

**HANDHAVINGSUITVOERINGSPROGRAMMA 2025
OMGEVINGSRECHT - TOELICHTING**

GEMEENTE HEERLEN

17 december 2024

Inhoudsopgave

TOELICHTING HUP2025	6
ALGEMEEN EN LEESWIJZER	6
Positionering Handhavingsuitvoeringsprogramma 2025	6
Kader	6
Monitoring	7
Leeswijzer	8
Klachten vs. meldingen	8
De Omgevingswet	9
Risicobenadering	9
A.1 Bestuurlijke prioriteiten en heteronome ontwikkelingen	10
A.1a Bestuurlijke prioriteiten	10
A.1b Heteronome ontwikkelingen	10
A.1c Bestuurlijke vragen, raadvragen, cie-vragen	11
A.2 Bereikbaarheid en beschikbaarheid	11
A.3 Innovatie en ontwikkelingen	11
1. BOUWEN / RUIMTELIJKE ORDENING	12
1.1 Toezicht verleende vergunningen / Wkb	12
1.2 Kamerverhuurpanden / arbeidsmigranten	13
1.3 Zorginstellingen Zuyderland – Mondriaan - Adelante	13
1.4 Verpleeg- en verzorgingstehuizen	13
1.5 Woonboulevard	13
1.6 Scholen, BSO's en kinderdagverblijven	14
1.7 Woninghoogbouw	14
1.8 Hotels / Pensions	14
1.9 Asielzoekerscentrum / Opvang Oekraïners	14
1.10 Gemeenschapshuizen / Verenigingsgebouwen	14
1.11 Grote detailhandelgebouwen	15
1.12 Verloedering / Verzamelwoede	15
1.13 Bijzondere en Monumentale Panden	15
1.14 Woningplitsing / wonen niet woongebouwen	15
1.15 Toezicht Asbest	16
1.16 Asbest – OD-ZL	16
1.17 Waterzijdig inregelen	16
1.18 Campings en kampeerterreinen	16

1.19	Gasketelwet	16
1.20	Handhaving voortuinparkeren	16
1.21	Beoordelen woningschade / veiligheid	16
1.22	Periodieke beoordeling gebouwen	17
1.23	Breedplaatvloeren met grote overspanning	17
1.24	Controles t.b.v. intrekken vergunningen	17
1.25	Samenwerking gemeente Voerendaal Bouwtoezicht	17
2.	Milieu	18
2.1	Toezicht Milieu-inrichtingen	18
2.2	Actualisatie inrichtingenbestand / mba	19
2.3	Toezicht Milieu – OD-ZL	20
2.4	Ongewone voorvallen	20
2.5	Integrale controles	21
2.6	Advisering geluid, lucht, licht, stikstof en water	21
2.6a	Advisering geluid (bouw, industrie)	21
2.6b	Advisering geluid (evenementen, horeca)	21
2.6c	Advisering lucht	22
2.6d	Advisering licht	22
2.6f	Advisering Omgevingsplannen	22
2.6g	Geluidssaneringen	22
2.7	Vetafscheiders	23
2.8	Toezicht kapvergunning / herplantplicht	23
3.	BODEM	24
3.1	Graven en saneren van de bodem	24
3.2	Art. 13 Wbb-taken	25
3.3	Verbreiding en verdieping bodemtaken	26
3.4	Bestuursrechtelijke handhaving	26
3.5	Monitoring en nazorg grondwaterverontreinigingen	26
3.6	Grondwatermeetnet	26
3.7	Grote saneringen	27
3.8	NAZCA: registratie en actualisatie	27
4.	HORECA EN EVENEMENTEN	28
4.1	Horeca – reguliere controles	28
4.2	Horeca - mba	28
4.3	Horeca - inrichtingseisen	28

4.4	Horeca - geluidmetingen	29
4.5	Horeca - maatwerkvoorschriften	29
4.6	Horeca - integrale controles	29
4.7	Horeca - advisering	29
4.8	Evenementen – themacontroles en BGBOP	30
4.9	Evenementen - integrale controles	30
4.10	Evenementen – advisering	30
5.	MELDINGEN	31
5.1	Meldingen Bouw/RO	32
5.2	Meldingen Milieu	33
5.2a	meldingen geluidsoverlast - bedrijven	33
5.2b	meldingen geuroverlast - bedrijven	33
5.2c	meldingen geluidsoverlast – particuliere omgeving	33
5.2d	meldingen geuroverlast – particuliere omgeving	34
5.3	Meldingen Bodem	35
5.4	Meldingen Horeca en Evenementen	35
6.	JURIDISCHE HANDHAVING	36
6.1	Juridische advisering toezicht	36
6.2	Bestuursrechtelijke handhaving	36
6.3	Stilleggen bouw	37
6.4	Verzoeken tot handhaving	37
6.5	(Pre)mediation	37
6.6	Intrekken vergunningen	37
6.7	Invordering	38
6.8	Privaatrecht vs. bestuursrecht	38
6.9	Bestuurlijke boete en strafrecht	38
7.	ONDERSTEUNING	39
7.1	Procesondersteuning	39
7.2	Intake meldingen	40
7.3	Administratie	40
7.4	Stages en afstudeeropdrachten	41
8.	Projecten en programma's	42
8.1	Grootschalige en complexe handhavingscasussen	42
8.1a	Eurohandelonderneming	42
8.1b	PC twins	42

8.2	Sociaal Veilig	42
8.2a	Toezicht- en Handhavingscapaciteit	42
8.2b	Verloedering / Verzamelwoede	43
8.2c	Campings en kampeerterrainen	43
8.2d	Controles bekende kamerverhuurpanden	43
8.2e	Strijdig gebruik woningen	43
8.3	Grip op Wonen	44
8.3a	Verhuurvergunning	44
8.3b	Regels goed verhuurderschap	44
8.3c	Opkoopbescherming	44
8.4	I3ML	45
8.5	Centrumplan 2025	45
8.6	Nieuwe project- of programmaopgaven	45
8.7	Beleidsvraagstukken	45
9.	Omgevingsdienst Zuid-Limburg	46

TOELICHTING HUP2025

De toelichting op het HUP2025 geeft een meer uitgebreide beschrijving van het algemene deel en de specifieke delen van het uitvoeringsprogramma voor 2025.

Voor taken die in 2024 of eerder al geprogrammeerd waren, is in het HUP een korte beschrijving van de opgave opgenomen. Nieuwe taken worden, vanwege de goede leesbaarheid, meer uitgebreid omschreven in het uitvoeringsprogramma zelf. De opbouw van het document komt overeen met het HUP.

Deze toelichting maakt integraal deel uit van het Handhavingsuitvoeringsprogramma 2025.

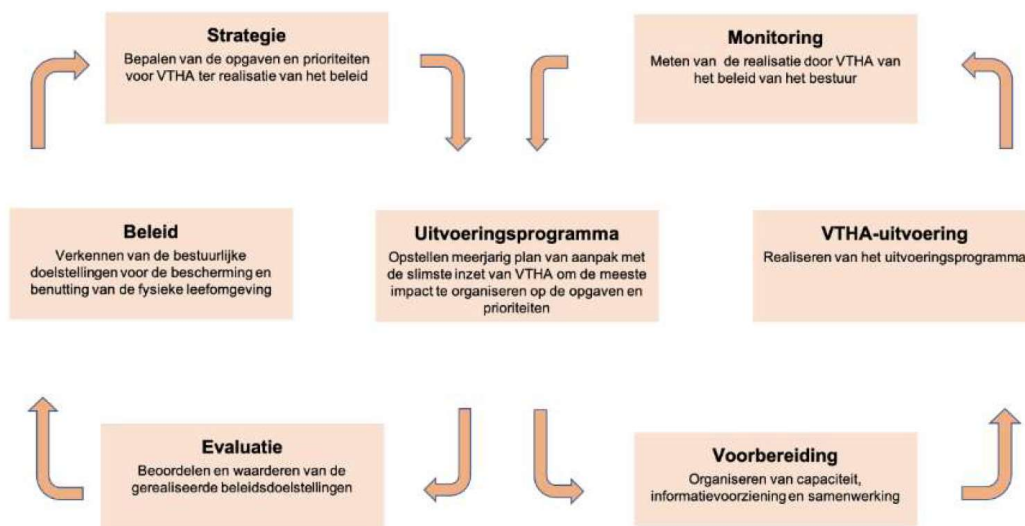
ALGEMEEN EN LEESWIJZER

Positionering Handhavingsuitvoeringsprogramma 2025

Met dit uitvoeringsprogramma wordt voor 2025 de balans gezocht tussen de opgave die we als gemeente hebben en de daarvoor beschikbare formatie. Op basis van het nieuwe beleid 2023-2026 en de daar op gebaseerde uitvoeringsplannen wordt de aansluiting tussen de (wettelijke) opgave, de risicobenadering en de benodigde/beschikbare capaciteit gemaakt.

Kader

Door de combinatie van het beleid en het uitvoeringsprogramma wordt de strategische cyclus verbonden met de operationele cyclus; ook wel de 'BIG 8' genoemd.



De 'horizontale' Big-8¹ waarin de koppeling tussen beleid en uitvoering wordt gemaakt

¹ Afkomstig uit de [Handreiking Regionale Beleidscyclus IBT VTH](#) waarin, anders dan voorheen, de Big-8 een kwartslag gekanteld is om zo uit te stralen dat het belang van goed beleid en goede uitvoering gelijkwaardig is.

Naast het handhavingsbeleid zijn ook de beleidsterreinen op het vlak van ruimtelijke ordening, veiligheid en openbare orde relevant voor de uitvoering van de BIG 8. Zij leveren de kaders voor de uitvoering van toezicht en handhaving.

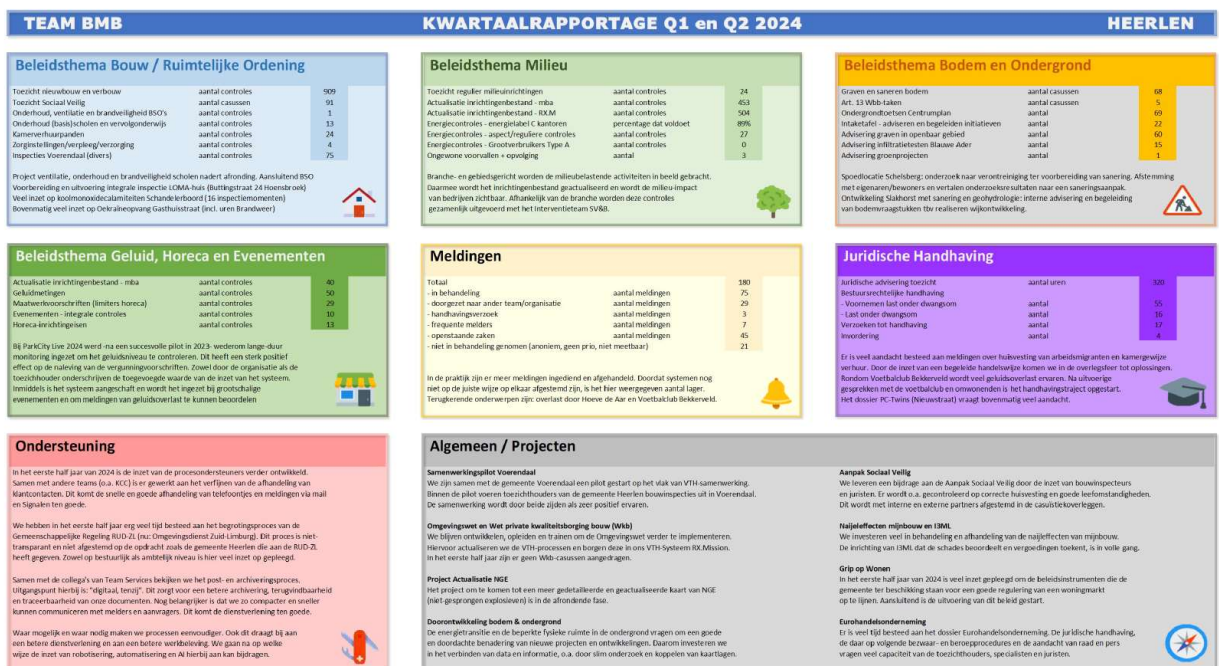
Het uitvoeringsprogramma wordt qua indeling en onderwerpen betreft ingebed in de beleids- en operationele cyclus. Daarmee ontstaat er een herkenbare lijn tussen het beleid, de uitvoering en de rapportage.

Monitoring

Het HUP2025 is het startpunt van de uitvoeringscirkel uit de 'BIG 8': de uitvoeringscyclus. Het is de 'P' uit de PDCA-cyclus, de PLAN-stap. Tegelijkertijd met de uitvoering van het programma ('DO') is het van belang om te monitoren ('CHECK') of de uitgangspunten van het programma gerealiseerd worden. Zo niet, dan vindt er bijstelling plaats ('ACT').

De monitoring vindt op jaarbasis plaats door na afloop van het jaar een jaarrapportage op te stellen. Hierin wordt een vergelijk gemaakt tussen de geplande en gerealiseerde aantallen en uren. Deze rapportage is belangrijke input voor het HUP van het volgende jaar. De jaarrapportages worden vastgesteld door het college en toegestuurd aan de gemeenteraad.

Om goed een vinger aan de pols te houden wordt tevens op kwartaalbasis gerapporteerd. Deze kwartaalrapportage dient als voortgangsbewaking op teamniveau. Indien de realisatie voor onderwerpen verhoudingsgewijs veel hoger of veel lager is, wordt nagegaan en onderbouwd waarom dit gebeurt. Waar nodig en waar mogelijk wordt bijgestuurd. De kwartaalrapportages bieden ook de mogelijkheid om met bestuurders en het MT in gesprek te gaan over aanvullende werkzaamheden of opgaven.



Voorbeeld dashboard kwartaalrapportage: Q1 en Q2 2024

De rapportages worden beschikbaar gesteld in de vorm van een dashboard. Hier wordt per onderwerp visueel en cijfermatig inzichtelijk gemaakt wat de realisatie is. Uiterlijk in de maand volgend op de afloop van het kwartaal wordt gerapporteerd richting het team, het college en de directie.

Leeswijzer

Het Handhavingsuitvoeringsprogramma is gebaseerd op de thema's uit de Omgevingswet. In elk hoofdstuk wordt een thema beschreven. Het eerste hoofdstuk heeft een algemeen karakter, daarna komen Bouwen/RO, Milieu, Bodem en Geluid, Horeca en Evenementen aan de orde. Per thema zijn één of meerdere taken uitgewerkt. Per taak wordt aangegeven wat het doel is voor 2025 ('wat gaan we doen') en wat de kritische prestatie indicator is (KPI, 'hoe meten we dat'). Vervolgens wordt aangegeven welke bestuursrechtelijke juridische instrumenten we verwachten in te zetten. Tenslotte beschrijven we de ondersteuning die geboden wordt aan de collega's die uitvoering geven aan dit uitvoeringsprogramma.

De opbouw van het VTH-Beleid 2023-2026 wordt ook in het HUP2025 gebruikt: per beleidsthema wordt aangegeven wat de taken zijn. Door het gebruik van dezelfde nummering blijkt duidelijk hoe het beleid, het HUP en de rapportage over de uitvoering samenhangen.

In het document wordt vaak de term 'toezicht en handhaving' gebruikt. Hier wordt het toezicht en handhaving bedoeld zoals vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht, met het accent op het Omgevingsrecht. Het betreft hier niet het toezicht en de handhaving in de openbare ruimte, bijvoorbeeld op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Het werkveld van toezicht en handhaving is extern gericht. Het is daarom sterk afhankelijk van externe ontwikkelingen. Bijvoorbeeld: meer verleende bouwvergunningen levert meer toezichtwerk op tijdens de bouwwerkzaamheden. De aangegeven aantallen en uren in de tekst zijn daarom gebaseerd op de ervaringen van voorgaande jaren en aangepast aan de kennis van dit moment. Gedurende het jaar wordt de realisatie gemonitord (zie 'Monitoring'). Wanneer de bestede uren of het aantal van een taak niet meer in verhouding staat, vindt er bijsturing plaats.

De uren, aantallen en KPI's zijn samengevat in Bijlage 1, Tabel HUP2025. De tabel vormt tevens de basis voor de monitoring tijdens 2025. Door percentages en afrondingen kunnen totalen in tabellen licht afwijken van de cijfermatige som.

Klachten vs. meldingen

In het dagelijks gebruik worden de termen 'klacht' en 'melding' door elkaar heen gebruikt. Een melding over geluidsoverlast wordt vaak een klacht genoemd omdat de melder er last van heeft. Een klacht wordt binnen de gemeente echter anders gedefinieerd dan een melding: het gaat dan over het ongenoegen over het handelen van de gemeentelijke organisatie of een medewerker van de gemeente. Als er een klacht wordt ingediend, volgt deze een specifieke, interne, procedure binnen de gemeente. Een klacht wordt afgehandeld door de klachtencoördinator.

Een melding volgt ook een eigen route; hiermee geeft een inwoner of ondernemer een signaal af aan de gemeente over een onderwerp dat hij/zij graag opgepakt ziet. Binnen het kader van dit uitvoeringsprogramma kan het dan bijvoorbeeld gaan over geluidsoverlast van een evenement, een (mogelijk) illegaal bouwwerk of overlast vanuit een inrichting. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe er opvolging gegeven wordt aan meldingen. Een melding kán een verkapt verzoek tot handhaving zijn. Dit wordt behandeld in 6.4.

Er bestaat nog een tweede definitie van het begrip 'melding'. Namelijk de meldingen die ingediend worden als onderdeel van een procedure. Bijvoorbeeld een sloopmelding, melding in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving of een melding op basis van de APV. Met de introductie van de Omgevingswet van 1 januari 2024 vallen onder de technische (en de ruimtelijke-) bouwactiviteiten naast de bouwvergunningsplicht en het vergunningsvrij bouwen ook de bouwmeldingen. Wanneer in het uitvoeringsprogramma een dergelijke melding bedoeld wordt, wordt dat duidelijk aangegeven.

De Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. De invoering van deze wet heeft grote gevolgen gehad voor het werk van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Door de wijzigingen in de wet- en regelgeving systemen, taken en verantwoordelijkheden veranderd. Daarnaast is per 1 januari 2024 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) -weliswaar in beperkte omvang- van kracht geworden.

Risicobenadering

Bij de uitvoering van toezicht en handhaving gaan we uit van de risicobenadering: onderwerpen die de meeste risico's met zich meebrengen voor mens, dier en milieu geven we de meeste aandacht. Deze benadering volgt uit het VTH-beleid.

Daarnaast vinden we het belangrijk om tijd te besteden aan actuele maatschappelijke onderwerpen. Op deze manier wordt door toezicht- en handhaving een bijdrage geleverd aan de realisatie van maatschappelijke opgaves. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld energieverbruik door bedrijven. Dit uitvoeringsprogramma sluit hierbij aan op de opgaves die genoemd worden in het coalitieprogramma en de begroting 2025.

Het uitvoeringsprogramma is daarmee een limitatief document dat opsomt waar de toezicht- en handhavingscapaciteit van de gemeente Heerlen op ingezet wordt. Deze benadering houdt ook in dat we dingen níet doen. In de basis is dat alles dat niet in het uitvoeringsprogramma staat. Er is echter ruimte om, wanneer blijkt dat onderwerpen in brede zin aandacht behoeven, buffercapaciteit aan te spreken, capaciteit toe te voegen of een heroverweging van de prioriteiten te maken. Een dergelijke afweging vindt plaats in overleg met de portefeuillehouder en/of het college.

Op deze manier kunnen we na uitvoering van het uitvoeringsprogramma aantonen dat er uitvoering gegeven is aan de wettelijke taak en de maatschappelijke opgaves. Dit is een aanvullende reden om strikt te zijn in de uitvoering van het HUP: we doen wat in het HUP opgenomen is. Bij aanvullende taken wordt bewust de keuze gemaakt om deze niet te doen, uit te voeren ten koste van andere onderwerpen in het HUP of uit te voeren door de inzet van additionele formatie.

A.1 Bestuurlijke prioriteiten en heteronome ontwikkelingen

De gemeente Heerlen, de provincie, Nederland en de wereld zijn voortdurend in beweging. Het handhavingsuitvoeringsprogramma is gebaseerd op een momentopname. Een gebeurtenis op lokaal of mondiaal niveau kan vragen om een herprioritering van de werkzaamheden op het vlak van toezicht en handhaving. Huisvesting van vluchtelingen, een energiecrisis of regionale en lokale ontwikkelingen kunnen een grote impact hebben op de prioritering van de werkzaamheden.

Het is in die gevallen van belang om enige buffer te hebben in het programma. Op die wijze wordt het reguliere programma zoveel als mogelijk gerealiseerd. Zo wordt invulling gegeven aan de wettelijke taak die we als gemeente hebben én wordt invulling gegeven aan de opgaven uit het coalitieakkoord en de begroting 2025. Tegelijkertijd wordt door de buffer voorkomen dat er op die momenten capaciteit bijgeraamd moet worden (met bijbehorende kosten) of dat voortdurend een afweging gemaakt moet worden welke werkzaamheden niet uitgevoerd worden.

A.1a Bestuurlijke prioriteiten

Dossiers en casussen kunnen vanuit politiek-bestuurlijk oogpunt extra aandacht behoeven: een projectmatige aanpak, extra tijd besteden aan betrokken partijen, team- of domeinoverstijgende opgaven. Het heeft de voorkeur dergelijke casussen op te pakken zonder dat dit leidt tot een knelpunt in de reguliere uitvoering.

Daarom wordt **1% van de totaal beschikbare capaciteit** van de capaciteit gereserveerd voor bestuurlijke prioriteiten. Op jaarbasis is dit 480 uur. Wanneer tijdens het jaar blijkt dat de tijdbesteding aan de bestuurlijke prioriteiten uit de pas loopt met de raming, wordt er gecorrigeerd. Indien de uren niet volledig benut worden, wordt de tijd besteed aan projectmatig toezicht en handhaving.

A.1b Heteronome ontwikkelingen

Tijdens de uitvoering van het Handhavingsuitvoeringsprogramma kunnen lokale, regionale, landelijke en mondiale ontwikkelingen vragen om inzet van toezicht en handhaving. Het kan dan controles van specifieke bouwwerken betreffen (bijvoorbeeld n.a.v. een brand), projectmatig toezicht op specifieke milieuaspecten (bijvoorbeeld n.a.v. een calamiteit bij een bedrijf) of controles op de naleving van specifieke regelgeving in de horeca of bij evenementen. Het is goed om capaciteit beschikbaar te hebben om op dit soort vragen te kunnen reageren zonder dat dit ten koste gaat van de reguliere capaciteit en inzet.

Daarom wordt **1% van de totaal beschikbare capaciteit** gereserveerd voor heteronome ontwikkelingen (ontwikkelingen waar we als gemeente geen invloed op hebben). Op jaarbasis is dit 480 uur. Wanneer tijdens het jaar blijkt dat de tijdbesteding aan de heteronome ontwikkelingen uit de pas loopt met de raming, wordt er gecorrigeerd. Indien de uren niet volledig benut worden, wordt de tijd besteed aan projectmatig of regulier toezicht en handhaving.

A.1c Bestuurlijke vragen, raadvragen, cie-vragen

We vinden het belangrijk om de vragen van het bestuur en gemeenteraad vlot en correct te beantwoorden. Het aantal vragen is aanzienlijk en het snel en juist beantwoorden van de vragen vraagt tijd. Daarom ramen we in 2025 circa 1% van de beschikbare capaciteit voor het afhandelen van deze vragen. Deze tijd wordt ook ingezet om een bijdrage te leveren aan het stroomlijnen van het proces binnen de gemeentelijke organisatie. Zo leveren we ook in algemene zin een bijdrage aan de dienstverlening richting bestuur en gemeenteraad.

A.2 Bereikbaarheid en beschikbaarheid

Tijdens vakantieperiodes kan er sprake zijn van een verminderde beschikbaarheid. In de planning van de vakanties wordt hier rekening mee gehouden. Er is op elk moment per werkveld tenminste één toezichthouder/handhaver en één jurist beschikbaar. Bij ziekte of onverwachte afwezigheid wordt ook voorzien in voldoende capaciteit.

Deze bereikbaarheid en beschikbaarheid is met name van belang bij urgente situaties en calamiteuze omstandigheden. Vanwege hun specialisme en/of vanwege advisering aan overheidspartners, politie of brandweer kan inzet gevraagd worden van:

- Milieutoezichthouders – vanwege specifieke kennis van het bedrijf / de milieuregelgeving
- Bouwtoezichthouders – vanwege kennis van bouwwerkzaamheden
- Bouwhandhavers – vanwege kennis van het Bbl of specifieke situaties
- Juristen – voor het adviseren en opstellen van (spoedeisende) bestuursdwang
- Constructeurs – voor het adviseren over de constructieve veiligheid bij bijvoorbeeld brand of verzakkingen

Voorbeelden waarbij de inzet van medewerkers gewenst of zelfs noodzakelijk is:

- Een brand in een woning of bedrijf waarbij de constructieve veiligheid beoordeeld moet worden,
- Een ongewoon voorval bij een inrichting met negatieve effecten voor de omgeving,
- Een calamiteit waarbij (risico op) een bodemverontreiniging bestaat, bijvoorbeeld XTC-dump.

A.3 Innovatie en ontwikkelingen

<zie tekst in het HUP2025>

1. BOUWEN / RUIMTELIJKE ORDENING

Het werkveld Bouwen/RO (ruimtelijke ordening) ziet toe op bouwwerkzaamheden, verbouwwerkzaamheden, gebruik conform bestemmingsplan en veilig gebruik van gebouwen. Binnen het werkveld is juridische ondersteuning voorzien evenals specialistische kennis op het vlak van constructieve veiligheid. In de uitvoering is er een nauwe samenwerking met de brandweer.

Belangrijke input voor het werk van het werkveld Bouwen/RO zijn:

- de verleende vergunningen met een bouwactiviteit
- projectmatige controles van bestaande bouw
- meldingen en handhavingsverzoeken

Conform het VTH-beleid is de inzet van het Werkveld Bouwen/RO vooral reactief: we reageren op verleende vergunningen en op meldingen. Vanwege de beperkte beschikbare capaciteit vindt er in beperkte mate actieve opsporing plaats.

1.1 Toezicht verleende vergunningen / Wkb

Het daadwerkelijke aantal te controleren bouwvergunningen en daarmee de hoeveelheid te besteden uren is afhankelijk van:

- In hoeverre 'de markt' de Wkb omarmt en daadwerkelijk zelf toezicht gaat voeren op bouwwerkzaamheden die onder de Wkb vallen
- De wijze waarop invulling gegeven kan worden aan het Wkb-beleid²
- Het feitelijk aantal aangevraagde en afgegeven bouwvergunningen in 2025
- Het feitelijk aantal bouwwerken waarvan de bouw in 2025 start
- Het aantal bouwwerkzaamheden dat in 2024 in uitvoering was en nog niet afgerond is
- Het aantal bouwwerkzaamheden dat in 2026 nog niet volledig afgerond is

Tijdens de uitvoering van het programma kan geconstateerd worden dat de feitelijke inzet afwijkt van de geraamde inzet. Om deze reden wordt op kwartaalbasis gemonitord hoe de werkvoorraad zich verhoudt tot de geplande werkzaamheden. Waar nodig kan dan bijgestuurd worden. Zie hiervoor ook het onderwerp 'Monitoring'.

Wet private kwaliteitsborging

Het toezicht op bouwwerken die onder Wkb vallen is een bijzondere vorm van toezicht. Het feitelijke toezicht 'in het veld' wordt uitgevoerd door een externe kwaliteitsborger. Deze wordt ingezet door de partij die het bouwwerken realiseert. Het toezicht door de gemeente komt hiermee op afstand en ziet toe op de uitvoering door de kwaliteitsborger. In 2024 heeft 'de markt' slechts in zeer beperkte mate gebruik gemaakt van de inzet van de Wkb. Het is op dit moment niet in te schatten hoe deze ontwikkeling zich in 2025 doorzet en hoe deze zich vertaalt meer of minder werk voor de toezichthouders en de juristen. Daarom is in het Wkb-beleid vastgelegd dat we drie jaar lang monitoren op de kwaliteit van het toezicht door externe kwaliteitsborgers. Dit levert ook informatie op over de benodigde inzet aan de zijde van de gemeente.

² [Wkb-beleid gemeente Heerlen](#)

Daarnaast bestaat de kans dat 'de markt' minder gebruikt maakt van de mogelijkheid om zelf toezicht te houden. In die gevallen komt het toezicht weer bij de gemeente liggen, waarmee de inzet weer vergelijkbaar is met de situatie voorafgaand aan de implementatie van de Wkb.

1.2 Kamerverhuurpanden / arbeidsmigranten

<zie 8.3 Grip op Wonen>

1.3 Zorginstellingen Zuyderland – Mondriaan - Adelante

We hebben structureel overleg met de zorginstellingen het Zuyderland Ziekenhuis en de Mondriaan Stichting. Daarbij wordt 4x per jaar samen met de brandweer naar de brandpreventie gekeken. Op deze manier kunnen we goed vinger aan de pols houden over de brandveiligheid van deze gebouwen waarin kwetsbare personen verblijven.

De huisvesting van Adelante is een groot complex. Dit is enkele jaren geleden vernieuwd. We controleren in 2025 de gebruiksfase om na te gaan of de voorzieningen (nog steeds) functioneren conform voorschriften.

Bij nieuwbouw of verbouw wordt de vergunning als regulier gecontroleerd, dit valt onder de uren van 1.1.

1.4 Verpleeg- en verzorgingstehuizen

In Heerlen zijn 22 verpleeg- en verzorgingstehuizen. Uit de evaluatie van de 0-meting die in 2018 is uitgevoerd, bleek dat het naleefgedrag matig tot slecht is (=hoge kans op overtredingen). Tevens verblijven en overnachten in verpleeg- en verzorgingstehuizen kwetsbare personen (=hoog risico). Daarom zijn verpleeg- en verzorgingstehuizen in klasse 3 ingedeeld: hoge prioriteit. Vanwege het accent brandveiligheid worden de controles samen met de brandweer uitgevoerd.

We controleren in de komende vier jaar alle verpleeg- en verzorgingstehuizen. In 2024 is gestart met 6 tehuizen. Afhankelijk van de resultaten van de controles kan in de daar op volgende jaren de controlefrequentie opgeschaald of afgeschaald worden.

Daarnaast worden voor inrichtingen de inspectiecertificaten van de brandmeldingsinstallaties opgevraagd. Zo wordt gecontroleerd of controle op de werking en onderhoud aan de installaties binnen de juiste termijnen heeft plaatsgevonden. We vragen de certificaten op van de installaties waarvan in 2025 de einddatum verlopen is. Wanneer de check van de certificaten te combineren is met een reguliere controle dan wordt het certificaat gevraagd tijdens de controle.

1.5 Woonboulevard

<valt nu onder toezicht op nieuwbouw/verbouw (1.1) en grote detailhandelgebouwen (1.11)>

1.6 Scholen, BSO's en kinderdagverblijven

In de gemeente Heerlen zijn op 6 locaties een BSO en/of een peuterspeelzaal in combinatie met een kinderdagverblijf gehuisvest. In de kinderdagverblijven zijn kinderen aanwezig in de leeftijdsgroep van 0 tot 4 jaar. Daarom zijn de kinderdagverblijven ingedeeld als klasse 3: hoge prioriteit. Uit controles blijkt dat het naleefgedrag goed is. De controle door andere instanties zoals brandweer en GGD draagt hieraan bij.

1.7 Woninghoogbouw

In Heerlen staan circa 145 flats/hoogbouw (145) uit de jaren '60/'70, waar merendeels senioren wonen. De gebouwen zijn in eigendom zijn van corporaties of particulieren.

1.8 Hotels / Pensions

In Heerlen liggen 12 hotels en pensions. De hotels/pensions zijn in klasse 3 ingedeeld (hoge prioriteit) omdat:

- er overnacht wordt;
- de er verblijvende personen veelvuldig wisselen;
- het vaak oudere panden betreft.

De hotels en pensions worden samen met de brandweer gecontroleerd.

Naast de periodieke controles wordt in 2025 administratief toezicht ingezet. Daarmee wordt gecontroleerd of de hotel en pensions beschikken over het inspectiecertificaat, afgegeven door een externe partij. Op deze manier kan voor alle hotel/pensions op een laagdrempelige en eenvoudige manier gecontroleerd worden of ze voldoen.

1.9 Asielzoekerscentrum / Opvang Oekraïners

We controleren in 2025 het asielzoekerscentrum Imstenrade 6 en de opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen Huize de Berg. Dit omdat hier een groot aantal personen verblijft die niet altijd bekend zijn met de omgeving en vluchtwegen.

1.10 Gemeenschapshuizen / Verenigingsgebouwen

Gemeenschapshuizen, verenigingsgebouwen en ouderen/jongerencentra zijn voor het overgrote deel gebouwen met slechts één bouwlaag. Waar dat niet het geval is, zoals de BMV's, zijn het gebouwen van recente datum. De centra worden ook gecontroleerd vanuit andere expertises zoals de drank- en horecawet. Dit heeft geleid tot een goed naleefgedrag. Samen met de relatief lage bezettingsgraad, het heel goede naleefgedrag en het feit dat er niemand overnacht zorgt ervoor dat deze gebouwen ingedeeld kunnen worden in klasse 1: laagste prioriteit. De 30 gemeenschapshuizen, verenigingsgebouwen en ouderen/jongerencentra die in Heerlen liggen worden daarom 1x per 10 jaar gecontroleerd door de brandweer.

1.11 Grote detailhandelgebouwen

De grote detailhandelsgebouwen zijn ingedeeld in klasse 1 (laagste prioriteit) vanwege het feit dat deze gebouwen vaak eigendom zijn van ketens die gebaat zijn met een veilige uitstraling. Veelal beschikken deze ketens over een eigen BHV organisatie. In 2025 controleert de brandweer 8 gebouwen.

1.12 Verloedering / Verzamelwoede

<zie 8.2c>

1.13 Bijzondere en Monumentale Panden

Heerlen kent een groot aantal panden die door hun anciënniteit, architectuur en/of cultuurhistorische waarde bijzonder zijn. Helaas moet ook geconstateerd worden dat de panden niet altijd op de juiste onderhouden worden. Ook worden panden verbouwd op zodanige wijze dat dit afbreuk doet aan de bijzondere waarde van de gebouwen. Uit het grote aantal vragen van raadsleden en inwoners is gebleken dat de inwoners van Heerlen deze monumentale en bijzondere panden graag in ere houden. Dit komt tevens tot uiting in het coalitieprogramma 2022-2026:

Het in stand houden van ons erfgoed heeft prioriteit. Bestaande monumenten behouden en beschermen we. Verborgen erfgoed maken we zoveel mogelijk zichtbaar. Daarnaast breiden we de lijst met gemeentelijke monumenten uit en als we de kans krijgen gaan we historiserend bouwen.

In 2024 is een quickscan uitgevoerd bij de 153 Rijksmonumenten en 63 gemeentelijke monumenten. Bij de quickscan is het exterieur van de gebouwen visueel getoetst: is het pand in gebruik, hoe is de onderhoudsstaat, is er sprake van constructief verval etc.

De quickscan heeft een top-11 opgeleverd van panden die als eerste aandacht behoeven. Bij deze panden wordt in 2025 een uitgebreide controle uitgevoerd waarbij gecontroleerd wordt op de monumentale waarden en tevens op de reguliere aandachtspunten als constructieve veiligheid, brandveiligheid en naleving van het Bbl en bestemmingsplan(nen) in algemene zin. Wanneer hierbij tekortkomingen geconstateerd worden, wordt er handhavend opgetreden.

Gezien het specifieke karakter wordt de quickscan en de opvolging daarvan projectmatig weggezet in dit uitvoeringsprogramma: 200 uur voor het toezicht op de top-11. De juridische handhaving maakt deel uit van de reguliere inzet.

1.14 Woningsplitsing / wonen niet woongebouwen

Zie tekst in het HUP2025.

1.15 Toezicht Asbest

<zie 9.2>

1.16 Asbest – OD-ZL

<zie 9.2>

1.17 Waterzijdig inregelen

Waterzijdig inregelen is het uitbalanceren van de radiatoren binnen een woning of een gebouw waardoor de cv-ketel efficiënter verwarmt en de ruimtes gelijkmatig warm worden. Radiatoren zijn dan gelijkmatig warm en in balans. Hiermee wordt voorkomen dat de radiator die het verste van de cv-ketel verwijderd is onvoldoende warm wordt waardoor de neiging bestaat om de thermostaat hoger te draaien. Door waterzijdig inregelen wordt in een woning en gebouw meer comfort ervaren en dalen de stookkosten. Door goed waterzijdig in te regelen kan 5% tot 20% bespaard kunnen worden op de energiekosten.

In het Bbl, artikel 4.248 (bestaande bouw) en 5.21 (bestaande bouw), staat dat het technisch bouwsysteem adequaat gedimensioneerd, geïnstalleerd, ingeregeld en instelbaar moet zijn. Hieruit volgt een verplichting bij nieuwbouw of wanneer een cv-ketel, warmtepomp of tenminste 1/3 van de radiatoren vervangen wordt.

In 2025 gaan we vanuit de toezichthoudende en handhavende kant ervaring opdoen met het begrip waterzijdig inregelen: in hoeverre wordt dit 'automatisch' opgepakt door installateurs, projectbouw etc.? De vraag is ook hoe de check op waterzijdig inregelen zich verhoudt tot de Wkb.

We selecteren een aantal nieuwbouwprojecten en grootschalige verbouwprojecten waarin we waterzijdig inregelen in aan de voorkant bespreken. Dit start al in het traject van vergunningverlening. Samen met de installateur kijken we naar de uitvoering.

DOEL We besteden in 2025 projectmatig 80 uur aan de pilot 'Waterzijdig inregelen'
KPI Evaluatierapport

1.18 Campings en kampeerterreinen

<onderdeel van Sociaal Veilig, 8.2> >

1.19 Gasketelwet

<maakt onderdeel uit van regulier toezicht, 1.1>

1.20 Handhaving voortuinparkeren

<niet geprioriteerd binnen VTH-beleid>

1.21 Beoordelen woningschade / veiligheid

<zie 8.5>

1.22 Periodieke beoordeling gebouwen

<zie de tekst in het HUP2025>

1.23 Breedplaatvloeren met grote overspanning

<zie de tekst in het HUP2025>

1.24 Controles t.b.v. intrekken vergunningen

<zie de tekst in het HUP2025>

1.25 Samenwerking gemeente Voerendaal Bouwtoezicht

<zie de tekst in het HUP2025>

2. Milieu

In 2025 wordt vanuit het beleidsthema milieu extra inzet gepleegd op het onderwerp duurzaamheid en specifiek op energie. Zo besteden we bij elke toezichtcontrole aandacht aan mogelijkheden om het energieverbruik te verminderen. Ook als er geen wettelijke basis is, wordt het gesprek gevoerd met de inrichtinghouder. Naast een kostenbesparing voor de ondernemer dragen al deze maatregelen bij aan een meer duurzame gemeente Heerlen. Daarmee wordt invulling gegeven aan één van de kernpunten uit het coalitieakkoord.

Onder de Omgevingswet heeft een verschuiving plaatsgevonden van het begrip 'inrichting' naar milieu belastende activiteiten (mba):

een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit

Voor alle inrichtingen wordt beoordeeld of er sprake is van één of meerdere mba's. Voor inrichtingen waar de controlefrequentie laag is, wordt een controle uitgevoerd om de actuele stand van zaken vast te stellen. Omdat dit enkele duizenden inrichtingen betreft, wordt dit projectmatig aangepakt in 2024, 2025 en 2026. Zie hiervoor 2.2.

2.1 Toezicht Milieu-inrichtingen

Binnen het grondgebied van de gemeente Heerlen zijn bijna 9.000 bedrijven geregistreerd³. Een deel van deze bedrijven kent milieurelevante activiteiten. Deze bedrijven worden periodiek gecontroleerd volgens de frequenties zoals vastgelegd in het VTH-Beleid 2023-2026. Een deel van de controles wordt uitgevoerd door de OD-ZL, zie 2.2.

De bedrijven uit categorie 1 zijn kledingwinkels, hakkenbarren etc. Op basis van het voorgaande beleid werd bij deze groep bedrijven alleen toezicht gehouden als er directe aanleiding was, bijvoorbeeld na een melding of een calamiteit. De bedrijven uit categorie 2 werden voorheen 1x per 10 jaar gecontroleerd. In het VTH-beleid 2023-2026 is opgenomen dat we deze categorie controleren volgens de landelijke controlefrequentie. Voorafgaand daaraan wordt het inrichtingenbestand geactualiseerd en ingedeeld in mba's. Omdat de bedrijven in categorie 1 en 2 langere tijd niet regulier gecontroleerd zijn, starten we eerst met de indeling in mba's (zie 2.2). Op deze manier worden in de komende drie jaar alle inrichtingen in categorie 1 en 2 geactualiseerd. Aan de hand van de resultaten van deze controlebezoeken wordt de indeling voor de komende jaren gemaakt. Bij het totaal aantal reguliere controles wordt daarom alleen het aantal controles van categorie 3 meegenomen.

³ Brongegevens Kamer van Koophandel, peildatum 1 januari 2024, via regiodata.kvk.nl/mosaic/dashboard/structuur-alle-vestigingen

De toezichtcontroles bij bedrijven leveren vaak meer informatie op dan enkel de milieuaspecten. Wanneer bijvoorbeeld constructief onveilige, brandgevaarlijke situaties of strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd, wordt het vervolgtraject integraal opgepakt vanuit het Omgevingsrecht. Daarnaast worden ook constatering gedaan die relevant zijn voor veiligheid in bredere zin. Een voorbeeld is het bezit of de verkoop van lachgas: vanaf 1 januari 2023 staat lachgas op lijst II van de Opiumwet. Vanaf die datum is het verboden om lachgas als genotsmiddel bij je te hebben, te verkopen of te vervoeren. Het doel van dit verbod is het gebruik van lachgas onder particulieren terug te dringen.

Omdat de toezichthouders van milieu-inrichtingen horecaondernemingen bezoeken, kunnen zij een signaleringsfunctie vervullen bij de naleving van dit verbod. Wanneer er bij een inrichting indicaties zijn dat er (mogelijk) illegaal lachgas aanwezig is, wordt deze informatie doorgegeven aan de politie. De signaleringsfunctie maakt onderdeel van het 'openhouden van ogen en oren' tijdens een controle. Hiervoor worden geen additionele uren gereserveerd.

Het is van belang om goed zicht te hebben op het bedrijvenbestand van de gemeente Heerlen. Daarmee is bekend welke activiteiten op welke locatie uitgevoerd worden en welke mogelijke effecten en risico's er zijn voor de omgeving. In het voorgaande VTH-beleid is gewerkt met gereduceerde controlefrequenties voor toezicht bij inrichtingen. Voor de inrichtingen in de lagere categorieën (minder complexe bedrijfsvoering) werden er geen of slechts zeer beperkt controles uitgevoerd. Bij deze groep bedrijven zien we juist veelvuldig wisseling van eigenaren en van de bedrijfsvoering. Dit heeft ertoe geleid dat het inrichtingenbestand voor deze inrichtingen niet actueel is. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is een extra aanleiding om de het bedrijvenbestand te actualiseren.

We kiezen ervoor om deze beoordeling te maken op basis van actuele informatie. Dat betekent dat we naast de projectmatige aanpak op de volgende momenten de inrichting omzetten naar mba's:

- bij de aanvraag van een nieuwe vergunning
- bij de wijziging van een vergunning (inclusief wijziging inrichtinghouder)
- als er een melding ingediend wordt
- bij het uitvoeren van een reguliere milieucontrole

Zo beschikken we over actuele informatie bij de beoordeling van de bedrijfsactiviteiten. Het betreft een technisch-inhoudelijke maar ook een juridische beoordeling. Afhankelijk van de omvang van de inrichting en het aantal activiteiten kan de beoordeling complex zijn. Daarom ramen we voor de omzetting naar mba's aanvullende uren in dit uitvoeringsprogramma.

2.2 Actualisatie inrichtingenbestand / mba

In 2024 is een grote stap gemaakt in de actualisatie van het inrichtingenbestand. Het eerste jaar van de mba-inventarisaties (zie bijlage 2) heeft gezorgd voor een opschoning van de bedrijvenlijst en het correct vullen van het VTH-systeem RX.Mission. In 2025 continueren we deze aanpak.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient het inrichtingenbestand omgezet te worden naar milieubelastende activiteiten. De nieuwe indeling maakt inzichtelijk welke activiteiten een bedrijf heeft die effecten hebben voor het milieu en de omgeving. In drie jaar tijd stellen we met mba-controles vast óf een bedrijf binnen de mba-indeling valt en met welke activiteiten. Op basis van de resultaten delen we, ten behoeve van de overdracht van de basistaak aan de OD-ZL, het bedrijvenbestand op in relevante mba's en reguliere inrichtingen. We controleren de bedrijven branche- of gebiedsgewijs.

Wanneer de actualisatie aanleiding geeft tot een volledige milieucontrole, wordt deze gezien als een reguliere controle.

De mba-controles worden integraal uitgevoerd. Dit houdt in dat, wanneer er aanleiding toe is, de controles uitgevoerd worden samen met de bouw/ro-inspecteurs, het Interventieteam, de Brandweer, de milieurecherche, de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit, de Belastingdienst etc.

De keuze om de controles op deze wijze integraal aan te pakken kan gekoppeld zijn aan de branche en/of de omgeving. Zo kan uit een analyse blijken dat een bepaalde branche gevoelig is voor ondermijnende activiteiten. Of dat er indicaties zijn dat op een industrieterrein activiteiten worden uitgevoerd die niet voldoen aan de wet- en regelgeving. De integrale aanpak van branches en bedrijventerreinen werkt versterkend op het tegengaan van ondermijning en crimineel gedrag. Door het inrichtingenbestand te actualiseren wordt er een 0-situatie gecreëerd. Vanaf dat punt vallen wijzigingen van eigenaar en bedrijfsvoering meer op, waardoor er beter 'vinger aan de pols' kan worden gehouden.

Waar mogelijk worden de mba-controles gecombineerd met reguliere milieucontroles (zie 2.1). Tijdens de reguliere controle worden tevens de mba in beeld gebracht. Zo is de controle zowel voor de inrichtinghouder als de inspecteurs effectief.

Het actualiseren van het bedrijvenbestand levert ook belangrijke informatie op voor het opstellen van het omgevingsplan. Nieuwe, gewijzigde of niet meer aanwezige bedrijfsactiviteiten kunnen zo vertaald worden. Of er kan gehandhaafd worden om de activiteiten in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Op deze wijze worden emissies, geluidproductie etc. in kaart gebracht en vastgelegd.

2.3 Toezicht Milieu – OD-ZL

<zie 9.3b>

2.4 Ongewone voorvallen

Bedrijven zijn verplicht om ongewone voorvallen te melden bij het bevoegd gezag. Het kan dan gaan om een interne fout met milieueffecten of om een kleinschalige calamiteit (afgehandeld zonder inzet van de hulpdiensten). Het melden van een ongewoon voorval dient meerdere doelen:

- Het effect en de opvolgeffecten van het ongewone voorval kunnen ingeperkt worden (denk aan het wegspoelen van een gevaarlijke stof via het riool);
- Het op de hoogte stellen van overheidspartners en collega-overheden die optreden vanuit hun taken en verantwoordelijkheden;
- Communicatie met de omgeving over het voorval;
- In samenspraak met het bedrijf wordt bepaald welke maatregelen genomen kunnen worden om herhaling van het ongewenste voorval te voorkomen.

De hoeveelheid te besteden uren aan meldingen en ongewone voorvallen is uiteraard afhankelijk van het aantal meldingen dat feitelijk wordt ingediend. Op basis van voorgaande jaren schatten we in dat er in 2025 circa 3 ongewone voorvallen worden gemeld. NB Hier worden niet de meldingen bedoeld zoals beschreven in hoofdstuk 5. Het betreft hier de meldingen die door de bedrijven zelf gedaan worden vanwege afwijkende bedrijfsvoering.

2.5 Integrale controles

In samenspraak met het Interventieteam van de gemeente Heerlen vinden er thema- of gebiedsgericht integrale controles plaats. Hierbij worden diverse interne en externe diensten betrokken. Tijdens een integrale controle wordt het bedrijf of de locatie op een veelvoud aan wet- en regelgeving geconstateerd. Redenen om een integrale controle uit te voeren kunnen signalen zijn dat de regelgeving overtreden wordt of maatschappelijke ontwikkelingen die een controle noodzakelijk maken.

2.6 Advisering geluid, lucht, licht, stikstof en water

Tijdens verschillende fases van het VTH-proces wordt geadviseerd over geluids-, lucht en lichtaspecten. Dit kan aan de orde komen bij de beoordeling van nieuwe initiatieven, bij de toetsing van meldingen of vergunningen en tijdens handhavingssituaties. Het betreft hier interne advisering in de VTH-keten. De opgave om te komen tot een plan dat binnen de kaders past, al dan niet met aanvullende maatregelen, ligt bij de initiatiefnemer. Ook wanneer de gemeente zelf initiatiefnemer is, scheiden we de ontwikkelende en toetsende rol. Dit betekent dat de collega's die een plan moeten toetsen, niet betrokken zijn bij de ontwikkeling van het plan of de opgave om een plan alsnog te laten voldoen.

2.6a Advisering geluid (bouw, industrie)

Het betreft hier advisering op het Activiteitenbesluit milieubeheer, beoordeling van bouwlawaai (zoals mobiel breken cf. de circulaire bouwlawaai) en algemene ondersteuning. Tevens wordt toezicht ondersteund door de behandeling van klachten, bijvoorbeeld door het verrichten van geluidsmetingen.

Daarnaast vindt er zonebeheer plaats bij industriegebied de Beitel en de RWZI:

- het verstrekken van zonebewakingsmodellen;
- het toetsen en adviseren bij ruimtelijke procedures en omgevingsvergunningen.

Voor vergunningverlening voor de activiteit 'bouwen' wordt geadviseerd op

- berekening geluidsbelasting airco's;
- berekening geluidsbelasting warmtepompen;
- bouwplan art 2.12 Wabo / OPA en BOPA;
- hogere waarde;
- modelleren bij kruimelgevallen (zoals gastouderopvang)

2.6b Advisering geluid (evenementen, horeca)

Zie 4.7 en 4.10.

Een bijzondere vorm van voorlichting is de 'Dag van de Stilte'. Tijdens deze dag wordt landelijk aandacht besteed aan de waarde en werking van stilte. In Heerlen wordt hier onder andere invulling aan gegeven door een stiltewandeling te organiseren.

2.6c Advisering lucht

Advisering op het vlak van luchtkwaliteit is enkel aan de orde bij vergunningplichtige inrichtingen. Dit is een basistaak die uitgevoerd wordt door de OD-ZL, zie hoofdstuk 9.

2.6d Advisering licht

Afhankelijk van de vraag om advisering gaat het hier om

- beoordelen lichtonderzoeken;
- verrichten van metingen;
- behandelen van klachten.

2.6d Advisering stikstofdepositie

Op basis van de wet- en regelgeving bestaan de werkzaamheden uit toetsen van

- elke ruimtelijke procedure (wijziging bestemmingsplan, binnenplanse afwijking en kruimelgevallen);
- stikstof bij elke aanvraag bouwvergunning;
- intern salderen

In het uitvoeringsbeleid (zie 8.7) wordt in 2025 bepaald hoe we hier invulling aan geven.

2.6e Advisering water

Toetsing van de kwaliteit en kwantiteit van het afgevoerde afval- en hemelwater ligt op het snijvlak van Omgevingsrecht, rioolbeheer en waterbeheer. Daarbij is ook de rol van het Waterschapsbedrijf Limburg van belang. We adviseren zowel op lange als korte termijn over de juiste wijze voor afvoer, opslag en transport van water. Zie hiervoor ook 2.7, 3.3 en 8.5. In 2025 maken we onze rol op het vlak van 'water' verder inzichtelijk zodat waterkwaliteit- en kwantiteit een structurele plaats krijgt in de VTH-keten.

2.6f Advisering Omgevingsplannen

In de toelichting of ruimtelijke onderbouwing worden de volgende paragrafen en onderliggende onderzoeken getoetst:

- lucht;
- geluid;
- bedrijvenhinder;
- lichthinder;
- geurhinder;
- stikstofdepositie;
- afweging goed woon- en leefklimaat;
- hogere waarde
- advisering bij nieuwe bestemmingsplannen als gemeente initiatiefnemer is.

Wanneer een procedure leidt tot bezwaar- en beroepschriften, wordt advies gegeven voor de afhandeling hiervan.

2.6g Geluidssaneringen

Het betreft hier het voorbereiden, begeleiden, het uitvoeren van toezicht, het publiceren en de afhandeling van correspondentie over saneringen. Voorbeelden van saneringen zijn Akerstraat Noord, Welterlaan en de Anjelierstraat. In totaal betreft dit voor heel Heerlen 2.713 woningen.

Daarnaast wordt er geadviseerd over de toepassing van geluidreducerende deklagen.

2.7 Vetafscheiders

Bedrijven waar met voedsel gewerkt wordt, hebben veelal een vetafscheider geplaatst. In de vetafscheider wordt het vet gescheiden van de rest van het afvalwater. Goed onderhoud van de vetafscheider is van belang om ervoor te zorgen dat het gemeentelijk riool niet vervuild of verstopt wordt door vetophoping. Vetafscheiders kunnen op het perceel van het bedrijf liggen maar ook in de openbare ruimte. In het verleden is niet altijd goed gedocumenteerd waar de vetafscheider ligt.

Een gedeelte van de vetafscheiders is gekoppeld aan een horeca-inrichting, zie hoofdstuk 4.

2.8 Toezicht kapvergunning / herplantplicht

<zie de tekst in het HUP2025>

3. BODEM

Onder de Omgevingswet moet de gemeente Heerlen de kwaliteit van bodem- en ondergrond bewaken en toezien op de naleving van de wettelijke bepalingen bij werkzaamheden op of in de bodem. Daarnaast blijft de gemeente vanuit het overgangsrecht bevoegd gezag Wet bodembescherming.

In dit hoofdstuk van het HUP2025 wordt de wettelijke taak van de gemeente Heerlen nader omschreven. Het betreft dan de wettelijke taken op het gebied van toezicht en handhaving.

Naast deze wettelijke taken op het vlak van toezicht en handhaving heeft de gemeente voor het onderwerp 'bodem' nog een groot aantal andere opgaves, die verband houden met de gemeentelijke rol onder de Omgevingswet. Dit betreft het leeuwendeel van de werkvoorraad van het werkveld Bodem. Deze maken geen deel uit van het HUP2025 maar zijn wel van belang voor de capaciteitsvraag. Ze worden toegelicht in 3.3.

3.1 Graven en saneren van de bodem

De gemeente Heerlen kent als bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) sinds de invoering van de Omgevingswet 2 wettelijke kaders die toezien op het saneren van de bodem. Dit zijn de Omgevingswet en het overgangsrecht Wbb. Het is onze taak de juiste wetgeving met procedure toe te passen.

Omgevingswet

In de Omgevingswet wordt verschil gemaakt tussen graven en saneren. Voor graven of saneren in de bodem zijn aparte regels opgenomen in het Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal). Afhankelijk van de activiteit en de aanwezige verontreiniging geldt een informatieplicht, meldplicht of beide. De gemeente is voor deze milieubelastende activiteiten het bevoegde gezag, maar de afhandeling van de meldingen valt binnen het basistakenpakket van de OD-ZL. Dit vraagt om goede afstemming tussen de ketenpartners.

Graven

De regels die in het Bal zijn opgenomen gelden voor graafwerkzaamheden groter dan 25 m³. Er wordt verschil gemaakt tussen graven in een kwaliteit beneden of boven de interventiewaarde. De meldingen/informatie worden via het Omgevingsloket ingediend bij de gemeente Heerlen. De gemeente voert een quickscan uit waarbij wordt gecontroleerd of mogelijk sprake is van een locatie met Wbb-overgangsrecht. Tevens wordt aan de hand van een check op het bodeminformatiesysteem gecontroleerd of de aangeven kwaliteit correct is. De ingediende melding/informatie wordt vervolgens doorgestuurd naar de OD-ZL. Deze handelt de melding/informatie af en voert toezicht uit.

Het betreft meldingen Wbb (overgangsrecht) en OW. Alle meldingen OW worden met een quick-scan beoordeeld (incl. archivering en publicatietaken). Meldingen die onder basistakenpakket vallen worden door OD-ZL afgehandeld. De resterende meldingen blijven in de gemeente Heerlen.

Saneren

Het beoordelen en afhandelen van een melding voor saneren van de bodem saneren is als basistaak aangewezen. Hiermee zou de OD-ZL deze taak uit moeten voeren. Saneren van de bodem wordt echter niet als losstaande activiteit uitgevoerd maar altijd in relatie c.q. in combinatie met een andere activiteit.

Een melding saneren vloeit namelijk meestal voort uit de instructieregels in het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) m.b.t. het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Een omgevingsvergunning voor een dergelijk gebouw mag alleen worden verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem (WTKB) niet wordt overschreden of als aannemelijk is dat sanering zal plaatsvinden. En in geval van sanering mag het gebouw alleen in gebruik worden genomen nadat het college is geïnformeerd over de uitgevoerde maatregelen. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit (de toets-WTKB) is de gemeente het bevoegde gezag.

De verwachting is dat bij binnenkomst van een saneringsmelding via het omgevingsloket, de saneringsmaatregelen al inhoudelijk door de gemeente zijn beoordeeld in het kader van de toets-WTKB. Het ligt dan ook voor de hand dat gemeente het voortouw neemt bij de behandeling van de saneringsmelding, als ook bij de beoordeling van de informatie achteraf (de saneringsevaluatie). Eventuele tekortkomingen in de saneringsaanpak kunnen vroegtijdig worden gesignaleerd en gecommuniceerd met de verschillende partijen (initiatiefnemer, casemanager, OD-ZL). Handhavingzaken achteraf kunnen hiermee worden voorkomen.

Saneringsactiviteiten die vallen onder overgangsrecht Wet bodembescherming

Bestaande en ingeplande saneringen vallen onder het overgangsrecht (art. 3.1 Aanvullingswet Bodem Omgevingswet). Voor deze zogenaamde overgangsrecht-locaties blijft de Wet bodembescherming van toepassing. Ook nieuwe activiteiten op deze locaties dienen volgens de regels van de Wet bodembescherming te worden uitgevoerd.

Fysieke controles (veldcontroles) tijdens de sanering worden uitgevoerd door toezichthouders van de OD-ZL (zie hoofdstuk 9 voor toezicht door OD-ZL).

De gemeente controleert, aan de hand van het evaluatieverslag en het toezichtverslag van de OD-ZL of de bodemsanering is uitgevoerd conform het goedgekeurde saneringsplan of BUS-melding. De bevindingen worden vastgelegd in een beschikking op het evaluatieverslag of in een brief aan de saneerder.

3.2 Art. 13 Wbb-taken

Binnen de Wet bodembescherming en de Omgevingswet bestaat de zorgplicht⁴. Bij bijvoorbeeld drugsdumpingen bestaat er voor de gemeente een plicht om erop toe te zien dat verontreinigingen correct gesaneerd worden en de verantwoordelijke voor de verontreinigingen aan te spreken. Tot 2024 lag deze taak bij de OD-ZL. Op basis van de nieuwe producten- en dienstencatalogus wordt de taak nu door de gemeente uitgevoerd. Op basis van de jaarrapportage van de OD-ZL ramen we hiervoor 100 uur.

⁴ Voorheen art. 13 Wbb, nu diverse artikelen in de Omgevingswet: Artikel 2.11 en hoofdstuk 19 Omgevingswet: specifieke zorgplicht / Hoofdstuk 19 Omgevingswet: ongewoon voorval / Eventuele zorgplicht in het omgevingsplan / Artikel 1.6 en 1.7 Omgevingswet: algemene zorgplichten / Artikel 1.7a Omgevingswet en artikel 1.3 Omgevingsbesluit: vangnetbepaling en uitwerking

3.3 Verbreding en verdieping bodemtaken

Toezicht en handhaving betreft niet enkel het uitvoeren van controles en het opleggen van bestuursdwangsancties. Een relevant onderdeel van toezicht en handhaving is voorlichting en preventie. Overtredingen op basis van onwetendheid kunnen zo voorkomen worden. Met name vanuit voorlichting/preventie kunnen handhavingstrajecten worden voorkomen. Hierbij is tevens een koppeling te maken met dienstverlening aan inwoners en bedrijven en de gezonde leefomgeving. Zie voor een nadere toelichting de tekst in het HUP2025.

3.4 Bestuursrechtelijke handhaving

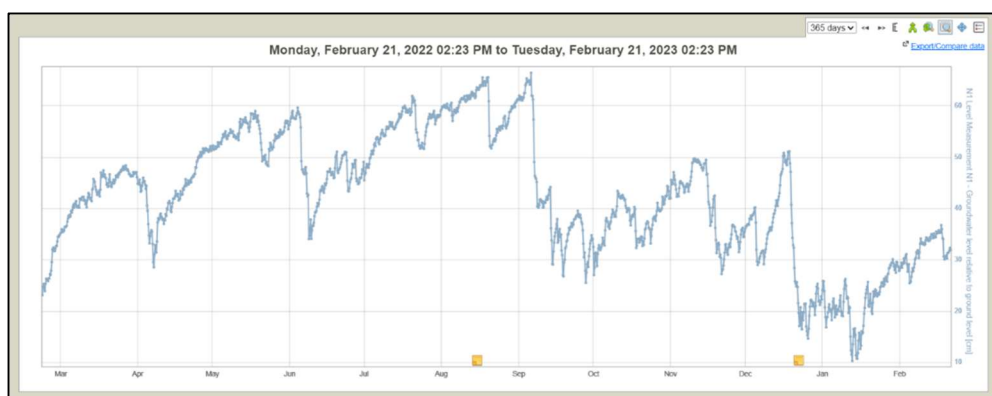
In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe bestuursrechtelijke handhaving plaatsvindt als er overtredingen geconstateerd worden. Vanwege de specialistische kennis bij het beleidsthema bodem wordt er aanvullende capaciteit gereserveerd om deze trajecten te begeleiden. Het betreft dan de interne afstemming met juristen en/of het delen van informatie met externe juridische adviseurs. We ramen hier 200 uur voor; het werkelijke aantal uren is sterk afhankelijk van het aantal en soort casussen.

3.5 Monitoring en nazorg grondwaterverontreinigingen

Bij overgangsrechtlocaties is in enkele gevallen een verplichting om het grondwater te monitoren opgenomen. Er bevinden zich binnen gemeente Heerlen 7 locaties waar (over meerdere jaren) periodieke metingen van de grondwaterkwaliteit noodzakelijk zijn.

3.6 Grondwatermeetnet

In de gemeente Heerlen ligt een uitgebreid meetnet van peilbuizen. Hiermee wordt de grondwaterstand continu gemonitord. Ook geeft het meetnet globaal inzicht in de ontwikkeling van de grondwaterkwaliteit. We monitoren ook de ontwikkeling van verontreinigingen in het grondwater. Zo kan worden vastgesteld in hoeverre de verontreinigingen stabiel zijn.



Voorbeeld Grondwatermeetnet: langdurige monitoring peilhoogte t.o.v. maaiveld

De meetgegevens zijn van grote waarde voor de advisering richting initiatiefnemers en bij de toetsing van vergunningaanvragen.

Door na te gaan wat de kwaliteit en stand van het grondwater is, wordt ervoor gezorgd dat projecten 'droge voeten' houden en dat de uiteindelijke bestemming past bij de kwaliteit van het grondwater. Voor het beheer en het onderhoud van het grondwatermeetnet ramen we 200 uur.

3.7 Grote saneringen

<zie de tekst in het HUP2025>

3.8 NAZCA: registratie en actualisatie

<zie de tekst in het HUP2025>

4. HORECA EN EVENEMENTEN

Over de afgelopen jaren is een trend geconstateerd dat reguliere evenementen schaalvergroting opzoeken: zowel het aantal bezoekers als het aantal dagen wordt uitgebreid. Dit leidt tot een grotere belasting tijdens de voorbereiding en tijdens de uitvoering van het evenement. Omdat de impact voor de omgeving ook toeneemt, is het denkbaar dat ook het aantal klachten toeneemt.

Daarnaast wordt geconstateerd dat organisatoren op zoek gaan naar alternatieve locaties: geen evenement op een 'standaardlocatie' maar bijvoorbeeld een festival in de buurt van een natuurgebied. Daarmee wordt de toetsing van het evenement meer complex. Tijdens het evenement zijn er meer aandachtspunten om rekening mee te houden. In verhouding leidt dit tot een hogere tijdbesteding per evenement.

Bij de controles van horeca-inrichtingen (zie 4.1, 4.2 en 4.3) vindt er een intensieve samenwerking plaats met de beleidsthema's Alcoholwet, ondermijning en veiligheid in algemene zin. De toezichthouders hebben een oog- en oorfunctie voor deze onderwerpen. Wanneer er opvallende zaken geconstateerd worden, wordt het betreffende team hiervan op de hoogte gesteld. Daarnaast worden er, gepland en ongepland, integrale controleacties uitgevoerd met de interne en externe handhavingpartners.

4.1 Horeca – reguliere controles

<zie de tekst in het HUP2025>

4.2 Horeca - mba

In hoofdstuk 2 is toegelicht dat het inrichtingenbestand omgezet dient te worden naar de mba-indeling. De horeca-inrichtingen vertegenwoordigen een belangrijk deel van het inrichtingenbestand van de gemeente Heerlen. In 2024 en 2025 voeren we bij alle horeca-inrichtingen (circa 300 stuks) een mba-controle uit. Aan de hand van een checklist wordt nagegaan of en welke mba's van toepassing zijn. De resultaten worden vastgelegd in RX.Mission. De controles worden uitgevoerd en geregistreerd naast de opgave die beschreven is in 2.2. Wanneer een mba-controle gecombineerd kan worden met een andere controle bij dezelfde inrichting dan worden deze in één keer uitgevoerd. Dit is effectief voor zowel de inrichtinghouder als de toezichthouder.

4.3 Horeca - inrichtingseisen

Bij horeca-inrichtingen waarvoor een melding ingediend is of een vergunning aangevraagd is, voeren we een controle op de inrichtingseisen uit. Hierbij wordt gecontroleerd of de inrichting voldoet aan:

- de eisen uit de Alcoholwet, bijvoorbeeld vloeroppervlak
- de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving
- de toegankelijkheid voor mensen met een handicap⁵

⁵ Deze plicht volgt uit het [VN-Verdrag](#) inzake de rechten van personen met een handicap

4.4 Horeca - geluidmetingen

Geluidmetingen bij de horeca in de avond- en nachtelijke uren hebben bestuurlijke prioriteit. De metingen hebben een preventief karakter: overschrijdingen van de geluidsnormen worden voorkomen en daardoor worden klachten voorkomen. De controles dragen ook bij aan een goed contact met de horecaondernemers hetgeen toezicht en handhaving ten goede komt.

In 2025 voeren we in het seizoen maandelijks avond- en nachtelijke geluidsmetingen uit. Daarnaast ramen we twee 'ad hoc'-metingen in. In totaal worden hiervoor 300 uur aan toezichten ingezet.

Naast de handmatige metingen zetten we het Geluidsmonitoringsysteem (zie A3.b) in om vast te stellen of er sprake is van geluidsoverlast door horeca.

4.5 Horeca - maatwerkvoorschriften

In maatwerkvoorschriften is voorgeschreven welke maatregelen bijvoorbeeld een café moet nemen om geluidsoverlast voor de omgeving tegen te gaan. Hierbij kan worden gedacht aan het gesloten houden van ramen en deuren als er binnen muziek aan staat.

We vinden het belangrijk dat er een goede balans is tussen de belangen van de horeca (gezelligheid, muziek) en de effecten daarvan voor de leefbaarheid in de omgeving. Daarom continueren we in 2025 de in 2023 gestarte pilot waarbij we horecaondernemers actief benaderen om samen met hen te komen tot een alternatieve aanpak van geluid. We pakken dit projectmatig op en ramen voor de input vanuit toezicht en handhaving 50 uur. Het daadwerkelijke aantal te besteden uren is afhankelijk van het aantal ingediende meldingen.

Een veel opgenomen maatwerkvoorschrift is de plaatsing van zgn. limiters. Dit is een elektronisch apparaat dat het geluidsvolume dat over de speakers klinkt begrensd. De mate van begrenzing is bepaald door de impact van het geluid op de omgeving. Om ervoor te zorgen dat de omgeving geen overmatige geluidsoverlast ervaart, moeten de limiters correct ingeregeld en gebruikt worden. We laten de projectmatige aanpak van maatwerkvoorschriften in 2025 doorlopen: we voeren twee controlerondes uit op het juist gebruik van limiters in horecaondernemingen. We ramen hiervoor in totaal 40 uur voor. Waar mogelijk combineren we deze controles met de reguliere controles of de mba-check.

4.6 Horeca – integrale controles

<zie de test in het HUP2025>

4.7 Horeca – advisering

Hierbij gaat het om:

- advisering t.b.v. terrasvergunning
- advisering t.b.v. maatwerkvoorschriften
- afstellen limiters
- controle van begrenzers (incidenteel en normale exploitatie)
- advies richting de toezichthouders bij klachten en meldingen

4.8 Evenementen – themacontroles en BGBOP

<zie de tekst in het HUP2025>

4.9 Evenementen - integrale controles

Bij 20 grote evenementen (gebaseerd op de aantallen van voorgaande jaren) worden integrale controles uitgevoerd. Bij deze integrale controles is er aandacht voor:

- Geluid – inregelen geluidsbegrenzers
- Geluid – controlemetingen (incl. inzet GMS, zie A3.b)
- Bouw / constructie – controle constructieve veiligheid podia en tenten
- Bouw / constructie – terreinindeling
- Brandveiligheid – controle door de brandweer

Maatgevend bij de planning van de integrale controles is de Evenementenkalender zoals die beschikbaar gesteld wordt door de Coördinator Evenementen van de gemeente Heerlen. Voorbeelden van grote evenementen zijn ParkCity Live, Cultura Nova en Aod op Nuj.

4.10 Evenementen – advisering

Bij grote evenementen wordt geadviseerd over de geluidsaspecten. Onderdelen zijn:

- overleg in het voortraject;
- advisering + ondersteunen;
- evenementenoverleg met alle disciplines;
- voor het evenement inregelen van de apparatuur;
- opleveringscontroles;
- opstellen rapportages n.a.v. metingen.

5. MELDINGEN

Het in behandeling nemen en de opvolging van overlast- en incidentmeldingen maakt een substantieel deel uit van de werkzaamheden in het werkveld toezicht en handhaving. In verhouding met voorgaande jaren worden echter opvallend meer meldingen ingediend. Waar eerder sprake was van een meldingenpatroon dat seizoensgebonden was (mooi weer = meer klachten) is nu sprake van een vrijwel voortdurende stroom aan meldingen. Daarnaast vragen inwoners steeds vaker om een meer uitgebreide behandeling van hun klacht. De reactie *“wat uw buurman doet, is toegestaan volgens de wet- en regelgeving”* voldoet steeds vaker niet.

We merken ook een toename van het aantal klachten waarbij de casus geen bestuursrechtelijk maar een privaatrechtelijk karakter heeft. Buren klagen dan over burens waarvoor het onderwerp geen basis heeft in het Omgevingsrecht maar bijvoorbeeld in wet- en regelgeving die over eigendom en privacy gaat. Er is dan geen basis om handhavend op te treden op basis van het Omgevingsrecht. De uitleg hiervan leidt vaak tot onbegrip bij inwoners omdat zij van mening zijn dat de gemeente hier wel een taak in heeft te vervullen.

De invoering van Signalen (melding.heerlen.nl) en de mogelijkheid om meldingen via WhatsApp in te dienen, hebben een drempelverlagend effect voor inwoners en ondernemers om vragen en meldingen in te dienen. Dit is uiteraard één van de doelstellingen geweest bij de keuze voor deze communicatiekanalen. Tegelijkertijd vraagt dit om meer capaciteit voor de afhandeling. Zie ook hoofdstuk 7: ondersteuning.

Het bovenstaande leidt ertoe dat er veel tijd besteed wordt aan overlast- en incidentmeldingen. Om deze reden nemen we in het handavingsprogramma specifieke capaciteit op voor de afhandeling van klachten en meldingen. Daarmee geven we (mede) invulling aan één van de speerpunten uit het coalitieakkoord 2022-2026:

We willen de stad samen vormgeven, samen met onze inwoners en ondernemers. Dit betekent dat we als organisatie stappen moeten zetten om een serieuze partner te zijn. Een serieuze partner doet wat hij belooft, stelt zich dienstbaar op, geeft snel antwoord en maakt aanvragen zo makkelijk mogelijk. Daar gaan we keihard aan werken.

We stellen ons dienstbaar op naar melders van overlastsituaties en melders van (mogelijk) illegale handelingen, bouwwerken of anderszins. Dat houdt in dat we de melding serieus nemen, er contact wordt gelegd met de melder (bij voorkeur door een bezoek of telefonisch) en onderzocht wordt of er aanleiding is om de melding verder in behandeling te nemen. Wanneer een melding bestemd is voor een ander werkveld dan toezicht en handhaving, wordt de melding direct doorgestuurd.

Het komt regelmatig voor dat meldingen voor toezicht en handhaving tot de conclusie leiden dat de melder geconfronteerd wordt met een voor hem/haar onwenselijke situatie, maar dat er in wet- en regelgeving geen basis is om corrigerend op te treden. Anders gezegd: hetgeen gemeld wordt, is toegestaan. Voorbeelden zijn het plaatsen van een vergunningvrije schutting, het realiseren van een vergunningvrije aanbouw, geluidsoverlast van een evenement maar binnen de geluidsnormen van de vergunning.

In dergelijke situaties wordt er helder en duidelijk uitgelegd wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn. Soms kan de melder via een privaatrechtelijk traject de kwestie toch aanhangig maken. Daar heeft de gemeente (vanuit toezicht en handhaving) geen rol in. Het is echter meer wenselijk dat dergelijke situaties aan de voorkant voorkomen worden. Dat kan door burens erop te wijzen dat ingrijpende wijzigingen vóór realisatie samen besproken worden. Daarmee wordt verdere frictie voorkomen en vaak wordt het eindresultaat er zelfs beter van. Hierbij wordt de samenwerking gezocht met buurtregisseurs en wordt, waar mogelijk, mediation voorgesteld.

Het komt incidenteel voor dat een melder, ook na uitvoerige uitleg en een eventueel vervolgtraject, zich niet kan vinden in het eindresultaat. Dat kan dan leiden tot een voortdurende stroom van meldingen over een onderwerp dat als afgehandeld wordt beschouwd. We kiezen er dan voor om herhaalde klachten over eenzelfde onderwerp niet langer in behandeling te nemen. De melder wordt hierover schriftelijk geïnformeerd.

De voortvarende afhandeling van klachten en meldingen heeft een positief effect op het vervolg van het dossier. Een snelle actie en reactie richting de melder zorgt ervoor dat deze zich gehoord voelt. Daarmee wordt al het eerste positieve resultaat geboekt. Wanneer een klacht vervolgens tijdig en met voldoende aandacht opgepakt wordt, wordt (vaker) voorkomen dat dit een politiek-bestuurlijk dossier wordt. Ook wordt de kans verkleind dat onvrede over de aanpak of het tempo van afhandeling leidt tot een verzoek tot handhaving. Om hier (nog) meer adequaat in te handelen, zetten we procesondersteuners in. Zie hiervoor 7.1 Procesondersteuning.

5.1 Meldingen Bouw/RO

Het merendeel van de meldingen die ontvangen worden op het vlak van bouw en ruimtelijke ordening zijn klachten over bouwwerkzaamheden in de omgeving van de melder. Daarbij gaat het om bouwwerken die hinder veroorzaken voor de melder, bijvoorbeeld een aanbouw of schutting. Ook worden er meldingen ontvangen waarbij de melder zorgen uitspreekt over de veiligheid van een bouwwerk. Het gaat dan om constructieve veiligheid (stabiliteit) bij verbouwingen of de brandveiligheid.

Met name bij bouw/RO merken we dat de aanleiding om de melding in te dienen niet zozeer de verbouwing zelf is, maar dat er vaak een onderliggend conflict is zoals een burenruzie. In die situaties is het van belang om hierover het goede gesprek te voeren. Een melding (of zelfs een verzoek tot handhaving) zorgt voor een verdere verslechtering van de situatie. Hierbij is noch de melder, noch de veroorzaker gebaat. In deze situaties wordt met de buurtregisseur besproken in hoeverre mediation een oplossing kan bieden.

We pakken alle meldingen rondom mogelijk illegale kamerverhuur, illegale huisvesting arbeidsmigranten en daar uit voortkomende overlast op. Ook sporen we illegale verhuur en huisvesting actief op. We zitten kort op de eigenaren die panden in beheer hebben waar sprake is van illegale situaties en/of overlast wordt veroorzaakt. Afhankelijk van de omgeving wordt de melding door (of samen) met Sociaal Veilig (8.2) opgepakt.

5.2 Meldingen Milieu

<zie tekst in het HUP2025>

Meldingen op het vlak van milieu zijn te categoriseren in geluidsklachten en geurklachten. De oorzaak van beide soorten klachten kan gelegen zijn in bedrijfsvoering of particuliere omgeving.

5.2a meldingen geluidsoverlast - bedrijven

Omdat overlast subjectief is en geluid een complex onderwerp is, vragen de afhandeling van deze klachten relatief veel tijd van de toezichthouders en juristen. De ervaring is ook dat een aantal casussen een lange doorlooptijd kennen omdat er sprake is van veelklagers: inwoners die, vaak omdat ze het niet eens zijn met de uitleg, meldingen blijven indienen over een al bekende situatie. Vaak worden de meldingen via verschillende kanalen bij de gemeente ingediend. De juiste behandeling hiervan vraagt ook veel tijd, mede door de interne afstemming.

Een bijzonder fenomeen waar de gemeente in toenemende mate vragen en meldingen over ontvangt is laagfrequent geluid en trillingen. Hiermee wordt ook geluid bedoeld dat langdurig maar op de achtergrond aanwezig is, zoals zoemtonen of monotone pulsegeluiden.

De herkomst van dit soort geluiden zijn heel divers: pompinstallaties van bronneringen, verwarmingsinstallaties, trafo-stations, verkeersbewegingen (spoor of weg) of bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Soms is de herkomst zelfs niet vast te stellen.

De meldingen worden opgepakt in samenwerking met de GGD (vanwege de gezondheidsaspecten). Wanneer er meerdere meldingen uit eenzelfde regio komen, is het de moeite waard om nader onderzoek te doen naar de herkomst. Wanneer de veroorzaker duidelijk is, kan nagegaan worden welke mogelijkheden er zijn om de geluidsbron weg te nemen of in ieder geval de overlast te beperken. Dat kan bijvoorbeeld door de geluids- of trillingsbron, waar mogelijk, in de nachtelijke uren uit te schakelen.

5.2b meldingen geuroverlast - bedrijven

Meldingen over geuroverlast zijn lastig te beoordelen. De oorzaak van geurklachten is vaak tijdelijk, waardoor het moeilijk is om de aard en herkomst van de geur vast te stellen. In deze situaties is het belangrijk dat de eerste melding zo snel mogelijk en zo compleet mogelijk gedaan wordt. Dit biedt de toezichthouders de gelegenheid om ter plaatse te gaan en de geur vast te stellen. Wanneer vastgesteld wordt dat de geur afkomstig is vanuit een inrichting of gerelateerd is aan de bedrijfsvoering van een inrichting, wordt nagegaan of bedrijfsvoering en de geurbeperkende maatregelen zoals filters uitgevoerd zijn zoals opgenomen in de vergunning, de melding of rechtstreeks werkende voorschriften.

5.2c meldingen geluidsoverlast – particuliere omgeving

Bij de intake van meldingen die uit de particuliere omgeving komen, wordt nagegaan wat de oorzaak is van de melding. Meldingen over gedragingen die geluidsoverlast veroorzaken (luide muziek, schreeuwen, luidruchtige kinderen of huisdieren) vallen in beginsel niet onder het Omgevingsrecht. Deze meldingen worden doorgeleid naar de teams die hiervoor bevoegd zijn.

Indien het meldingen betreft over normaal functionerende kleinschalige apparatuur en installaties die bedoeld zijn voor huishoudelijk gebruik, wordt er geen opvolging gegeven aan de melding. Deze prioritering is vastgelegd in het VTH-Beleid Omgevingsrecht 2023-2026 van de gemeente Heerlen.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- airco-buitenunits
- warmtepompen
- warmtepompen en filterpompen van zwembaden

De melder ontvangt een terugmelding dat de melding op basis van prioritering vanwege beperkte capaciteit niet opgepakt wordt, waarna de melding geregistreerd en afgesloten wordt.

5.2d meldingen geuroverlast – particuliere omgeving

Meldingen over geuroverlast uit de particuliere omgeving betreffen vrijwel zonder uitzondering klachten over het stoken van hout. Dit kan houtstook in een kachel zijn of het stoken van hout in de openlucht, zoals een barbecue of kampvuur.

Stoken in de openlucht is gereguleerd in artikel 5:25 van de Algemene plaatselijke verordening⁶ van de gemeente Heerlen. Het toezicht hierop vindt plaats door de BOA's. Meldingen hierover worden doorgestuurd naar het desbetreffende team.

Stoken in een kachel of een open haard kan overlast opleveren wanneer er ongeschikt hout gestookt wordt, zoals nat of geverfd hout. Of wanneer er materiaal (mee)gestookt wordt dat niet geschikt is voor verbranding. Het toezicht hierop is zeer complex aangezien er 'op heterdaad' vastgesteld moet worden dat er sprake is van incorrect stookgedrag. Meldingen over deze aard van stoken worden in behandeling genomen wanneer er aantoonbaar sprake is van grootschalige overlast. Hierbij is te denken aan meerdere meldingen vanuit de omgeving, langdurige overlast en forse geurhinder.

Een tweede reden voor overlast door een kachel of open haard kan een verkeerde installatie of een slecht onderhouden installatie zijn. Wanneer de afvoer niet hoog genoeg geplaatst is of onvoldoende vaak gereinigd wordt, kan dit negatieve effecten hebben. Wanneer er aantoonbaar sprake is van grootschalige overlast, worden deze meldingen opgepakt op basis van de bouwregelgeving.

Het is belangrijk om te benadrukken dat er een verschil is tussen het waarnemen van geur, overlast en het daadwerkelijk overtreden van wet- en regelgeving. De geurdrempel voor de waarneming van houtstook is laag; de verbrandingsgeuren van hout worden door de meeste mensen al snel waargenomen. Of dat ook als overlast ervaren wordt, is persoonsafhankelijk.

De één vindt de stookgeur lekker ruiken en 'gezellig', terwijl de ander dit als overlast ervaart, bijvoorbeeld omdat er geen raam opengezet kan worden. Of er daadwerkelijk sprake is van overschrijding van normen is zeer lastig vast te stellen. De metingen voor het vaststellen van geur zijn zeer complex en uitvoerig. Daarom wordt er opvolging gegeven aan de meldingen over geur vanuit een particuliere situatie als er sprake is van meerdere meldingen vanuit de omgeving, langdurige overlast en forse geurhinder.

⁶ Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Heerlen, [artikel 5:25](#)

5.3 Meldingen Bodem

Een relatief klein deel van de meldingen heeft betrekking op bodem. Bij graafwerkzaamheden worden vragen gesteld of e.e.a. plaatsvindt conform voorschriften. Deze meldingen worden doorgestuurd naar de OD-ZL (zie 9 Omgevingsdienst Zuid-Limburg).

Verdere meldingen hebben te maken met bodemsaneringen die voorbereid worden of in uitvoering zijn. Vaak kennen deze een communicatief aspect: er zijn vragen of onduidelijkheden over de aanpak. Deze worden opgepakt vanuit het betreffende project.

5.4 Meldingen Horeca en Evenementen

Het merendeel van meldingen heeft betrekking op geluidsoverlast van horeca en evenementen. De hiervoor benodigde capaciteit is opgenomen in de reguliere toezichten onder 4.1 en 4.8.

Een specifieke variant zijn de meldingen naar aanleiding van evenementen en festivals. Opvallend is dat deze zich niet beperken tot evenementen binnen de gemeentegrenzen: er worden ook veelvuldig meldingen ontvangen over evenementen die plaats vinden in buurgemeenten.

Omdat evenementen over het algemeen kortdurend zijn, is het zaak dat meldingen snel opgevolgd worden. Daarom vindt er, afhankelijk van de grootte van het evenement, voorafgaand en tijdens het evenement inzet plaats. Het betreft dan de technische aspecten zoals het inregelen van de geluidsinstallaties maar ook omgevingsaspecten zoals contact met de omgeving. Daarmee wordt de verbinding gelegd tussen de organisator, de omgeving en de gemeente. Wanneer er tijdens het evenement dan toch nog overlast ervaren wordt door de omgeving, kan door deze korte lijnen direct ingegrepen worden en/of uitleg gegeven worden. De hiervoor benodigde inzet wordt vermeld onder hoofdstuk 5 Meldingen en hoofdstuk 6 Juridische handhaving.

Wanneer er sprake is van veelvuldige klachten over een horeca-inrichting, kan een langeduur meting ingezet worden met het GeluidsMonitoringSysteem (zie A.3b). Daarbij worden in de omgeving van de inrichting één of meerdere microfoons geplaatst. Op deze manier wordt de aard en de omvang van de geluidsoverlast in beeld gebracht.

6. JURIDISCHE HANDHAVING

Wanneer uit een toezichtcontrole blijkt dat de wet- en regelgeving wordt overtreden, kunnen bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen worden ingezet om die overtreding te (laten) beëindigen. Er zijn twee bestuursrechtelijke handhavinginstrumenten: de last onder dwangsom en de last onder bestuursdwang. Voordat tot inzet van die instrumenten wordt besloten, kan de toezichthouder, afhankelijk van de situatie en omstandigheden, een mondelinge of schriftelijke waarschuwing (e-mail) geven. Het betreft dan overtredingen die relatief snel en eenvoudig te beëindigen en waarvan de risico's beperkt zijn. In die gevallen wordt een hersteltermijn gegeven waarbinnen de overtreding beëindigd moet zijn.

Wanneer geen sprake is van een urgente bedreigende situatie voor mens, dier of milieu wordt voorafgaand aan het opleggen van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang een waarschuwingsbrief verstuurd. De overtreder krijgt daarmee de gelegenheid om de overtreding(en) binnen een redelijke termijn te beëindigen. Als na het verstrijken van die termijn wordt vastgesteld dat de overtredingen niet of niet geheel zijn beëindigd, wordt het vervoltraject ingezet. Voor een gedetailleerde beschrijving van de bestuursrechtelijke handhavingsprocedure(s) wordt verwezen naar het VTH-beleid 2023-2026.

6.1 Juridische advisering toezicht

De toezichthouders kunnen in geval van complexe of urgente overtredingen of bij een groot aantal overtredingen bij dezelfde inrichting advies vragen. Dat kan in de vorm van een collegiaal advies of een collegiale toets. Ook kan de toezichthouder een jurist om advies vragen. Bijvoorbeeld naar aanleiding van de constatering van door een conceptrapportage en –brief voor te leggen. Tenslotte wordt gebruik gemaakt van intervisie om casussen binnen het team te bespreken. Intervisie en collegiaal advies maken deel uit van de reguliere tijdsbesteding aan controles.

De juristen kan ook worden gevraagd om wet- en regelgeving nader te bestuderen. Dit kan het geval zijn als de toepasbaarheid van wetgeving of bestemmingsplannen onduidelijk is. Complexe situaties ontstaan als regelgeving strijdig is met andere regelgeving. De juristen analyseren dan welke regelgeving prevaleert. Samen met de toezichthouders wordt dan bepaald hoe een casus het beste aangepakt kan worden en hoe het vervoltraject eruitziet.

6.2 Bestuursrechtelijke handhaving

Het heeft in alle gevallen de voorkeur om in overleg met een overtreder en de omgeving binnen een redelijke termijn te komen tot beëindiging van de overtreding. Overleg is het krachtigste handhavingsmiddel om tot een oplossing te komen. Als stok achter de deur starten we parallel hieraan de handhavingsprocedure. Hierover communiceren we duidelijk met de overtreder en de omgeving.

De aantallen en de uren betreffen nadrukkelijk een inschatting. Afhankelijk van de inhoud en complexiteit van een casus kan het aantal bestede uren sterk verschillen. Daarbij is van belang te vermelden dat een handhavingsprocedure in de volle omvang (van verzoek tot handhaving tot aan hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) jaren in beslag kan nemen. Daarmee kan de inzet op een product verdeeld worden over meerdere jaren. Op basis van de resultaten van de afgelopen jaren wordt ingeschat dat het accent bij bestuursrechtelijke handhaving op het vlak van bouw/ro ligt.

Wanneer een casus over een specifieke materie gaat of wanneer onvoldoende tijd beschikbaar is om de voorliggende casussen voldoende aandacht te geven, wordt gebruik gemaakt van additionele interne of externe ondersteuning.

6.3 Stilleggen bouw

<vervalt, onder de Omgevingswet is het stilleggen van werkzaamheden geen op zichzelf staand middel meer>

6.4 Verzoeken tot handhaving

In de praktijk blijkt dat bij verzoeken om handhaving veelvuldig met de betrokken partijen moet worden gecommuniceerd. Dit kost tijd. Dit geldt ook voor de formele afhandeling van het verzoek tot handhaving: hiervoor moet een besluit genomen worden dat voldoet aan de eisen die daarin worden gesteld in de wetgeving en rechtspraak. Voorafgaand aan het uiteindelijke besluit moet een voornemen worden verstuurd. Naar aanleiding van dat voornemen kan degene tot wie het is gericht een zienswijze naar voren brengen. In het besluit op het handhavingsverzoek moet op die zienswijze worden gereageerd. Ook dat kost tijd.

De besluitvorming naar aanleiding van een handhavingsverzoek moet zorgvuldig zijn. Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen daartegen rechtsmiddelen aanwenden (eerst bezwaar, dan beroep en vervolgens hoger beroep).

6.5 (Pre)mediation

De toezichthouders, de specialisten en de juristen hebben een training (pre)mediation gevolgd. In 2025 zetten wij actief in op (pre)mediation. Hierbij wordt de verbinding gezocht met (bijvoorbeeld) de buurtregisseurs om te bezien welke casussen op een andere wijze dan de juridische weg kunnen worden opgelost. NB: het betreft hier niet het omvangrijke feitelijke traject van mediation. We zetten in op het herkennen van de signalen waarbij de uiteindelijke inzet van mediation een oplossing kan bieden.

6.6 Intrekken vergunningen

Het komt voor dat activiteiten waar vergunning voor is verleend, niet uitgevoerd worden. Bijvoorbeeld de bouw van een huis, waar uiteindelijk de grondkoop niet doorgegaan is en het huis niet op die locatie gerealiseerd kon worden. Ook komt het voor dat bouwactiviteiten jarenlang voortslepen of dat de voortgang stil is komen te liggen.

Hiervoor is in de wet de mogelijkheid opgenomen om de vergunning in te trekken. Dat kan een stok achter de deur zijn om de initiatiefnemer te bewegen de (bouw)activiteiten te hervatten. Het intrekken van niet-gebruikte vergunningen kan ook een procedureel effect hebben. Zo wordt voorkomen dat op één perceel een nieuwe vergunning aangevraagd wordt terwijl er reeds een vergunning ligt die niet tot uitvoer is gekomen. Een dergelijke situatie is onwenselijk aangezien dat tot onduidelijkheden kan leiden over welke voorschriften van toepassing zijn.

In 2025 ronden we de eerste aanpak af van vergunningen die (mogelijk) ingetrokken kunnen worden. Na beoordeling op casusniveau starten we, waar nodig, de procedure om te komen tot het intrekken van de vergunning.

6.7 Invordering

Wanneer bestuursrechtelijke handhaving wordt geëffectueerd, heeft dit financiële gevolgen. Hetzij doordat een dwangsom is verbeurd (invorderingsbeschikking) of doordat de voor het toepassen van bestuursdwang gemaakte kosten worden verhaald (kostenverhaalsbeschikking). Om te zorgen dat daadwerkelijk wordt betaald, moeten die beschikkingen en de daarmee samenhangende procedures zorgvuldig worden voorbereid. Degenen die het niet eens zijn met de invorderings- of kostenverhaalsbeschikking kunnen daartegen rechtsmiddelen aanwenden (eerst bezwaar, dan beroep en vervolgens hoger beroep).

Wanneer de factuur ook na herinnering niet wordt betaald, wordt de invordering in handen van een deurwaarder gegeven.

6.8 Privaatrecht vs. bestuursrecht

Het kan voorkomen dat de gemeente verschillende rollen heeft in een casus. Met name wanneer de gemeente tevens acteert vanuit haar rol als grond- of vastgoedbezitter kan dit conflicterend werken in de handhaving. In situaties waar de gemeente (ook) als privaatrechtelijke partij betrokken is, bijvoorbeeld bij projectontwikkeling of de ontwikkeling van vastgoed, gaat de privaatrechtelijke aanpak vóór de bestuursrechtelijke handhaving.

6.9 Bestuurlijke boete en strafrecht

<zie tekst in het HUP2025>

7. ONDERSTEUNING

7.1 Procesondersteuning

De werkzaamheden van de procesondersteuners bestaan o.a. uit:

- intake van aanvragen en meldingen, eerste toetsing op compleet zijn van stukken
- registratie van aanvragen en meldingen in de VTH-applicatie
- toevoegen van aanvullende gegevens voor een aanvraag of melding in de VTH-applicatie
- termijnbewaking afhandeling procedures
- registratie correspondentie zoals brieven en besluiten in het systeem
- na het KCC het eerste aanspreekpunt bij telefonisch contact met de gemeente bij vragen m.b.t. VTH, buffer voor de back-office
- intake van meldingen ('klachten') en eerste contact met melder over opvolging
- omzetten informatie vanuit de meldingen-app Signalen naar het VTH-systeem
- waar mogelijk afhandeling melding, anders toewijzen melding aan specialist
- termijnbewaking afhandeling meldingen

Door deze manier van werken geven we invulling aan een aantal belangrijke uitgangspunten uit het MBP:

De stad verwacht een efficiënte en effectieve overheid waar wachttijden kort zijn, waar gedaan wordt wat beloofd is, waar transparant gecommuniceerd en besloten wordt en waar inwoners, ondernemers en organisaties als partners worden gezien en bejegend.

Onze dienstverlening is klantgedreven.

Helder en transparant communiceren: niet alleen wát we besluiten maar ook waarom en welke beweegredenen eraan ten grondslag liggen.

De leidende principes bij communicatie zijn:

- Flexibiliteit.
- Pro-activiteit in openbaarheid van informatie.
- De opgaves staan centraal.
- Ook duidelijk maken waar de gemeente voor staat: wat kan wel en wat kan niet?
- Communiceren met álle burgers, ook die zonder digitale vaardigheden.
- Weten wat er speelt in de stad om te kunnen anticiperen.
- Keuzes maken.

De procesondersteuners zijn gepositioneerd tussen Vergunningverlening en Toezicht en Handhaving in. Daarmee vormen ze tevens een schakel tussen die twee teams voor het delen van informatie. Dit komt de goede en spoedige afhandeling van aanvragen en meldingen ten goede en daarmee de dienstverlening richting inwoners en bedrijven ten goede.

7.2 Intake meldingen

Een belangrijke rol voor de procesondersteuners is gelegen in de intake van meldingen. In brede zin wordt hier o.a. bedoeld op:

- meldingen ('klachten') die binnenkomen via Signalen
- telefooncontacten
- binnenkomende informatie zoals emails en brieven

Voor een goede dienstverlening is het van groot belang dat er een goede intake plaatsvindt. Dit betekent dat meldingen tijdens kantooruren zo snel als mogelijk beoordeeld worden, waar mogelijk direct afgehandeld worden of anderszins ter afhandeling doorgestuurd worden naar het team dat zorg draagt voor de afhandeling. Vragen die hierbij gesteld worden:

- is de melding urgent (bij calamiteiten of onomkeerbare omstandigheden wordt direct opgeschaald)
- is de melding bedoeld voor de gemeente Heerlen?
- is de melding bedoeld voor vergunningverlening, toezicht en handhaving Omgevingsrecht?
- is de onderliggende problematiek geprioriteerd in het VTH-Beleid en het HUP?
- betreft het een herhaalde melding (m.a.w. is deze al bekend en in behandeling)?
- welke afstemming met andere teams is noodzakelijk voor een complete en integrale afhandeling?

Door deze vorm van triage voorkomen we dat een melding gaat 'zwerven' binnen de organisatie. Een goede triage zorgt tevens voor een efficiënte en effectieve afhandeling van de melding. Zo wordt er pas een inspectie uitgevoerd als duidelijk is dat de aard van de melding past binnen de prioriteetstelling.

7.3 Administratie

Een belangrijke rol in de ondersteuning is weggelegd voor de administratie. Zij ondersteunen de procesondersteuners in de volle breedte. We trachten zoveel als mogelijk digitaal te werken. Toch zijn we voor oude dossiers en het versturen van handhavingsbesluiten vaak aangewezen op papier. De administratie leidt dit in goede banen.

Ook bij het verwerken van documenten speelt de administratie een belangrijke rol. Voor een goede traceerbaarheid van documenten worden binnengekomen stukken voorzien van uniforme naamgeving. Vervolgens worden de stukken binnen de juiste processen en bij de juiste zaak in RX.Mission geregistreerd.

Belangrijk punt om te benoemen is de afhandeling van verzoeken op basis van de Wet open overheid (Woo). Op basis van de Woo kunnen derden verzoeken om informatie openbaar te maken. De afhandeling hiervan is zeer arbeidsintensief omdat de documenten die beschikbaar gesteld worden (archiefstukken, e-mails etc.) moeten voldoen aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Dit heeft tot gevolg dat alle gegevens die naar een persoon terug te leiden zijn in de documenten geanonimiseerd moeten worden. De administratie neemt de documenten door en 'lakt' de persoonsgegevens digitaal weg.

Deze handelingen kosten niet alleen zeer veel tijd maar zijn tevens foutgevoelig. Daarom wordt in 2025 gezien welke digitale hulpmiddelen ingezet kunnen worden bij het anonimiseren van opgevraagde documenten.

7.4 Stages en afstudeeropdrachten

<zie tekst in het HUP2025>

8. Projecten en programma's

Toezicht en handhaving op basis van het Omgevingsrecht leveren een belangrijke bijdrage bij de voorbereiding en uitvoering van projecten en programma's van de gemeente Heerlen.

8.1 Grootschalige en complexe handhavingscasussen

Voorbeelden van dit soort casussen zijn PC-Twins (illegale bedrijfsvoering), Eurohandel (strijdigheden bestemmingsplan), het LOMA-huis (Buttingstraat 24, verval monumentaal pand) diverse huisvestingsproblematieken (strijdigheden bestemmingsplan) en Imstenrade (strijdigheden bestemmingsplan).

De toegevoegde waarde van deze handhavingscasussen is groot: er wordt vaak een veelvoud aan overtredingen van verschillende wetgeving aangepakt. Kwaadwillende ondernemers wordt zo duidelijk gemaakt dat hun handelwijze binnen de gemeente Heerlen niet getolereerd wordt. Door tevens andere diensten te laten ondersteunen, wordt het voor de ondernemer duidelijk dat het 'menens' is.

Deze handhavingscasussen vragen in verhouding erg veel tijd. De capaciteitsvraag is gelegen in de coördinatie binnen en buiten de gemeente, de complexiteit van de handhavingsvraagstukken en, over het algemeen, de weerstand die ervaren wordt wanneer er handhavend opgetreden wordt (geen medewerking verlenen, voorlopige voorzieningen of anderszins procedures bij de rechtbank). Vanwege het bijzondere en integrale karakter worden twee dossiers nader toegelicht.

8.1a Eurohandelsonderneming

Naar aanleiding van de uitspraak van de Voorzieningenrechter over de dwangsbesluiten zijn in 2024 gesprekken met Eurohandelsonderneming gevoerd. Om te komen tot een voor alle partijen acceptabele en constructieve oplossing verwachten wij dat dit dossier ook in 2025 vraagt om een aanzienlijke tijdsbesteding.

8.1b PC twins

Tijdens een hercontrole in 2024 is gebleken dat de overtredingen op het gebied van bouwen/ruimtelijke ordening en milieu voortduren. De overtredingen zijn omgezet naar de voorschriften uit de nieuwe Omgevingswet, hetgeen een complicerende factor is gebleken. Voor milieu is van invloed dat de exploitant van het bedrijf gewijzigd is. Daarom wordt een splitsing gemaakt in de handhavingstrajecten voor bouw/ruimtelijke ordening en milieu. Wij verwachten dat het doorzetten van de handhavingstrajecten in 2025 zal leiden tot een ruime tijdsbesteding bij juristen en toezichthouders.

8.2 Sociaal Veilig

<zie tekst in het HUP2025>

8.2a Toezicht- en Handhavingcapaciteit

<zie tekst in het HUP2025>

8.2b Verloedering / Verzamelwoede

De laatste jaren wordt een toename waargenomen van inwoners met psychische problemen. De verminderde geestelijke gezondheid gaat veelal gepaard met verloedering van de leefomgeving en/of verzamelwoede. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in

- Woningen die grootschalig achterstallig onderhoud kennen
- Woningen die sterk afwijken van de voorschriften v.w.b. brandveiligheid, ventilatie etc.
- Woningen die sterk vervuild zijn (met aantrekkende werking op ongedierte)
- Woningen waar de tuin vol afval ligt (met aantrekkende werking op ongedierte)
- Woningen waar grootschalige opslag van materiaal plaatsvindt

Dit zorgt voor onaanvaardbare risico's voor de bewoners van de woning. Ook het leefklimaat van de woning zelf en de directe omgeving wordt zeer negatief aangetast.

De aanpak van verloedering en verzamelwoede zijn langdurige trajecten waar zorgvuldig in gehandeld moet worden. Ook is er veel afstemming nodig met zorgverleners en hulpdiensten. Om deze redenen wordt de inzet op verloedering en verzamelwoede separaat geraamd in het Uitvoeringsprogramma. We zetten in op actief toezicht op dit punt. Dit voorkomt dat we geconfronteerd worden met situaties die al zeer ver gevorderd zijn, daardoor lastig omkeerbaar zijn en vervolgens onevenredig veel tijd kosten. We treden op als er op basis van de bouwregelgeving sprake is van een onaanvaardbare situatie.

Verloedering en verzamelwoede komen verhoudingsgewijs het meeste voor binnen het projectgebied van Sociaal Veilig. Omdat er sprake is van multi-problematiek worden de casussen besproken in de casuïstiekoverleggen en vindt er een integrale aanpak plaats.

8.2c Campings en kampeerterreinen

Binnen de aanpak Sociaal Veilig worden integrale controles in 2024 en 2025 uitgevoerd bij camping In den Hof en camping Hitjesvijver. Aan de hand van de uitkomst van deze controle zal moeten worden bepaald of een periodieke controle met een cyclus van 3 jaar toereikend is. Hierbij in acht genomen dat er altijd aanleiding kan zijn voor een tussentijdse integrale controle. Wanneer er aandachtspunten vastgesteld worden op het vlak van brandveiligheid, constructieve veiligheid of ruimtelijke ordening, wordt hiervoor het reguliere handhavingstraject opgestart.

8.2d Controles bekende kamerverhuurpanden

<zie tekst in het HUP2025>

8.2e Strijdig gebruik woningen

In de regel komen we met name binnen het projectgebied Sociaal Veilig veel adressen op het spoor die anders gebruikt worden dan het vigerende bestemmingsplan toelaten. Een voorbeeld hiervan het is huisvesten van arbeidsmigranten. In de afgelopen 3 kalenderjaren zijn 166 adressen bezocht. Dit maakt ca 55 panden op jaarbasis. Deze adressen vergen doorgaans 2 a 3 hercontroles. De controles vinden in de avonduren plaats.

8.3 Grip op Wonen

In 2024 zijn extra handhavingsmogelijkheden geïntroduceerd in de Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2024, de Verhuurverordening Heerlen 2024 en de Wet goed verhuurderschap. In 2025 wordt aanvullend ingezet op deze handhaving binnen het project 'Grip op Wonen'. De handhavingsmogelijkheden uit deze wet- en regelgeving zijn:

- verhuren zonder een benodigde verhuurvergunning;
- het overtreden van de regels van goed verhuurderschap;
- kopen en meteen verhuren in strijd met de regels van opkoopbescherming; en
- huren zonder een huisvestingsvergunning.

Doel is om alle (100%) van de meldingen op te volgen en, waar nodig, handhavend op te treden. Zie hiervoor ook 5.1a. De volgende handhavingsmogelijkheden krijgen extra aandacht in 2025:

8.3a Verhuurvergunning

De verhuurvergunning houdt in dat verhuurders die verhuren aan arbeidsmigranten en in de wijken Vrieheide en Uterweg een vergunning nodig hebben. Met deze vergunningplicht kan meer controle worden gehouden op verhuurders die verhuren aan arbeidsmigranten en in de buurten Vrieheide en Uterweg. Het aanvullend doel is dat verhuurders die verhuren zonder benodigde verhuurvergunning actief worden opgespoord en deze overtreding beëindigen. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan verhuurders die bedrijfsmatig woon- of verblijfsruimte verhuren en/of verhuurders die eerder wet- en regelgeving hebben overtreden. Ook wordt (ambtshalve) gehandhaafd op de voorschriften uit de verhuurvergunningen.

8.3b Regels goed verhuurderschap

De regels van goed verhuurderschap verplichten verhuurders tot het vragen van eerlijke huurprijzen, servicekosten en borg; goede informatievoorziening richting huurders; en het afzien van intimidatie en discriminatie. Naast het oppakken van alle meldingen die binnenkomen via het meldpunt goed verhuurderschap, wordt in 2025 ingezet op meer naamsbekendheid van het meldpunt de regels van goed verhuurderschap. Ook wordt (ambtshalve) gehandhaafd op geconstateerde overtredingen naar aanleiding van aangevraagde verhuurvergunningen en actiedagen vanuit Sociaal Veilig.

8.3c Opkoopbescherming

De opkoopbescherming houdt in dat in een groot deel van Heerlen⁷ goedkope tot middeldure woningen niet zomaar mogen worden verhuurd na aankoop. Het verbod op woningsplitsing en kamerbewoning houdt in dat pandeigenaren in heel Heerlen niet meer hun woning mogen splitsen meerdere woningen of mogen omzetten naar kamers, zonder vergunning van de gemeente en binnen de gestelde kaders.

Het streven is om 100% van de meldingen van overtreding van de regels van opkoopbescherming af te handelen. Als uit gemeentelijke bronnen blijkt dat de regels worden overtreden, wordt ambtshalve gehandhaafd. Op dit moment worden overtredingen niet actief opgespoord. Dit komt door de moeilijke verkrijging en privacygevoeligheid van de benodigde informatie. In 2025 wordt onderzocht of actieve opsporing van (potentiële) overtredingen van de regels van opkoopbescherming mogelijk is.

⁷ De wijken Maria Gewanden en Terschuren, Mariarade, Hoensbroek-De Dem, Vrieheide-De Stack, Heerlerheide-Passart, Heksenberg, Rennemig-Beersdal, Zeswegen-Nieuw Husken, Schandelen-Grasbroek, Meezenbroek, Schaes-bergerveld, Eikenderveld, Woonboulevard-Ten Esschen, Bekkerveld, Caumerveld-Douve Weien, Molenberg en Heerlerbaan-Centrum.

8.3d Huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning houdt in dat particuliere verhuurders met drie of meer verhuurt, goedkope woonruimten niet mag verhuren zonder een vergunning. Onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten krijgen voorrang voor deze vergunning.

8.4 I3ML

<zie de tekst in het HUP2025>

8.5 Centrumplan 2025

<zie de tekst in het HUP2025>

8.6 Nieuwe project- of programmaopgaven

<zie de tekst in het HUP2025>

8.7 Beleidsvraagstukken

<zie de tekst in het HUP2025>

9. Omgevingsdienst Zuid-Limburg

<zie tekst in het HUP2025>