

Inleiding en wettelijk kader

Met dit jaarverslag kijken we terug op het Programma Uitvoering en Handhaving 2025 voor bouwen/ro en APV. Het programma is op 2 juli 2024 vastgesteld door het college van Heiloo. Het vloeit voort uit de op 2 juli 2024 vastgestelde Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2024-2027, die op 10 december 2024 herzien is vastgesteld. De provincie Noord-Holland houdt toezicht op de taken voor bouwen/ro. In het tweede jaar onder de Omgevingswet zijn de gemeenten beoordeeld op volledigheid, strategie en handhavingsbeleid. De gemeente Heiloo heeft de gevraagde documenten en informatie volledig aangeleverd, de strategie kan nog enigszins verbeteren en het handhavingsbeleid is goed. Deze beoordeling is gebaseerd op het Omgevingsbesluit hoofdstuk 13 Handhaving en uitvoering, afdeling kwaliteitsbevordering en afstemming uitvoering en handhaving. Leeswijzer: Rechte tekst betreft BUCH gemeenten en *cursieve tekst betreft specifiek gemeente Heiloo*.



Figuur: Big-8 beleidscyclus

Vergunningen, toezicht en handhaving (VTH): tweede jaar onder de Omgevingswet

De VTH-taken werden in 2025 uitgevoerd door de BUCH. Het team Vergunningen en het team Toezicht en Handhaving vallen onder het domein RO. Ze werken samen in de keten met interne en externe partijen en zijn ook afhankelijk van beschikbare capaciteit. In het Programma Uitvoering en Handhaving is een inschatting gemaakt van de verwachte reguliere werkzaamheden. Op de volgende pagina staan de cijfers van de door de BUCH gemeenten uitgevoerde werkzaamheden met een nadere toelichting op de specifieke werkzaamheden voor de gemeente Heiloo.

Het tweede jaar onder de Omgevingswet was uitdagend. Er zijn veel vernieuwingen geweest zoals reparaties in wet- en regelgeving, het doorontwikkelen van het zaakstelsel en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), en de nieuwe digitale werkomgeving. Dit was uitdagend vanwege de vele wisselingen in de personele bezetting. Toch hebben we stappen gemaakt en zijn er weer een aantal jaardoelen gerealiseerd.

In het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is binnen gevolgklasse 1 de technische bouwmelding in de categorie 'verbouw' nog steeds bij de gemeenten gebleven. De wetgever heeft de privatisering van die categorie uitgesteld tot nader bericht. Er moet eerst duidelijkheid komen of het een passende systematiek is, die leidt tot een betere kwaliteit tegen aanvaardbare kosten. De Wkb vraagt een andere manier van werken bij gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Er wordt immers nog steeds toezicht gehouden op de ruimtelijke Omgevingsplanactiviteit. Om voldoende overzicht en grip te houden op de situatie is de werkgroep Wkb in 2025 gestart met een evaluatie die doorloopt in 2026.

Het project Omgevingsplannen is van start gegaan. Richting 2032 vindt stap voor stap een beleidsneutrale overgang plaats.

Capaciteit en middelen

In 2025 bestond de formatie in het team vergunningen uit 35 fte. De gemiddelde bezetting was 30,7 fte. Gemiddeld waren 34 medewerkers in dienst en 18 medewerkers ingehuurd. In de begroting waren de salariskosten voor het personeel begroot op € 3.187.338. Vanwege de Wet DBA (deregulering beoordeling arbeidsrelaties) zijn inhuurcontracten doorgelicht. Met de huidige arbeidsmarkt lukte het onvoldoende om nieuwe ervaren collega's te werven. Hierdoor was de behandeltermijn soms langer. Dit is ook vermeld op de website van de gemeente. *De advieskosten waren € 49.589 voor met name de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit en adviescommissie wonen Heiloo. De kosten voor constructieadviezen waren € 4.140. De kosten voor adviezen en toezicht van de veiligheidsregio waren € 51.928. In 2025 bestond het team toezicht en handhaving uit 28,3 fte. Hiervan zijn 30 vaste medewerkers en 12 externe medewerkers. In de begroting waren de salariskosten voor het personeel € 2.521.020. Dit is lager dan in 2024 doordat Openbare Orde en Veiligheid nu een eigen team is. Financiering VTH staat onder druk door toename van werkzaamheden waarvoor geen leges kunnen worden geheven. Er komt nog een landelijk vervolgonderzoek. Domein RO is in 2025 gestart met een project kostendekkendheid leges en kostenverhaal bij bouwen.*

Kwaliteit, kennis en ervaring

Met vaststelling van de 'Kwaliteitsverordening Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving' hebben de gemeenteraden vastgelegd dat de gemeente ernaar streeft te voldoen aan de kwaliteitscriteria. Deze criteria geven aan wanneer een casemanager bouwen/ro, toetsers en (beleids)adviseur over voldoende kennis en ervaring beschikt. De kwaliteitscriteria zijn een richtsnoer waarvoor geldt: pas toe of leg uit.

In 2025 was er onvoldoende kritieke massa binnen de kwaliteitscriteria bij:

- 13: Bouwfysica: ontbreken vereiste aanvullende opleiding Post HBO Bouwfysica. En onvoldoende vliegrepen op onderdeel 3 rookgasafvoer, 7 samenhang bouwfysische aspecten en 8 geluidwering.
- 15: Constructieve veiligheid: we voldoen in de praktijk wel, maar in theorie niet omdat we naast onze eigen constructeur samenwerken met partijen zonder contract. Daar is bewust voor gekozen om niet afhankelijk te zijn en een onafhankelijke toetsing te kunnen garanderen.
- 27: Energiebesparing en duurzaamheid: Deze specialisatie is nu nog verspreid over meerdere medewerkers, waardoor we nog niet voldoen aan het aantal vliegrepen.

Team vergunningen heeft een opfriscursus Omgevingswet gevolgd. De BOA's hebben de opleiding voor toezicht op de Alcoholwet gevolgd. En vanuit project ondermijning zijn de betrokken medewerkers getraind. Het nieuwe zaakstelsel RX mission is per 1 januari 2024 in gebruik genomen en gedurende 2025 zijn de medewerkers bijgeschoold. Ook zijn individuele opleidingstrajecten uitgevoerd. Dit draagt bij aan verbetering en waarborging van de wettelijk gewenste kwaliteitseisen van medewerkers.

Jaardoelen

In 2025 stonden 7 van 10 jaardoelen geprogrammeerd. Daarvan zijn er 3 volledig gerealiseerd (✅) en 4 gedeeltelijk gerealiseerd (🟡). Met betrekking tot jaardoel 4 zijn de werkafspraken gemaakt en zullen de effecten daarvan ook in 2026 nog gemonitord en geëvalueerd worden. Bij jaardoel 5 zijn de processen ingericht en collega's geïnstrueerd. De richtlijn is deels wettelijk verankert in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, maar resteert nog de vaststelling van het overige deel en afspraken met een externe adviseur. Er is een start gemaakt met jaardoel 7 en 10, maar vanwege personele bezetting en urgente acties loopt dit door in 2026. De planning van de doelen is aangepast en heeft geen gevolgen voor de strategie.

- | | | |
|--|--|--|
| 5. Richtlijn bouw- en sloopveiligheid
Gestart Q4 2024 | 6. 100% mobiel digitaal toezicht
Gereed Q4 2025 | 7. Protocol applicatiestoringen
Gestart Q2 2025 |
| 8. Inwerkhandboek domein RO
Gereed Q3 2025 | 9. Overzicht collega's domein RO
Gereed Q4 2025 | 10. Actuele informatie websites
Gestart Q3 2025 |

4. Werkafspraken intake- en omgevingstafel
Gestart Q1 2025

Overige onderwerpen

Naast de reguliere werkzaamheden binnen het werkveld VTH is er in 2025 ook tijd besteed en een bijdrage geleverd aan de volgende onderwerpen:

- Bouwprojecten (onderhanden bij team vergunningen en toezicht zie volgende pagina);
- Bibob-toetsen;
- Bijdrage aan o.a. het Integraal Veiligheidsbeleidsplan, project Ondernijning, project Omgevingsplannen en Omgevingsprogramma's;
- Thematisch toezicht vanuit de provincie op brandveiligheid in zorginstellingen;
- Incidenteel toezicht naar aanleiding van incidenten met verduurzamen van daken en gevels van woningen;
- Dienstverleningsovereenkomst veiligheidsregio NHN en model risicogericht toezicht;
- Werken met nieuwe wet- en regelgeving (Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen) en adequaat omgaan met reparaties;
- Bijdragen aan het door ontwikkelen van het zaakstelsel en het daaraan gekoppelde programma voor rapportage en managementinformatie;
- Project migratie naar de nieuwe digitale werkomgeving (Teams)

Samenwerken in de keten

De verschillende clusters binnen VTH (administratie VTH, vergunningverlening APV en Ow, info Ow, vergunningen juristen, bouw en woningtoezicht, BOA's en handhavingsjuristen) overleggen over inhoudelijke en specifieke thema's.

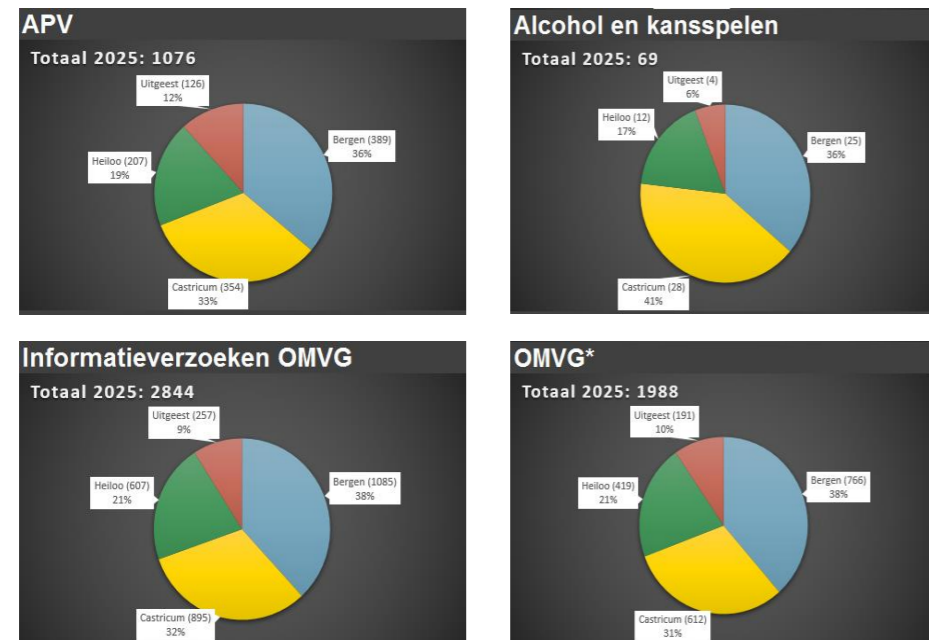
De verschillende teams binnen domein RO (Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Openbare Orde en Veiligheid, Plannen, Projecten, Beleid en Vastgoed) overleggen periodiek over algemene en brede thema's. De beoogde ontwikkeling van de ketenbenadering, het verder harmoniseren en optimaliseren van de werkprocessen, een nauwere samenwerking tussen de teams en horizontaal en verticaal verbinden was getemporeerd door de veranderingen in de organisatie. In 2025 was het management van het domein RO weer bijna op volle vaste bezetting en wordt slagvaardig gebouwd aan een duurzame bedrijfsvoering.

Met de veiligheidsregio NHN en de politie vindt structureel overleg plaats. Met het hoogheemraadschap is dat niet het geval, maar zijn afspraken gemaakt over de handelswijze bij calamiteiten.



Vergunningen

Vergunningen voor individuele klanten is een proces van “u vraagt wij draaien”. Daarom monitoren we de ontwikkeling van het aantal (concept)aanvragen, meldingen, informatie verzoeken, bezwaar en beroep. Cijfermatig heeft het afgelopen jaar er als volgt uitgezien:



*OMVG 419=81 vooroverleggen + 61 meldingen + 277 aanvragen.

APV en bijzonder wetten

Voor APV is het aantal zaken *toegenomen*. Dit betreft voornamelijk evenementen. Voor Alcoholwet is het aantal *nagenoeg gelijk* gebleven vergeleken met 2024.

Omgevingswet

Bij omgevingsvergunningen zijn de volgende veranderingen te zien. Er zijn veel meer vragen gesteld aan het infocluster dan geprogrammeerd. Hiervan is 88% beantwoord binnen 1 week. Het betreft met name vragen over verbouwen, inzage aanvraag en omgevingsplannen. Het aantal vooroverleggen (conceptverzoeken) neemt toe en het aantal tafels blijft ongeveer gelijk, maar blijven nog achter bij de prognose. Onder de Omgevingswet is de behandeltermijn verkort. Dit vraagt om meer vooroverleg bij plannen, die complex zijn en/of afwijken van de regels van het omgevingsplan. Het aantal informatieplichten stikstofemissie is ook toegenomen. Bedrijfsmatige asbestmeldingen is basistaak van de OD. De overige sloopmeldingen zijn *toegenomen*, maar blijven achter bij de prognose. Meldingen brandveilig gebruik is in aantal toegenomen. Het aantal bouw en gereed meldingen Wkb neemt ook toe, maar zijn nog minder dan ingeschat. Meldingen voor verbouw zijn landelijk nog uitgesteld voor onbepaalde tijd. Deze zijn daarom nog vergunning plichtig. In totaal zijn er meer reguliere aanvragen ingediend. Onder de Omgevingswet valt er meer onder de reguliere procedure en mogen activiteiten apart worden aangevraagd. Ook is het vooroverleg soms onbedoeld als aanvraag ingediend en weer ingetrokken. De beslistermijn kan niet meer van rechtswege verlopen. Wel kan een ingebrekestelling worden ingediend voor niet tijdig beslissen. Dit is *drie keer* voorgekomen. Op *geen één* aanvraag was de uitgebreide procedure van toepassing. De technische bouwactiviteit is toegenomen. De ruimtelijke bouwactiviteit is ook toegenomen en meer dan ingeschat. De activiteit afwijken regels omgevingsplan is afgenomen en minder dan ingeschat. De activiteit uitrit is vaker aangevraagd en bij monumenten is een *gelijk* aantal te zien. Beiden blijven iets achter bij de prognose. De aanvragen voor monumenten kosten meer tijd door verduurzamingsvraagstukken en het nog ontbreken van beleid. Het aantal zaken voor de overige activiteiten is toegenomen.

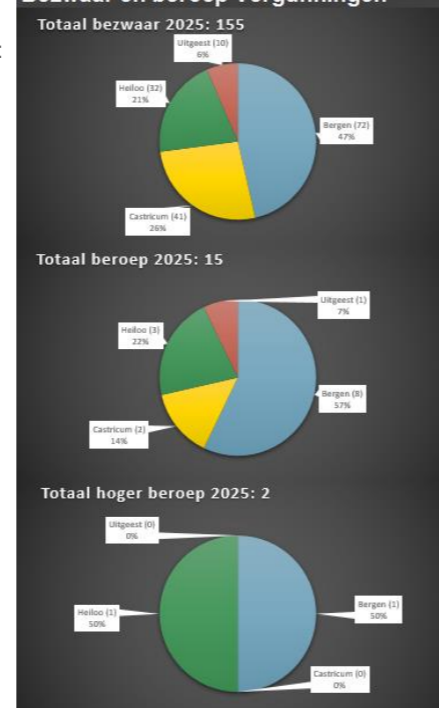
Bezwaar en (hoger) beroep

Voor omgevingsvergunningen zijn er 140 bezwaarschriften, 14 beroepschriften en 2 hoger beroepschriften ingediend. Voor Apv zijn dat er 15 bezwaarschriften en 1 beroepschrift. In 2025 is in de werkwijze opgenomen dat na het indienen van het bezwaarschrift wordt gekeken of er eerst een informeel gesprek plaats kan vinden. Informatie over de uitkomsten van de behandeling staan in het jaarverslag van de commissie bezwaarschriften gemeente Heiloo.

Vergunning op ontwikkellocatie

Naast het reguliere werk zijn er ook bouwprojecten. Dit zijn aanvragen op een (deel) ontwikkellocatie met meestal bouwkosten van meer dan € 950.000. Een aantal hebben vertraging opgelopen door o.a. ingesteld beroep op bestemmingsplannen of stikstofuitspraak. Hierdoor is de planning gewijzigd. Dit betreft voornamelijk Zandzoom.

Bezwaar en beroep Vergunningen



Reguliere werkzaamheden vergunningen gemeente Heiloo

Ingekomen team vergunningen	2025
APV	207
Alcohol en kansspelen	12
Informatieverzoeken omgevingsvergunningen	607
Vooroverleg omgevingsvergunning (conceptverzoek)	81
Intaketafel	10
Omgevingstafel	7
Integraal werkoverleg (mini-omgevingstafel)	0
Informatieplicht stikstofemissie	16
Melding slopen	41
Melding brandveilig gebruik	11
Melding bouwen (Wkb gevolklasse 1 nieuwbouw)	9
Gereedmelding (Wkb in gebruik name bouwwerk gevolklasse 1)	7
Aanvragen omgevingsvergunning	277
Reguliere procedure	277
Uitgebreide procedure	0
Activiteit bouwen, technisch deel	80
Activiteit bouwen, ruimtelijk deel	189
Activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan*	75
Activiteit omgevingsplan, kappen	4
Activiteit omgevingsplan, uitrit	26
Activiteit omgevingsplan, monument	6
Activiteit omgevingsplan, overig	19
Bezwaar	32
Beroep	3
Hoger beroep	1
Voorlopige voorziening	1

* aantal betreft indicatie binnenplanse, geringe buitenplanse en buitenplanse afwijking (Rx.Mission was nog niet zo ingericht dat deze gegevens apart waren te registreren)

Vergunningen op ontwikkellocaties (4)		
De Droogmakerij 1-9 Heiloo	kantoorgebouw met opslaghal CirQulus 2.0	Boekelermeer
De Droogmakerij 2-8f Heiloo	2 bedrijfsverzamelgebouwen 33 units	Boekelermeer
Het Gemaal 3-7 Heiloo	1 bedrijfsgebouw 3 units	Boekelermeer
Hoogeweg 67-67e Heiloo	6 woningen met berging	Hoogloo Zandzoom 2005



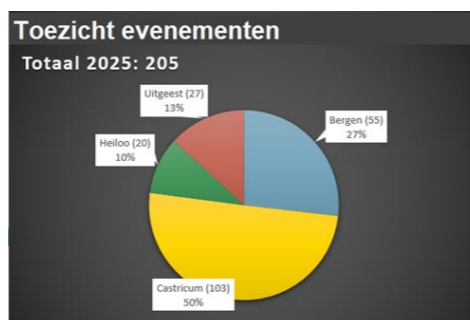
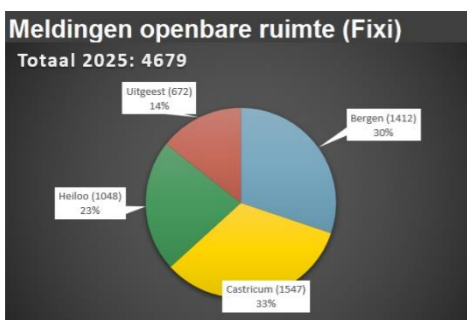
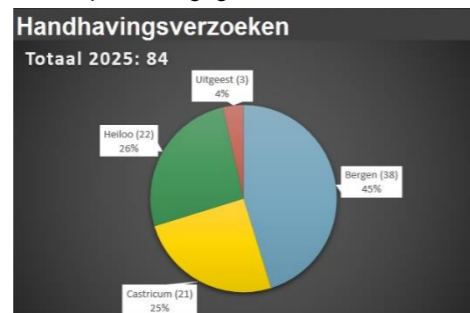
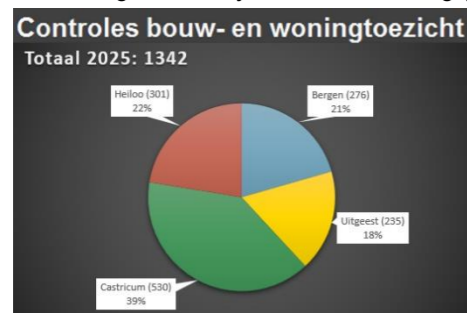
Het Gemaal 3-7



De Droogmakerij 1-9

Toezicht en Handhaving

De werkzaamheden voor toezicht en handhaving zijn enerzijds uitgevoerd in het ruimtelijk domein, zoals omgevingsvergunningen voor bouwen, slopen, brandveiligheid, etc. Anderzijds in de openbare ruimte ter waarborging van veiligheid, orde en netheid. In onderstaande grafieken zijn een aantal belangrijke onderwerpen weergegeven.



Bouw en woningtoezicht

Voor de reguliere taken zijn er 301 controles uitgevoerd bij bouw- en woningtoezicht. Dit is een lichte toename ten opzichte van 2024. Er is toezicht gehouden op WABO zaken waarvan de vergunningsaanvraag is ingediend voor de ingang van de Omgevingswet (waarmee ze niet onder de privatisering van toezicht door de kwaliteitsborger vallen). En er is toezicht gehouden op Omgevingsplanactiviteiten onder de Omgevingswet. Daarnaast is er in 2025 een start gemaakt met een werkgroep om te inventariseren hoeveel bouwvergunningen langdurig ongebruikt blijven en mogelijk actief ingetrokken kunnen gaan worden.

Bouwtoezicht op ontwikkellocaties

In Heiloo is er in 2025 toezicht gehouden op 14 ontwikkellocaties (zie rechter tabel). Dit zijn grote bouwlocaties waar relatief veel toezichtmomenten in zitten in vergelijking met toezicht op reguliere nieuw- en verbouw. Zoals aangegeven op de vorige pagina bij de evaluatie van team Vergunningen hebben sommige locaties te maken met vertragingen, hierdoor is het aantal ontwikkellocaties waaraan gewerkt wordt hoger dan voorgaande jaren.

Toezicht brandveiligheid

Het toezicht in 2025 richtte zich voornamelijk op zorginstellingen en kinderdagverblijven met verminderd zelfredzamen, en op publieke functies zoals sporthallen en horeca. Er is wederom samengewerkt tussen de casehouders van de BCH-gemeenten en de ODIJ. Het doel hiervan is een uniforme werkwijze na te streven en ruimte te bieden om te leren van elkaars 'best practices'. Het toezicht op brandveiligheid verliep over het algemeen goed in Heiloo. Er wordt onderzocht hoe het model risicogericht toezicht vanuit de Veiligheidsregio geïmplementeerd kan worden.

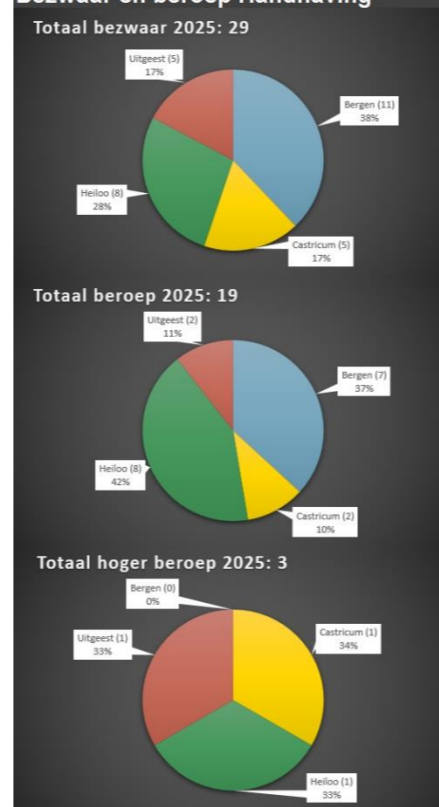
Toezicht openbare orde en veiligheid

Het aantal Fixi meldingen voor toezicht openbare orde en veiligheid blijft in een stijgende lijn. In Heiloo hebben de BOA's in 2025 totaal 1048 meldingen afgehandeld ten opzichte van 978 meldingen in 2024. We zien ook een stijgende lijn in het aantal evenementen waarbij actief toezicht gewenst is van de BOA's. En in 2025 is het vaker voorgekomen dat er BOA capaciteit nodig is bij de uitvoering van het Integraal Veiligheidsbeleidsplan en project Ondernijming. De extra inzet hierop ging ten koste van de overige prioriteiten.

Handhaving

Het aantal verzoeken om handhaving is met 22 voor Heiloo toegenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. Hierbij hoeft niet altijd met dwangmiddelen gehandhaafd te worden en is soms een minnelijke oplossing mogelijk. Het aantal zaken voor bezwaar en beroep is tevens toegenomen. Het aantal complexe handhavingssdossiers blijft relatief hoog, dit zorgt voor meer werkdruk bij juristen en toezichthouders. Verder is er in 2025 gewerkt aan de doorontwikkeling van het zaakstelsel RX mission met als doel de handhavingprocessen te verbeteren. Daarnaast is er een bijdrage geleverd aan het project van de Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer (Wmebv).

Bezwaar en beroep Handhaving



Reguliere werkzaamheden toezicht en handhaving

Ingekomen toezicht	2025
Controle uitvoeren bouw- en woningtoezicht	301
Informatieverstrekken	3
Informatieplichten start/einde-bouw/sloop of veiligheidsplan	76
Nagekomen stukken verwerken	3
Controle brandveiligheid*	28
Toezicht evenementen	20
Toezicht Alcoholwet	5
Gebiedstoepsicht bouw (inclusief klachten en meldingen)	53
Gebiedstoepsicht BOA (meldingen openbare ruimte / Fixi)	1048

* uitvoering door Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Ingekomen handhaving	2025
Bezwaar behandelen	8
Beroep behandelen	8
Hoger beroep behandelen	1
Handhavingsverzoek behandelen	22
Bestuurlijke boete opleggen	0
Incidentmelding behandelen	47
Ingebrekestelling behandelen	8
Voorlopige voorziening	2
Intrekken omgevingsvergunning	1
Informatieplicht behandelen	0
Complexe handhavingssdossiers	5
Minnelijk afgedaan	25
Bestuursdwang	0
Spoedshalve bestuursdwang	0
Afwijzingsbesluit handhaving	9
Stilleggen bouw/sloop	2
Dwangsombeschikking	1

Bouwtoezicht op ontwikkellocaties (14)

De Droogmakerij 2 Heiloo, 1 bedrijfsgebouw JOKA (Boekelermeer)
Het Gemaal 1 Heiloo, 1 bedrijfsgebouw Wildkamp (Boekelermeer)
Bollendorp 1-45 Heiloo, 23 appartementen (Duinzicht)
Bollendorp 47-57 Heiloo, De moestuin 23-31 en Duinzicht 2-12, 17 seniorenwoningen.
Duinzicht 3-29 Heiloo, 14 woningen (Duinzicht)
Westerweg 385-389, Heiloo, 31 appartementen (voorm. Sauna Vennewater)
Westerweg 377 a4-a6, 3 recreatiewoningen omgezet naar woningen (Park Westerhoeve)
De Hooge Venne 2 Heiloo, vergroten FPA gebouw (Landgoed Willibrordus)
De Strandwal 38-52 Heiloo, nieuwbouw HIC gebouw (Landgoed Willibrordus)
Het Zevenhuizen 48 Heiloo, sporthal vergroten met nieuwe trainingshal (Sportcentrum)
Kennemerstraatweg 436 en Zuivelstraat 2 Heiloo, 8 woningen (De Wasserij)
Ter Coulsterlaan 1-46 Heiloo, 46 appartementen (Ter Coulsterlaan)
Westerhoeve 1-12, De Moestuin 20-60 en 33-73, 12 appartementen en 42 woningen
Groeneweg 10-15 Heiloo, 4 woningen nieuwe en 11 woningen verbouwd (Zandzoom 2005)



Nieuwbouw Parc Westerhoeve



Nieuwbouw HIC gebouw (Landgoed Willibrordus)