. Hierbij komt dat de gronden in deze omgevingen, inherent aan de plaatsvindende bedrijvigheid, vaak een grote flexibele invulling kennen. Daarnaast is de ruimtelijke uitstraling van een bedrijventerrein anders dan bij bijvoorbeeld het landelijk gebied. Dit is echter algemeen geaccepteerd en inherent aan het omgevingstype. Voor de volledigheid wordt vermeld dat het hier enkel gaat over strijdig gebruik van bestaande opstallen en gronden. Bedrijven worden door de RUD gecontroleerd op bijvoorbeeld milieutechnische onderdelen, de toezichthouders van Bouw- en woningtoezicht controleren op bouwregelgeving.

In de Toekomstvisie staan ook de volgende speerpunten omschreven:

'het woon- en leefklimaat wordt zodanig versterkt dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is'

'het landelijke karakter van het buitengebied wordt behouden en versterkt, waarbij samenwerking met en het faciliteren van agrariërs belangrijk is.'

Uit onder andere de hierboven omschreven speerpunten en de kwalificatie van een groot deel van het Beekse Buitengebied als Nationaal Landschap volgt, dat er een hoge prioritering volgt voor het controleren op strijdig gebruik van gronden en opstallen die gelegen zijn in het omgevingstype landelijk. Ook zal er gecontroleerd worden op het in stand houden van het buitengebied, als onderdeel van het Nationaal Landschap, waarbij gedacht moet worden aan het tegengaan van het afgraven van graften, het opbreken van landschapsstructuren en illegaal storten/ illegale opslag.

4. Objectcriteria

De regels met betrekking tot onder andere het gebruik van gronden zijn terug te vinden in de in Beek geldende bestemmingsplannen. In Beek hebben we een up to date bestemmingsplannenbestand, zie hiervoor ook het hoofdstuk 'actualisatie bestemmingsplannen'. Voor een aantal soorten specifiek gebruik heeft het college nadere regels opgesteld. Hierna wordt op deze beleidsuitgangspunten met betrekking tot de gebruiksregels in het bestemmingsplan nader in gegaan. Uit deze beleidsuitgangspunten blijkt op welke specifiek gebruik het college wenst te reguleren.

4.1. Het toevoegen van zelfstandige woonruimtes

De provincie Limburg en de gemeente Beek hebben beleid ontwikkeld met betrekking tot het toevoegen van zelfstandige wonen. Onder een aantal voorwaarden is het mogelijk om woonruimtes toe te voegen. De aanleiding voor dit beleid is gelegen in het feit dat de gemeente Beek is gelegen in een krimpregio. Het toevoegen van teveel zelfstandige wonen ondermijnt een gezonde woningmarkt. Dit betekent dat het illegaal in gebruik nemen van ruimtes voor wonen hoog op de prioriteitenlijst staat.

De Omgevingsverordening 2014 en POL2014

De Omgevingsverordening 2014 is vastgesteld in december 2014, tegelijkertijd met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 en is de voortzetting van de Verordening Wonen Zuid-Limburg die in juli 2013 in werking is getreden. Met die verordening wordt beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

De provincie stelt als harde eis dat tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit staan. Is dat het geval, dan kan pas een dergelijk plan doorgang vinden. Gedeputeerde Staten hebben voor de beoordeling of een plan buiten het verbod van de verordening valt, een beleidsregel opgesteld (de 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'). Indien een woningbouwplan voldoet aan de criteria die in deze beleidsregel zijn opgenomen, dan is het verbod van de verordening niet op dat plan van toepassing.

Invoering van de Verordening Wonen Zuid-Limburg in juli 2013 heeft ertoe geleid, dat gemeenten in deze regio alleen nog onder strikte voorwaarden bestemmingsplannen met daarin de bestemming Wonen kunnen toevoegen. In dezelfde periode is ook intensief samengewerkt aan de totstandkoming van het regionaal visiehoofdstuk uit POL 2014 en de realisatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg, met daarin een regionaal dekkende programmering. Dat document heeft een bindende werking voor elke gemeente waarvan de raad de structuurvisie vaststelt. Zo lang die structuurvisie nog niet is vastgesteld, vormt deze verordening de juridische basis om het dreigende overaanbod aan woningen en woningbouwplannen niet opnieuw te laten oplopen. De bestaande verordening Wonen Zuid-Limburg is daarom (op één wijziging na¹) geïntegreerd in de Omgevingsverordening 2014. De bij de verordening Wonen Zuid-Limburg behorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg, blijft op dezelfde manier van toepassing als voorheen.

¹ In de Omgevingsverordening 2014 is ten opzichte van de verordening van 2013 een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning. Op dergelijke plannen was de verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom wordt de uitzondering voor één woning tegelijk met vaststelling van het POL 2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg.

Beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven.

Nog voor de invoering van de provinciale verordening Wonen Zuid Limburg had de gemeente Beek in 2013 een eigen beleid ontwikkeld en vastgesteld ten aanzien van nieuwe woningbouwinitiatieven. De beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven is in regionaal verband ontwikkeld en door de gemeente Beek in 2013 vastgesteld. Deze beleidsregel biedt een alternatief voor plannen tot maximaal 5 woningen wanneer de initiatiefnemer niet in staat is woningen fysiek te slopen. Dit is doorgaans het geval bij particuliere initiatiefnemers. Voor dergelijke plannen kan de fysieke sloop worden overgenomen door de gemeente onder de voorwaarde dat per woning een bedrag van € 40.000 aan de gemeente wordt afgedragen. Dit bedrag wordt gestort in een fonds en blijft beschikbaar voor herstructurering. De beleid heeft ook na de invoering van de Omgevingsverordening 2014 nog steeds gelding.

4.2. Arbeidsmigranten

In het verleden heeft de gemeente Beek incidenteel te maken gehad met het illegale gebruik van woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Zelfstandige woningen werden gebruikt als logiesgebouwen zonder dat daartoe de benodigde vergunningen zijn afgegeven. Na klachten hierover zijn controles gehouden. Meestal lag de nadruk op de bouwtechnische gebreken en de brandveiligheid. In 2013 heeft de gemeente Beek een aantal uitgangspunten vastgelegd voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Vooralsnog dient op ad hoc basis te worden besloten over het al dan niet toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten op bepaalde locaties. De volgende uitgangspunten dienen hierbij in acht te worden genomen:

- huisvesting in bestaande woningvoorraad;
- huisvesting (tijdelijk) in leegstaande complexen;
- logiesfunctie bij voorkeur niet in het buitengebied (alleen binnen het bestaande bebouwde gebied), tenzij sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) gepaard gaande met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie;
- aantoonbare structurele behoefte;
- voldoende parkeergelegenheid;
- beheer en toezicht op locatie geregeld;
- huisvesting conform wettelijke regels Bouwbesluit.

4.3. Recidive

Uit de praktijk blijkt dat soms strijdig gebruik gelegaliseerd kan worden, al dan niet met een kleine aanpassing. Soms brengen mensen het gebruik weer in overeenstemming met het bestaande toegestane gebruik. Ervaring leert dat een hercontrole nodig is na enige tijd omdat de (calculerende) burger er soms vanuit gaat dat de gemeente niet nog een keer gaat controleren.

5. Prioritering

Niet elke strijdig gebruik situatie kan worden opgepakt, daarvoor is er structureel te weinig beschikbare capaciteit aanwezig. Dit is dan ook de reden dat er een prioritering gemaakt dient te maken. Uit voorgaande paragrafen is gebleken dat deze prioritering wordt gemaakt aan de hand van de (gebiedsgerichte) omgevingsanalyse en de (objectgerichte) beleidsanalyse. Wanneer de omgevingsanalyse en de beleidsanalyse schematisch worden samengevoegd dan levert dit voor wat betreft de prioritering het volgende plaatje op.

	omgevingstypes		
	Bedrijventerreinen en Luchthaven	Landelijk	Suburbaan
beleidsuitgangspunten			
1. Activiteiten met betrekking tot de met het bestemmingsplan strijdige bewoning.	LAAG	HOOG	HOOG
2. Overig gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan	LAAG	MIDDEN	MIDDEN
3. Recidive van activiteiten genoemd onder 1 en 2	MIDDEN	HOOG	HOOG

Prioriteitschema

6. Toezichtstrategie

Onder toezicht wordt hier verstaan de werkzaamheden die door of namens een bestuursorgaan worden verricht om na te gaan of de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik worden nageleefd. Deze werkzaamheden zullen in de praktijk bestaan uit het uitvoeren van toezichtcontroles. Er kan worden gecontroleerd door (al dan niet met afspraak) een bezoek te brengen. Dit kan ook een “on gepland” bezoek zijn naar aanleiding wat tijdens een controle van de medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht wordt geconstateerd, tijdens het Wabo overleg naar voren is gekomen of meldingen via een klacht.

Voordat ter plaatse gecontroleerd gaat worden vindt er eerst een bureauonderzoek plaats. Met name luchtfoto's en cycloramafoto's over verschillende tijdvakken geven een indicatie van de omvang van het strijdig gebruik en de tijdsduur. Het spreekt voor zich dat toezicht niet alleen staat. Toezicht is slechts de eerste stap naar een handhavingstraject.

6.1. Controles naar aanleiding van meldingen/calamiteit

Uitgangspunt is dat bij een melding op een zo kort mogelijke termijn een bezoek wordt gebracht. Er wordt een inschatting gemaakt van de mate van urgentie aan de hand van het prioriteringsschema.

6.2. Controles naar aanleiding van vergunningen

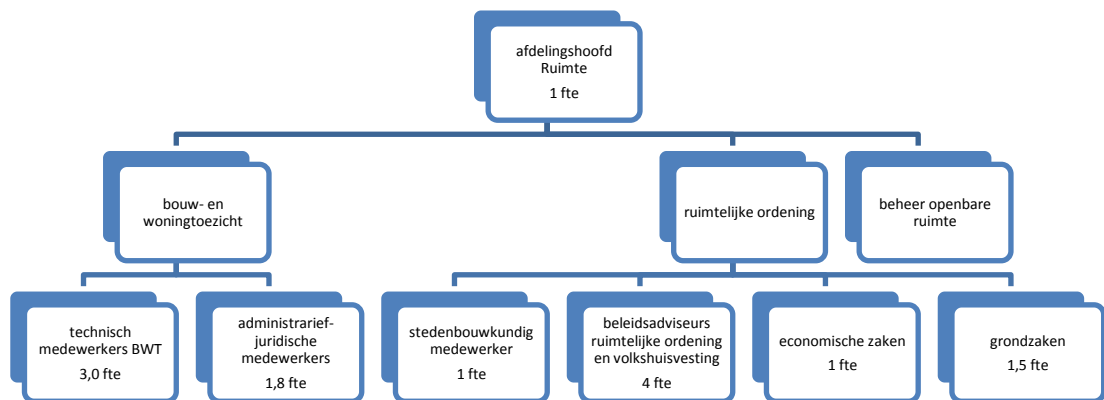
Het hebben van een vergunningstelsel is zinloos als de uitvoering van de vergunningen niet wordt gecontroleerd. Toezichthouders kunnen feitelijke of administratieve controles uitvoeren. Door controle in een vroeg stadium kan er vroegtijdig kan worden ingegrepen om te voorkomen dat de afwijking wordt vergroot. Controles worden ingepland of steekproefsgewijs uitgevoerd.

6.3. Integraal toezicht houden

Bij de uitvoering van de bovengenoemde varianten van toezicht is het onze doelstelling om met zo klein mogelijke inspanning een maximaal resultaat te bereiken. Het ideaalbeeld is om per locatie één toezichthouder te hebben die kan toezien op de uitvoering van alle taakvelden. Per bezoek kunnen door deze toezichthouder meerdere aspecten tegelijk worden uitgevoerd. Elkaar tegensprekende voorschriften komen dan eerder in beeld. Hierdoor blijft ook het aantal bezoeken beperkt, en heeft de eigenaar/gebruiker te maken met slechts één toezichthouder. Wij beschikken echter niet over toezichthouders die alle taakvelden volledig kunnen beoordelen. Gelet op de vaak specifieke regelgeving waaraan moet worden getoetst is het ook de vraag of deze kennis beschikbaar komt. In de uitvoering van het toezicht wordt sinds enkele jaren al wel samengewerkt tussen de toezichthouders, waarbij er zoveel mogelijk voor elkaar wordt gecontroleerd en/of gesignaleerd.

7. Organisatie

Uit het prioriteitenschema uit paragraaf 5 blijkt voor welke strijdig gebruikssituaties er een hoge prioritering geldt en voor welke situaties er een lagere prioritering is. De medewerkers die controle uitoefenen op het strijdig gebruik zijn de medewerkers van het taakveld Ruimtelijke Ordening van de afdeling Ruimte daar waar het enkel strijdig gebruikssituaties betreft. Indien er sprake is van zowel strijdig gebruik als wel strijd met bouwregelgeving dan ligt het primaat van toezicht bij het taakveld Bouw- en Woningtoezicht.



Organogram afdeling Ruimte

7.1. Personele middelen

De capaciteit wordt in het uitvoeringsprogramma vastgesteld en middels de begroting geborgd. De beschikbare uren voor toezicht worden uitgewerkt in een planning. Voor 2016 zijn in totaal 100 uren geraamd voor toezicht op het strijdig gebruik op de afdeling Ruimte. Op basis van eigen kengetallen en ervaringscijfers is voor het toezicht op strijdig gebruik de noodzakelijke capaciteitsbehoefte in beeld gebracht.

7.2. Toezichthouders

Strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt vaak geconstateerd tijdens een 'reguliere' controle van de medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht. Echter, er doen zich ook legalisatievraagstukken voor bij medewerkers van Ruimtelijke Ordening. Ook komen er vaak strijdig gebruikssituaties naar voren bij de reguliere werkzaamheden van de medewerkers van Ruimtelijke ordening. Als hoofdregel geldt dat daar waar het strijdig gebruik zich manifesteert in relatie tot bouwregelgeving het toezicht en de controle daarop worden uitgevoerd door medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht. Daar waar er sprake is van enkel illegaal strijdig gebruik zullen de medewerkers van Ruimtelijke Ordening het toezicht uitoefenen.

8. Nalevingsstrategie

Voorkomen is beter dan genezen. Op verschillende manieren wordt gepoogd overtredingen te voorkomen.

8.1. Communicatie

Om iedereen zo goed mogelijk te informeren worden burgers en professionals via de gemeentelijke website, publicaties in de krant en diverse folders op de hoogte gehouden van de relevante regelgeving. Bovendien is het via de e-mail of tijdens kantooruren altijd mogelijk om contact op te nemen met de medewerkers van de vakafdeling zelf of het frontoffice voor het stellen van vragen over zaken als het bestemmingsplan of andere wet- en regelgeving.

8.2. Vooroverleg

Voordat een aanvraag om vergunning wordt ingediend, kan in het kader van vooroverleg een conceptaanvraag dan wel principeverzoek worden ingediend. Het principeverzoek wordt, voorzover het voldoende informatie bevat, alvast getoetst aan de geldende regels. Naar aanleiding van de uitslag van de toetsing kan het plan worden aangepast en kan het worden omgezet naar een vergunningaanvraag of een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

9. Implementatie

Jaarlijks wordt een handhavingsuitvoeringsparagraaf bij deze Nota vastgesteld door het college waarin verslag wordt gedaan van de handhavingszaken op het gebied van ruimtelijke ordening, de verantwoording van de uren en de speerpunten voor het volgende jaar. De handhavingsuitvoeringsparagraaf wordt bekend gemaakt aan de gemeenteraad.

10. Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen

Een goed actueel bestemmingsplanbestand is een belangrijke voorwaarde voor handhaving van ruimtelijke ordeningsgerelateerde zaken. De gemeente Beek heeft op dit moment een actueel bestemmingsplanbestand. Elk jaar wordt het 'plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen' geactualiseerd. Het jaarlijks geactualiseerde plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen treft u als bijlage aan bij het handhavingsuitvoeringsprogramma.

Het huidige bestemmingsplanbestand (de 'moederplannen') wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2.1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen en structuurvisie	
Bestemmingsplan	Vastgesteld
Bedrijvenpark Technoport Europe 2012	28 maart 2013
Beekerhoek – herziening 2009	7 juli 2011
Betonfabriek Gelissen	15 mei 1975
Buitengebied Beek 2011	7 juli 2011
Kern Beek	28 april 2012
Kern Geverik	23 mei 2013
Kern Neerbeek – herziening 2013	27 juni 2013
Kern Spaubeek – herziening 2013	24 oktober 2013
Klein en Groot Genhout – herziening 2012	28 maart 2013
Maastricht Aachen Airport	12 oktober 2006
Regionale Afvalverwerking Westelijke Mijnstreek	10 december 1992
Structuurvisie Beek 2012-2022: ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit	22 maart 2012

Uitvoeringsparagraaf

Momenteel houden 5 medewerkers van de afdeling Ruimte zich, beperkt, bezig met handhavingsgerelateerde zaken op het gebied van ruimtelijke ordening, te weten vier beleidsadviseurs en één stedenbouwkundig medewerker. Zij houden zich zowel bezig met strijdig gebruik in combinatie met strijdig bouwen als sec het strijdig gebruik. Voor wat betreft het toezicht op enkel het strijdige gebruik bedragen de geraamde uren 100 uren per jaar voor deze vijf medewerkers tezamen, hetgeen neerkomt op 20 uur per medewerker per jaar.

Uitvoering in 2015

In 2015 zijn er een aantal toezichtszaken opgepakt door de medewerkers van de afdeling Ruimte. Dat waren de volgende illegale gebruikssituaties:

- illegale gebruik perceel (opslag);
- illegale woningtoevoeging panden Raadhuisstraat;
- illegaal gebruik perceel (zaag- en timmerwerkzaamheden in tuin);
- illegaal gebruik perceel (als bedrijf).

Geconcludeerd kan worden dat de bestede uren betrekking hadden op een aantal diverse toezichtszaken op het gebied van ruimtelijke ordening. Tot op heden bedragen de daadwerkelijk bestede uren aan toezicht op ruimtelijke orderingsgerelateerde zaken (veel) meer. Doorgaans wordt er per toezichtszaak al meer uren besteed dan de geraamde 20 uur. Het is overigens niet de bedoeling dat elke medewerker de geraamde 20 uren per persoon ook besteedt aan toezichtstaken. De 100 uren zijn flexibel in te vullen door de beschikbare medewerkers van het taakveld Ruimtelijke Ordening.

Prioritering in 2016

Gezien het beperkt aantal beschikbare uren voor de toezichtstaken ligt het dan ook in de rede om de beschikbare uren te besteden aan de quadranten uit het schema met een hoge prioritering (rood).

	omgevingstypes		
	Bedrijventerreinen en Luchthaven	Landelijk	Suburbaan
beleidsuitgangspunten			
1. Activiteiten met betrekking tot de met het bestemmingsplan strijdige bewoning.	LAAG	HOOG	HOOG
2. Overig gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan	LAAG	MIDDEN	MIDDEN
3. Recidive van activiteiten genoemd onder 1 en 2	MIDDEN	HOOG	HOOG

Dit heeft tot gevolg dat voor 2016 de medewerkers ruimtelijke ordening zich enkel bezig houden met het toezicht op activiteiten met betrekking tot de met het bestemmingsplan strijdige bewoning en recidive hiervan. Eind 2016 wordt er verslag uitgebracht aan het college over de uitgevoerde toezichtstaken in het kader van deze Nota toezicht ruimtelijke ordening. De raad wordt hiervan in kennis gesteld.