

GEMEENTE KATWIJK



EINDRAPPORTAGE CONTROLE BEWONING BIJGEBOUWEN

Versie 3, datum 18 juli 2022

Opgesteld door:



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	Blz.
VOORBLAD	1
INHOUDSOPGAVE	2
AANLEIDING	3
INSPECTIES	3
RISICO'S	3
ORGANISATIE	4
BEKENDMAKINGEN	4
DOEL	5
VERPLICHTINGEN	5
CHECKLIST	6
OVERZICHT PRIORITEITEN	6
VOORBEREIDING OUD	7
VOORBEREIDING NIEUW	7
VOORBEELD PROJECTINDELING	8
STAPPENPLAN	8
UITVOERING	7
HANDELWIJZE BIJ WEIGERING TOEGANG	7
HANDELWIJZE WANNEER EEN DEUR GESLOTEN BLIJFT	8
HANDELWIJZE BIJ RISICOVOLLE SITUATIES	8
COVID-19 MAATREGELEN	8
CHECKLISTS EN PRIORITEITEN	9
EVALUATIE	9
BRONNEN	9
BIJLAGE AA (TELLING DD. 04-07-2022)	10
BIJLAGE BB (VOORBEELD CHECKLIST)	11
BIJLAGE CC (WET RUIMTELIJKE ORDENING ART. 3.1)	
BIJLAGE DD (VERKOOP WONING + BIJGEBOUW	
BIJLAGE EE (VERKOOP WONING + BIJGEBOUW	
BIJLAGE FOTO 01	1
BIJLAGE FOTO 02	1
BIJLAGE FOTO 03	1
BIJLAGE FOTO 04	1
BIJLAGE FOTO 05	1
BIJLAGE FOTO 06	1
BIJLAGE FOTO 07	1
BIJLAGE FOTO 08	1
BIJLAGE FOTO 09	20

AANLEIDING

Met ruim 66.000 inwoners vormt de Gemeente Katwijk een krachtige gemeentelijke organisatie en is zij tegelijk in staat om dichtbij en samen met de inwoners van de vier kernen Katwijk aan Zee, Katwijk aan den Rijn, Rijnsburg en Valkenburg te werken aan de kwaliteit van werken, wonen en leven.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn in de loop der jaren diverse soorten bijgebouwen gebruikt voor (tijdelijke) bewoning: de zogenaamde zomerhuizen. Het gezin verhuisde destijds van het hoofdgebouw naar het bijgebouw om zodoende ruimte te maken voor verhuur van het hoofdgebouw aan badgasten. Enerzijds zorgen de zomerhuizen tegenwoordig voor een onderkomen van dochters en zonen van de eigenaren, die op woonruimte elders in de gemeente wachten en anderzijds voor badgasten uit voornamelijk Duitsland en arbeidsmigranten uit het oostelijk deel van Europa.

Op verscheidene adressen in de Rijnmond hebben de toezichthouders van de huurders van het hoofdgebouw te horen gekregen, dat zij in het verleden alleen in aanmerking zouden komen voor de huur, als zij tekenden voor het gebruik van het bijgebouw door derden. Dit geeft te denken: je huurt een hoofdgebouw met bijgebouw en onbekenden maken gebruik van je erf en bijgebouw en het staat je niet zelf ter beschikking!!!

Ook zijn er uit het verleden situaties bekend, waarbij klachten zijn geuit over overlast door illegale bewoning. Nu hebben de toezichthouders regelmatig gehoord, dat door de bewoning van de bijgebouwen (vooral kortstondig aan badgasten) overlast door bezette parkeerplaatsen ontstaat.

De wens uit de gemeente is om een inventarisatie van de bouwkundige staat van de honderden bijgebouwen te maken waarin gewoond wordt en de omstandigheden waarin de mensen leven ten aanzien van de veiligheid voor brand en gezondheid in het algemeen.

INSPECTIES

De inspecties voor deze inventarisatie zijn niet gehouden in souterrains, bedrijven, woningsplitsingen en dergelijke, maar alleen in de bijgebouwen, die niet gekoppeld staan aan het hoofdgebouw. Daarbij zijn soms verschillen tussen de vorm van het bijgebouw in de “nedbrowser”, op de luchtfoto’s en de “Basisregistratie Adressen Gebouwen”(=het systeem, dat door gemeenten in Nederland gehanteerd wordt voor het verwerken van gegevens van gebouwen, zoals de officiële adressen met straatnaam, huisnummer, postcode en woonplaats, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart) aan het licht gekomen.

In de inventarisatie is voornamelijk inzichtelijk gemaakt of de bijgebouwen mogelijk voldoen aan de wettelijke eisen conform het bouwbesluit 2012 bestaande bouw.

RISICO'S

In een aantal straten in vooral Katwijk aan Zee vormen de bijgebouwen een aaneengeschaalde rij van soms wel elf bijgebouwen, waarbij de gordingen van het dak doorlopen. Bij brand op een van de zolders is er grote kans, dat deze overslaat op de naastliggende bijgebouwen. Daar komt nog bij, dat hulpdiensten, zoals de brandweer, slecht bij de betreffende bijgebouwen kan komen met materieel, daar de “brandgangen” bijzonder smal zijn. Voorbeeld daarvan zijn de bijgebouwen tussen de Buitensluisstraat en de Koningin Emmastraat.

ORGANISATIE

Voor de inventarisatie zijn drie toezichthouders aangesteld.

- Het “buitenwerk” van het project (controle) is begin november 2021 gestart en eindigt uiterlijk 31 augustus 2022.
- Zij zijn aangesteld als Toezichthouder Omgevingsrecht en de aanstelling is officieel gepubliceerd en bekendgemaakt.
- Regelmatig vindt er overleg plaats met de Coördinerend Toezichthouder Omgevingsrecht.
- Eind februari – begin maart 2022 is er overleg gepleegd met de Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving en de Coördinerend Toezichthouder Omgevingsrecht.
- Kort voor de verkiezingen van de gemeenteraad is er een presentatie gegeven.
- Helaas heeft één van de toezichthouders na enkele maanden voorrang aan ander werk gegeven en zijn de anderen met zijn tweeën doorgegaan.
- Er kan geen verlenging van de contracten van de toezichthouders worden afgesproken omdat er door het college van B&W nog geen beleid is bepaald, met andere woorden er is nog geen prioriteit en budget toegekend aan de bewoning van bijgebouwen.

BEKENDMAKINGEN

- Zoals hiervoor aangegeven zijn de drie medewerkers aangesteld als Toezichthouder Omgevingsrecht, waarvoor zij een legitimatiepas uitgereikt hebben gekregen om zich te kunnen legitimeren bij het zich bekend maken bij de eigenaren van het hoofdgebouw respectievelijk de bewoners van het bijgebouw.
- Een aantal eigenaren van bewoonde bijgebouwen hebben gevraagd, waarom de gemeente vooraf niets bekend heeft gemaakt over de controles. Echter in overleg met de burgemeester is bepaald, dat voordat de inspecties zullen plaats hebben, geen informatie daarover bekend zal worden gemaakt in plaatselijke media of via een huis aan huis verspreide folder, om te voorkomen, dat aanpassingen aan de bewoonde bijgebouwen worden verwezenlijkt voordat de controle plaats heeft.
- De afdeling Communicatie van de Gemeente Katwijk heeft de plaatselijke media in de gaten gehouden over meldingen van de controles van de bijgebouwen op bewoning.
- Eind juni en begin juli hebben de toezichthouders van enkele bewoners te horen gekregen, dat er al eerder medewerkers van de Gemeente Katwijk aan de deur zijn geweest voor het controleren van de rookmelders in het hoofdgebouw, die per 1 juli 2022 verplicht zijn. Zij hebben zich volgens zeggen ook met een identiteitspas gelegitimeerd. Hierop hebben de toezichthouders contact gezocht met de wijkagent en het Klant Contact Centrum (KCC) en de situatie uitgelegd. Elke morgen voordat de toezichthouders op pad zijn gegaan, hebben zij de politie de straten doorgegeven waar zij zouden gaan controleren. Zij raadden de bewoners aan om de oplichters te laten wachten, de deur te sluiten en 112 te bellen. Als de melding uit een andere straat was dan opgegeven, dan zou de politie er op af gaan. Dit alles heeft meer tijd gekost vanwege de extra uitleg aan eigenaren en bewoners. Gelukkig zijn de

praktijken van de oplichters ook door de gemeente en op facebook bekend gemaakt.

DOEL

Het doel van deze operatie is geweest om:

- Eind februari – begin maart 2022 (vóór de verkiezingen) een tussentijdse rapportage aan de burgermeester, de Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving en de Coördinerend Toezichthouder Omgevingsrecht te verstrekken en uit te leggen.
- Kort na de verkiezingen (dinsdag 22 maart 2022) een presentatie voor het College van Burgermeester & Wethouders te houden, aan de hand waarvan zij de voor- en nadelen en risico's van de bewoning van bijgebouwen kunnen afwegen, een beslissing kunnen nemen om door te gaan met de inventarisatie en tenslotte kunnen overgaan tot handhaven, gedogen of vergunnen. In eerdere documenten is aangegeven, dat gedogen eigenlijk niet kan worden gehanteerd, omdat daarbij de gemeente illegale en onveilige bewoning in de bijgebouwen toestaat.
- Aan de hand van het aantal geïnspecteerde bijgebouwen een inschatting te kunnen maken hoeveel bijgebouwen het in de gemeente in totaal betreft, die onterecht of op een minder veilige wijze bewoond zijn, waarbij souterrains, bedrijven, woningsplitsingen en dergelijke niet meegerekend worden.
- Een raming van de kosten te kunnen maken en budget vrij te maken.

VERPLICHTINGEN

Relevante regelgeving met betrekking tot bewoning van de bijgebouwen of zomerhuisjes, waaraan moet worden voldaan:

- a. Wet Ruimtelijke Ordening 2021 (WRO):

Zie ook bijlage CC

- b. Bouwbesluit 2012:

Bewoonde gebouwen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Met de bepalingen hierin wordt getracht de minimale bouwtechnische kwaliteit te waarborgen. Het Bouwbesluit stelt bijvoorbeeld eisen aan de vluchtroute, waartoe ook de trap behoort.

CHECKLIST

Uit het Bouwbesluit 2012 hebben de toezichthouders, na verscheidene tussenstappen, een korte checklist gedestilleerd aan de hand waarvan de controles in de bijgebouwen plaats hebben gevonden. Deze checklist heeft de volgende hoofdstukken:

- Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid (hoofdstuk 2);
- Technische bouwvoorschriften voor gezondheid (hoofdstuk 3);
- Technische bouwvoorschriften voor bruikbaarheid (hoofdstuk 4);
- Voorschriften inzake installaties (hoofdstuk 6);
- Voorschriften inzake gebruik bouwwerken, open erven en terreinen (hoofdstuk 7);
- Een algemeen hoofdstuk, dat niet gerelateerd is aan het Bouwbesluit 2012.




De hoofdstukken bevatten diverse vragen over de aanwezigheid van een verscheidenheid van zaken. De vragen zijn zodanig opgesteld, dat steeds bij een positief antwoord, punten worden toegekend. Bij een negatief antwoord worden geen punten bijgeschreven.

Per bijgebouw worden deze punten automatisch getotaliseerd. Het totaal bepaalt in een later stadium de prioriteit voor elk bijgebouw om te komen tot handhaving of vergunning, met andere woorden bijgebouwen met een hoog aantal punten zijn het minst veilig en hebben dus de hoogste prioriteit om aan te pakken.

Het maximaal te bereiken puntenaantal was 1200, wanneer er niets in orde was. Daarentegen was bij een score van nul punten alles goed geregeld. Er waren enkele vragen waaraan geen punten waren gekoppeld, maar die van belang zijn voor een later te nemen standpunt ten aanzien van de prioriteit, zoals de aanwezigheid van rookmelders.

Ook was er een vraag betreffende de brandcompartimentering van het bijgebouw ten opzichte van die van de burens. Deze was in de meeste gevallen niet te achterhalen, omdat het daarbij gaat om de scheiding tussen de bijgebouwen.

OVERZICHT PRIORITEITEN

nr.	categorie prioriteit	aantal punten			kleur
		van		tot	
1	voldoet bijna, redelijk veilig	0	-	100	
2	voldoet niet, niet geheel veilig	100	-	500	
3	voldoet beslist niet, gevaarlijk	500	-	900	
4	extreem gevaarlijk, direct ingrijpen	900	-	1200	!!!

Als bijlage BB is een voorbeeld van een checklist toegevoegd.


VOORBEREIDING, OUD WERKWIJZE (VANAF OKTOBER 2021)

Ten aanzien van de inventarisatie van de bijgebouwen hadden we de volgende stappen genomen:

- In het programma Nedbrowser werden in de gemeente Katwijk, bestaande uit 
- Elk Project bestond uit een beperkte groep bij elkaar benoemd aantal straten.
- In de Nedbrowser en BAG-viewer werden aan de hand van deze geselecteerde Projecten en straten alle voorkomende huisnummers van het hoofdgebouw en het bijbehorende identificatienummer in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (kortweg BAG ID) van de hoofd- en bijgebouwen genoteerd in digitale mappen.
- Elk bijgebouw, dat bewoond was, kreeg zijn eigen checklist.
- Van elk bijgebouw werd een afbeelding van het BAG-ID, bouwjaar en bronhouder geplaatst in de checklist.
- Eveneens werd een afbeelding van het bouwvlak van het hoofdgebouw overgeheveld naar de checklist.
- Verder werden er twee luchtfoto's van het bijgebouw toegevoegd aan de map.
- De drie toezichthouders hadden één tablet aangeschaft en ingericht met onder andere Onedrive om de checklists ter plaatse op een gemakkelijke wijze in te vullen en op te slaan, waardoor tijd bespaard werd. Bovendien behoefde er niet van elke checklist een afdruk gemaakt te worden, hetgeen het milieu spaarde.

VOORBEREIDING, NIEUW WERKWIJZE (VANAF DD. 18-02-2022)

Ten aanzien van de inventarisatie van de bijgebouwen kunnen we vanaf de hierboven in de kop genoemde datum de volgende stappen aangeven:

- In het programma Nedbrowser worden in de gemeente Katwijk, bestaande uit 
- Elk Project bestaat nog steeds uit een beperkte groep bij elkaar horend aantal straten.
- Aan de hand van luchtfoto's worden die bijgebouwen geselecteerd, waar de toezichthouders het vermoeden van hebben, dat er bewoning of verhuur plaats vindt of mogelijk is. Aanwijzingen daarvoor kunnen zijn: een dakkapel of dakramen, een schoorsteen, een apparaat voor airconditioning, ventilatieopeningen, twee of meer bouwlagen, zonnepanelen, een eigen toegang, een sleutelkastje, enzovoorts.
- Van de bijgebouwen waarvan vermoed wordt, dat er bewoning plaats vindt, worden allereerst twee luchtfoto's in een digitale map met straatnaam en huisnummer geplaatst en deze worden bezocht.
- Tijdens ons bezoek aan een bewoond of voor verhuur bestemd bijgebouw, worden de onderdelen van de checklist nagelopen en enkele foto's van deze onderdelen gemaakt.

- De ter plaatse opgenomen informatie wordt verwerkt in de checklist van de betreffende straat en huisnummer.
- In latere instantie kunnen nog de gegevens van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (kortweg BAG ID), een bouwvlak en een kaartje van de Nedbrowser worden toegevoegd.
- De foto's en informatie, die ter plaatse in het bijgebouw wordt opgedaan, worden genoteerd in een beveiligde map in de Katwijk omgeving en worden van de mobiele telefoon gewist. Daarna werkt één van de toezichthouders de map "Bezochte Bijgebouwen" bij en plaatst de gegevens in de map van de straat en huisnummer.

VOORBEELD PROJECTINDELING

3 J

straten:



STAPPENPLAN

De volgende vervolgstappen zijn te onderscheiden:

- De Toezichthouders controleren aan de hand van de checklist in principe elk bewoond of voor verhuur bestemd bijgebouw (zie bijlage BB voor een voorbeeld van een checklist).
- Aan de ingevulde checklist van het bijgebouw met het totaal aantal punten zullen na het bezoek enkele gemaakte foto's van ter zake doende onderdelen worden toegevoegd en zal eventueel het programma Key2Vergunningen worden geraadpleegd, waarmee het rapport gereed is.
- Maandelijks tot aan de verkiezingen leveren de Toezichthouders een voortgangsrapportage en prioriteitenlijst en evalueren het werk met de Coördinerend Toezichthouder.
- Begin maart 2022 (na de gemeenteraadsverkiezingen) houden zij een presentatie van de stand van zaken en een prioriteitenlijst van de projecten 1, 2 en 3 die de politiek kan gebruiken om tot verdere besluitvorming over de bijgebouwen te komen. Project 1, 2 en 3 worden gezamenlijk omsloten door de straten: Boulevard, Rijnmond, Sluisweg en Koningin Wilhelminastraat.

UITVOERING

De Toezichthouders:

- hebben de medewerkers van het Klant Contact Centrum over de op handen zijnde werkzaamheden geïnformeerd;
- hebben contact gelegd met de wijkagent(en) om hen op de hoogte te stellen van hun werk om bij een mogelijke calamiteit snel te kunnen handelen;
- hebben het mobiele telefoonnummer van één van de Toezichthouders, die altijd bij de inspecties aanwezig is, bekend maken bij het KCC, waarnaar doorgeschakeld kan worden, wanneer er vragen rijzen bij bewoners;
- hebben voordat zij aan het project zijn begonnen een legitimatiebewijs, visitekaartjes, “niet-aanwezig-kaarten”, een CO melder en parkeeronthefing ontvangen;
- dragen zelf zorg voor mondkapjes, handgel, rolmaat en zaklantaarn;
- gaan in burger en met hun eigen vervoer of lopend de wijken in;
- voeren in principe op donderdag en vrijdag tussen 09:00 en 17:00 uur fysieke controles van deur tot deur uit. Later werd dit alleen op vrijdag, nadat de derde toezichthouder vertrokken was. Proefondervindelijk bleek, dat bezoeken voor 09:00 uur minder geslaagd waren;
- stellen zich voor, legitimeren zich en delen het doel van de controle mede, wanneer de bewoner/gebruiker na het aankloppen/aanbellen de deur opent;
- vragen aan de eigenaar én de bewoner/gebruiker toestemming om het bijgebouw bij bewoning te mogen betreden;
- gaan het bijgebouw binnen, wanneer daarvoor toestemming is gegeven en voeren de controle uit;
- maken een aantal foto's van de onderdelen die in de checkruimte(s), controleren het CO-gehalte in de ruimte, meten de verdiepingshoogte, ;meten van de trap de breedte, aantrede, optrede en steilte, controleren de afzuiging van een kooktoestel en de afvoer van de ketel van de centrale verwarming CV ketel/boiler en checken de ventilatie van douche en toiletruimte
- completeren van de checklist later in het systeem.

HANDELWIJZE BIJ WEIGERING TOEGANG

Wanneer de toegang tot het bijgebouw geweigerd wordt:

- Mocht er geen toestemming tot binnentreden worden verleend, aangeven op een ander tijdstip en/of dag terug te willen komen, wanneer de controle beter uitkomt. Dit is tijdens de Corona-periode regelmatig voorgekomen.
- Een visitekaartje van één van de Toezichthouders afgeven met het verzoek om een afspraak te maken via het KCC.
- Overleg plegen met de Coördinerend Toezichthouder Omgevingsrecht van de Cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) hoe verder te handelen met betrekking tot het adres/gebouw/gebruiker en indien nodig met een machtiging van de Burgemeester de woning alsnog betreden.

HANDELWIJZE WANNEER EEN DEUR GESLOTEN BLIJFT

Indien de deur van een bijgebouw gesloten blijft:

- Bij het niet aantreffen van de eigenaar in het hoofdgebouw bij het aanbellen of!)
- Wanneer ook deze toegang dicht blijft, een kaart met contactgegevens van één van de Toezichthouders in de brievenbus stoppen en verzoeken om contact op te nemen met een e-mail.
- Zie vorige punten met betrekking tot het controleren, voor verdere controle.

HANDELWIJZE BIJ RISICOVOLLE SITUATIES

- Bij enigszins agressief gedrag van bewoner/gebruiker/dieren zullen de toezichthouders zich terugtrekken en indien nodig de politie inschakelen.
Aanvullen dat dit niet voorgekomen is!!
- Daarvoor hebben zij contact en overleg gehad met de wijkagent.
- Zij hebben van hem een overzicht van de diverse wijken met wijkagenten en telefoonnummers gekregen.
- Verder overleggen zij met de Coördinerend Toezichthouder Omgevingsrecht hoe verder te handelen met betrekking tot het adres/gebouw/gebruikers en indien nodig met een machtiging van de Burgemeester de woning betreden onder begeleiding van een politieagent.
Ook dit is niet voorgekomen!
- Gevaarlijke situaties direct melden bij de Coördinerend Toezichthouder Omgevingsrecht.
Dit is één keer voorgevallen!

COVID-19 MAATREGELLEN

Ten tijde van maatregelen van de overheid in verband met COVID-19 houden de Toezichthouders zich aan de dan geldende maatregelen. De Toezichthouders zullen bij binnentreden te allen tijde een mondkapje dragen en gebruiken sanitizer hand gel om te desinfecteren. De afstand van 1,5 meter zal zo veel mogelijk in acht worden genomen. Door het geringe vloeroppervlak van menig bijgebouw kan dat vaak lastig ten uitvoer gebracht worden, hetgeen betekent, dat één Toezichthouder zodanig bij de toegangsdeur blijft staan, dat hij zijn collega altijd kan blijven waarnemen.

CHECKLISTS EN PRIORITEITENLIJST

De checklist is opgesteld aan de hand van Wet- en Regelgeving van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Het zwaartepunt ligt op de punten (brand)veiligheid, gezondheid, ventilatie, bruikbaarheid en technische installaties. Aan deze onderdelen worden punten toegekend en getotaliseerd. De totale waarde bepaalt de prioriteit van elk bijgebouw. Hoe hoger het puntenaantal, hoe hoger de prioriteit om te handhaven. Zie ook hoofdstuk CHECKLIST.

De politiek van de Gemeente Katwijk kan hiervan gebruik maken in plannen en besluitvorming inzake de (illegale) bewoning van bijgebouwen.

EVALUATIE

Na twee weken buitenwerk hebben we de verzamelde gegevens van de Toezichthouders geëvalueerd. Maandelijks zullen de Toezichthouders een tussentijdse voortgangsrapportage inleveren en evalueren. Begin maart 2022 leveren zij een deelrapportage met de stand van zaken tot op dat moment van project 1, 2 en 3 in. Aan de hand van die rapportage zal er verder beleid worden opgemaakt hoe verder te handelen.

BRONNEN

Er zullen voor de inventarisatie de volgende systemen worden geraadpleegd:

BAG stratenregister van de Gemeente Katwijk

BAG-viewer;

Google Streetview;

Lijst met hotspots van de Cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)

Key2vergunningen;

Nedbrowser met kaarten en luchtfoto's;

Ruimtelijkeplannen.nl;

Plattegrond van Katwijk op kaart.

DIVERSE BIJLAGES

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

3 Adres

15 Medewerker gemeente