

Beleidsregels Wet kwaliteitsborging Werkwijze gevolklasse 1 nieuwbouwplannen

Vastgesteld door het college op ...april 2024



INHOUD

1. Wet kwaliteitsborging: stimulans voor goede bouwkwiteit	3
1.1 Doel van de Wet Kwaliteitsborging	3
1.2 De knip: technische en ruimtelijke bouwactiviteit	4
1.3 Veranderende bevoegdheden, rollen en taken	5
2. De 4 FASEN VAN DE BOUWMELDING	6
2.1 Fase 1 Bouwmelding	6
2.1.1 Stap 1: Check - vergunningplicht of meldplicht?	7
2.1.2 Stap 2: Indienen bouwmelding	7
2.1.3 Stap 3: Beoordeling bouwmelding door gemeente	7
2.1.4 Twijfels over kwaliteit? Mogelijkheid opleggen informatie- en controlemomenten	8
2.1.5 Onvolledige bouwmelding	8
2.1.6 Bouwmelding vervalt na 12 maanden	8
2.2 Fase 2 Bouwfase	8
2.2.1 Taken en bevoegdheden kwaliteitsborger vs toezichthouder	8
2.2.2 Bouwen zonder bouwmelding: bouwstop	8
2.2.3 Bouwen zonder melding startdatum bouw	9
2.2.4 Bouwmelding zonder informatie- en controlemomenten	9
2.2.5 Bouwmelding met informatie- en controlemomenten	9
2.2.6 Geen of wijziging (bevoegde) kwaliteitsborger	9
2.2.7 Gelijkwaardige voorziening is geen gevolgklasse 1 nieuwbouw: bouwmelding vervalt	9
2.2.8 Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving: geen verklaring kwaliteitsborger mogelijk	10
2.2.9 Twijfels over kwaliteitsborger	10
2.3 Fase 3 Gereedmelding	11
2.3.1 Dossier bevoegd gezag	11
2.3.2 Verboden een bouwwerk in gebruik te nemen	11
2.3.3 Onvolledige gereedmelding	11
2.3.4 Geen gereedmelding mogelijk	12
2.3.5 Gefaseerde oplevering	12
2.3.6 Casco-bouw en onvolledige gereedmelding	12
2.4 Fase 4 Gebruiksfas	12
3. Inzet en taakverdeling team VTH	13
3.1 Risicobenadering	13
3.2 Taakverdeling binnen team VTH	13
3.3 Afstemming bouwmelding	13
4. Overgangsjaar: monitoren en evalueren	15
Bijlage 1 Gevolgklassen Wet Kwaliteitsborging	16
Bijlage 2 Informatieblad Bijzondere lokale omstandigheden	17
Bijlage 3 Risicomatrix Zwartewaterland 2023	19

1. WET KWALITEITSBORGING: STIMULANS VOOR GOEDE BOUWKWALITEIT

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wet Kwaliteitsborging) is op 1 januari 2024 in werking getreden. De wet is aangehaakt bij de Omgevingswet. Met deze **Beleidsregels Wet kwaliteitsborging** maken we duidelijk hoe gemeente Zwartewaterland haar rol en taken uitvoert **voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 nieuwbouw** (bijlage 1). Waarom alleen nieuwbouw? De wet is nog niet voor alle bouwwerken ingevoerd maar geldt als eerste voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 nieuwbouw. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie in 2024 door het Rijk volgen **mogelijk vanaf 2025 ook de bouwwerken voor gevolgklasse 1 verbouw**.

Vervolgens wordt er na drie jaar opnieuw een evaluatie uitgevoerd over de effecten van de gevolgklasse 1 bouwwerken en zullen mogelijk de bouwwerken in de hogere risicoklassen, klasse 2 en 3, volgen. Dit zijn bijvoorbeeld een bibliotheek, een onderwijsgebouw (gevolgklasse 2), een ziekenhuis (gevolgklasse 3). Hierdoor kunnen bouwbedrijven en gemeenten stap voor stap ervaring opdoen met het nieuwe toezicht in de bouw. Een verkort overzicht van vervallen, blijvende en nieuwe taken is weergegeven in figuur 1.

TOEPASSINGSGEBIEDEN



Gevolgklasse

- > Er wordt gestart met gevolgklasse 1, op termijn volgen ook gevolgklasse 2 & 3.
- > De gevolgklasse 1 van de Wkb is niet gelijk aan CC1 uit de NEN-EN 1990.
- > De hoogste gevolgklasse is bepalend voor het gehele bouwwerk.

✓ Eengezinswoningen	✗ (Vakantie) appartementen
✓ Drijvende woningen	✗ Studentenhuizen
✓ Woonboten	✗ Zorgwoningen
✓ Vakantiewoningen	✗ Bruggen over provinciale- of rijkswegen
✓ Bedrijfshallen (max 2 verdiepingen)	✗ Sluizen
✓ Fabriekshallen (max 2 verdiepingen)	✗ Stuwen
✓ Opslagruimten	✗ Monumenten
✓ Fiets- & voetgangersbruggen (max 20 meter)	✗ Verplichte melding brandveilig gebruik
✓ Kleine windmolens	✗ Vergunningplichtige milieu belastende activiteiten
✓ Keermuren	✗ Afwijkende oplossingen buiten bouwregelgeving
✓ Reclameborden	

Bijzondere lokale omstandigheden

- ✗ Vindbaar door kwaliteitsborger op bijv. de website
- ✗ Aangekaart in vooroverleg en/of in gesprek met de zaakbehandelaar
- ✗ Moeten opgenomen worden in de risicobeoordeling en het borgingsplan

Bijvoorbeeld;

✓ Bodemgesteldheid	✗ Archeologie
✓ Windbelasting	✗ Bodemverontreiniging
✓ Explosiegevaar	✗ Waterveiligheid
✓ Geluid	✗ Milieu
✓ Uitwendige belasting door externe activiteiten	✗ Bouw- & sloopveiligheid
	✗ Regels omgevingsplan

Overig

- ✗ Bevoegd gezag blijft toezicht houden op de omgevingsveiligheid en de bouw- & sloopveiligheid, dit is geen taak van de kwaliteitsborger
- ✗ Igv combinatie melding en vergunningvrij dan valt ook het vergunningvrije gedeelte onder de kwaliteitsborging

Geen onderdeel werkveld kwaliteitsborger

Figuur 1: Toepassingsgebieden Wet Kwaliteitsborging

1.1 Doel van de Wet Kwaliteitsborging

Het **doel van de Wet Kwaliteitsborging** is om een goede bouwkwaliteit te stimuleren langs twee hoofdlijnen:

1. Het is in de eerste plaats de aannemer die de kennis, ervaring, vakmanschap en mogelijkheden heeft om ervoor in te staan dat hij de overeengekomen bouwkwaliteit kan waarmaken en die de opdrachtgever zo nodig wijst op de risico's van de gemaakte keuzes tijdens de bouw.
2. De opdrachtgever is eindverantwoordelijk voor het opgeleverde bouwwerk. Als houder van de bouwmelding zal hij bij de gereedmelding van het bouwwerk en de ingebruikname daarvan erop moeten toezien dat het bouwwerk conform de bouwtechnische voorschriften is gebouwd. Verder draagt hij vanaf het moment van oplevering het risico voor het bouwwerk. Hij moet er daarbij op kunnen rekenen dat de aannemer een kwalitatief goed bouwwerk oplevert en dat de aannemer de bouwfouten waarvoor hij verantwoordelijk is, herstelt.

In de Memorie van Toelichting bij de Wet kwaliteitsborging staat dat de **verantwoordelijkheid voor de bouwkwaliteit** met deze nieuwe wet is belegd **bij de bouwende partijen** (opdrachtgever bouwactiviteit, bouwer, kwaliteitsborger). Deze private partijen zijn zelf verantwoordelijk gemaakt zich te houden aan de bouwtechnische voorschriften die in het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn opgenomen, om gemaakte afspraken over de kwaliteit van een bouwwerk na te komen en om problemen tijdens de bouw samen op te lossen.

De preventieve bouwtechnische toetsing als onderdeel van de omgevingsvergunning is met deze wet vervallen. Het gaat er niet langer om dat bouwplannen op papier aan de regelgeving voldoen, maar dat het bouwwerk bij oplevering voldoet aan regels en gemaakte afspraken. Team VTH toetst vanaf 2024 niet meer aan het Bouwbesluit maar voorafgaand aan de bouw aan een **nieuw wettelijk instrument: de bouwmelding**, de risicoanalyse en het daarop gebaseerde borgingsplan. **Toezicht en handhaving blijft een gemeentelijke taak.**

1.2 De knip: technische en ruimtelijke bouwactiviteit

Op 1 januari 2024 is ook de Omgevingswet in werking getreden. In deze wet wordt het bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dat levert 2 activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Deze scheiding noemen we 'de knip', zie figuur 2.



Figuur 2: Relatie Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging

Technische bouwactiviteit

1. Net als onder de oude bouwregelgeving is in de wet aangegeven wanneer sprake is van vergunningsvrije technische bouwactiviteiten waarvoor geen vergunning- of meldingsplicht geldt.
2. Voor vergunningsplichtige technische bouwactiviteiten die niet onder gevolgklasse 1 nieuwbouw vallen, geldt de komende jaren, in ieder geval tot 2025, nog dat net als nu een vergunning bij team VTH van gemeente Zwartewaterland moet worden aangevraagd. Ook het bouwtoezicht op de uitvoering van de bouwwerken ligt tot die tijd bij team VTH.
3. **De meldplicht voor de technische bouwactiviteit geldt vooralsnog tot 2025 alleen voor de Wkb-gevolgklasse 1 nieuwbouw.** Voor de nieuwbouwplannen moet een opdrachtgever een kwaliteitsborger inschakelen. Deze onafhankelijke controleur kijkt voor de opdrachtgever mee of het bouwwerk aan de technische regels voldoet.
De werk- en handelwijze van team VTH voor deze categorie bouwwerken is in voorliggende notitie uitgewerkt.

Ruimtelijke bouwactiviteit

1. Landelijk is bepaald wanneer sprake is van vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt. Kan niet vergunningsvrij worden gebouwd dan gelden de regels in het omgevingsplan.
2. In het omgevingsplan stelt de gemeente de ruimtelijke bouwregels. Deze gaan onder andere over welstand en de functie van het bouwwerk. De gemeente heeft de bevoegdheid de landelijke lijst met vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten uit te breiden en meer omgevingsplanactiviteiten vergunningsvrij of meldingsplichtig te maken. Heeft de gemeente geen verruiming in het omgevingsplan opgenomen dan is er sprake van vergunningplicht. *Gemeente Zwartewaterland heeft de landelijke lijst (nog) niet uitgebreid en maakt hierover beleidskeuzes in het kader van het Omgevingsplan. De planning is dat dit Omgevingsplan in 2026 gereed is.*
3. Voor omgevingsplanactiviteiten die niet passen in het omgevingsplan, de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), onderzoekt de gemeente of binnen de Omgevingsvisie met een maatwerkaanpak meegewerkt kan worden aan de omgevingsplanactiviteit.

1.3 Veranderende bevoegdheden, rollen en taken

Door de Wet Kwaliteitsborging veranderen de rollen en taken van onze procesondersteuners (administratie), vergunningverleners, toezichthouders en handhavers (zie figuur 3).



Figuur 3: Rol team VTH verschuift meer naar risicobeoordeling vooraf en handhaving tijdens de bouw

Team VTH blijft verantwoordelijk voor de naleving van bouwregelgeving en moet als dat nodig is zelf kunnen waarnemen, beoordelen en ingrijpen. Echter, onder de Wet Kwaliteitsborging wordt vooraf voor de **bouwactiviteiten gevolklasse 1 nieuwbouw geen bouwaanvraag** meer ingediend voor en getoetst aan de bouwtechnische regelgeving. Er wordt vooraf dus geen omgevingsvergunning meer afgegeven voor de technische bouwactiviteit. **Wel** moet **een bouwmelding** met bijbehorende stukken worden ingediend en beoordeeld door team VTH. Ook wordt daarbij getoetst of nog andere toestemmingen zoals andere vergunningen nodig zijn. Tijdens de uitvoering van de bouw ziet een kwaliteitsborgers toe op het voldoen aan de bouwregelgeving. Bij gebreken heeft de kwaliteitsborgers een signalerende rol naar de toezichthouder van team VTH. Bestaat na realisatie een gerechtvaardigd vertrouwen dat het bouwwerk aan de bouwregelgeving voldoet, dan geeft de kwaliteitsborgers een aannemelijkheidsverklaring af.

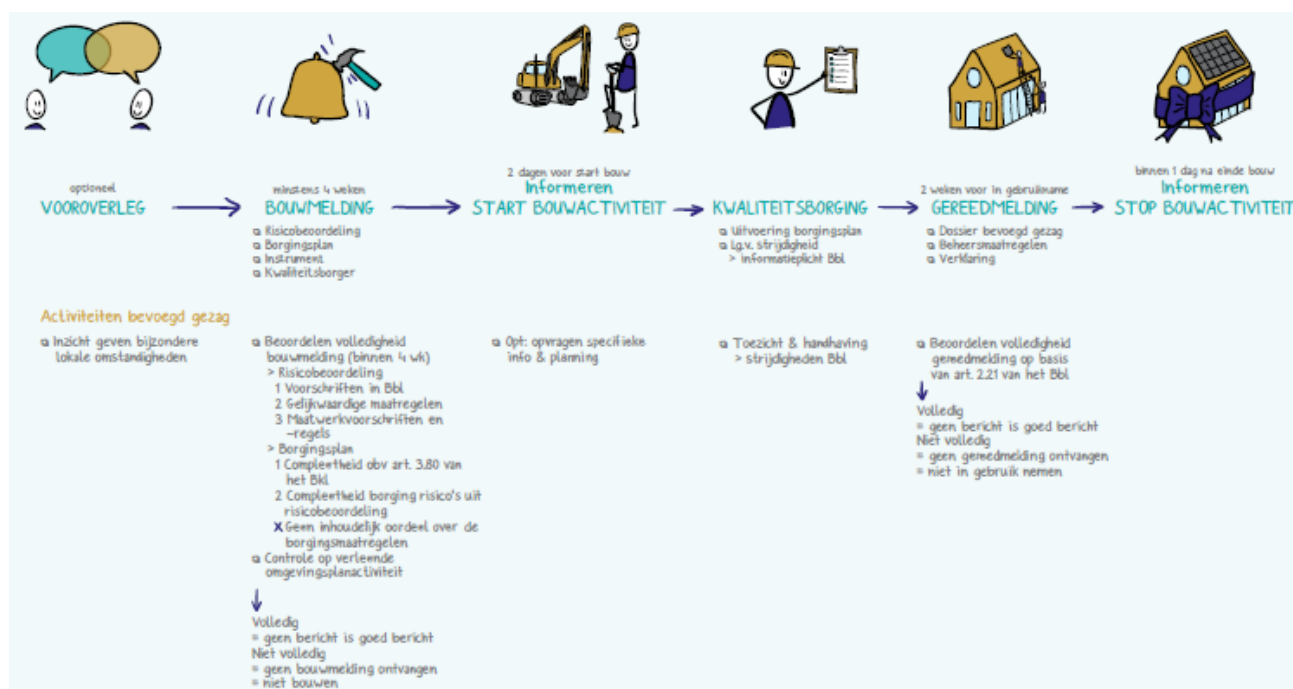
2. DE 4 FASEN VAN DE BOUWMELDING

Het proces bouwmelding voor gevolgklasse 1 nieuwbouw onder de Wet Kwaliteitsborging bestaat uit **vier fasen**:

1. Bouwmelding
2. Bouwfase
3. Gereedmelding
4. Gebruiksfasen

Optioneel kan de opdrachtgever **vooroverleg** plegen. Dit is een **informatief** overleg voorafgaand aan het indienen van een bouwmelding over bijvoorbeeld het Wkb-instrument, de in te dienen documenten en of er wellicht sprake is van lokale risico's/omstandigheden (zie informatieblad bijlage 2).

In figuur 4 is het interne proces weergegeven dat start bij binnenkomst van de melding technische bouwactiviteit.



Figuur 4: Taken melding bouwactiviteit

2.1 Fase 1 | Bouwmelding

Voor het bouwtechnische deel van bouwactiviteiten Wet kwaliteitsborging gevolgklasse 1 nieuwbouw heeft de opdrachtgever een wettelijke **meldplicht**.¹ Daarnaast kan hij ervoor kiezen de bouwmelding tezamen met de aanvraag omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk) in te dienen. In figuur 5 is het proces voor de melding bouwactiviteit (technisch) en de aanvraag omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk) schematisch weergegeven



Figuur 5: Proces technische bouwactiviteit en ruimtelijke omgevingsplanactiviteit

¹ Anders dan bij een vergunning, kan de gemeente geen leges innen bij een melding.

2.1.1 Stap 1: Check - vergunningplicht of meldplicht?

- In het Omgevingsloket kan opdrachtgever nagaan of een vergunning of bouwmelding nodig is voor een technische en/of ruimtelijke bouwactiviteit. De Vergunningcheck van het Omgevingsloket is een algemene informatievoorziening van alle overheden. Met deze tool kan een opdrachtgever ook nagaan of ook andere toestemmingen nodig zijn. De uitkomst van de Vergunningscheck vormt geen juridisch bindend antwoord.
- Is de bouwactiviteit vergunningplichtig (ruimtelijk) en valt deze *niet* in gevolgklasse 1 nieuwbouw van de Wet kwaliteitsborging (technisch) dan volstaat het voor opdrachtgever om alleen een omgevingsvergunningsaanvraag (ruimtelijk en technisch) in te dienen. Deze aanvraag moet uiteraard voldoen aan de indieningsvereisten. Opdrachtgever moet via het Omgevingsloket alle noodzakelijke documenten toevoegen om de bouw/omgevingsplanactiviteit te kunnen toetsen aan de regelgeving.
- Is de bouwactiviteit vergunningsplichtig (ruimtelijk) en valt deze onder gevolgklasse 1 nieuwbouw (technisch), dan moet opdrachtgever een aanvraag omgevingsplanactiviteit én een bouwmelding indienen via het Omgevingsloket. Is er een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk) nodig dan mag pas gebouwd worden als team VTH ook deze vergunning heeft verleend.

2.1.2 Stap 2: Indienen bouwmelding

- Opdrachtgever moet voordat hij kan bouwen een onafhankelijke gecertificeerde kwaliteitsborger inschakelen (indieningsvereiste, artikel 2.19 Bbl). De beoordeling of het nieuwe bouwwerk voldoet of zal voldoen aan hoofdstuk 4 (nieuwbouw) van Besluit bouwwerken leefomgeving ligt bij de kwaliteitsborger. Deze moet voordat opdrachtgever een bouwmelding kan indienen dan ook:
 - a. toetsen of het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische regels
 - b. vastleggen welke bouwtechnische risico's er zijn; hierbij moet hij ook rekening houden met lokale risico's/omstandigheden
 - c. vastleggen welke maatregelen er moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat de bouwactiviteit uiteindelijk aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, hoofdstuk 4) voldoetDe risicobeoordeling en controlemaatregelen legt de kwaliteitsborger vast in een **borgingsplan** evenals met welk kwaliteitsinstrument hij werkt. Het borgingsplan geeft daarnaast inzicht in de toezichtmomenten door de kwaliteitsborger en de wijze van borging.
- De bouwmelding, *inclusief* borgingsplan en gegevens over welke kwaliteitsborger is gecontracteerd, dient de opdrachtgever of zijn gemachtigde/ architect/bouwadviseur/aannemer, via het Omgevingsloket in bij de gemeente.
- De bouwmelding moet ten minste vier weken voordat opdrachtnemer wil bouwen (maar niet eerder dan een jaar van tevoren) **volledig** zijn ingediend bij de gemeente. Is er geen geaccepteerde melding binnen vier weken dan mag opdrachtgever niet (laten) starten met bouwen.

2.1.3 Stap 3: Beoordeling bouwmelding door gemeente

De gemeente Zwartewaterland is het bevoegde gezag en beoordeelt of de bouwmelding volledig en op tijd is gedaan (ten minste 4 weken voor start bouw). Binnen 1-2 dagen stuurt de medewerker ondersteuning van team VTH opdrachtgever een ontvangstbevestiging. Een vergunningverlener van team VTH beoordeelt bij de melding bouwactiviteit of:

- alle vereiste stukken aanwezig zijn in het dossier, inclusief de verklaring van de kwaliteitsborger dat de bouwactiviteit voldoet aan de wettelijke (bouw)regels. In artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving staat welke gegevens de bouwmelding moet bevatten.
- de bouwactiviteit onder gevolgklasse 1 nieuwbouw valt
- de kwaliteitsborger gerechtigd is
- een juist instrument is gebruikt
- de risico's zijn beoordeeld en geborgd
- rekening is gehouden met eventuele lokale risico's/omstandigheden
- de voor de bouw vereiste toestemmingen, zoals een aanvraag omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk), zijn afgegeven/aangevraagd.

Is de bouwmelding volledig en akkoord dan ontvangt opdrachtgever binnen vier weken na ontvangst van de bouwmelding een brief dat de bouwmelding is geaccepteerd. In een bouwmelding kan vergunningverlener voorwaarden opnemen

2.1.4 Twijfels over kwaliteit? Mogelijkheid opleggen informatie- en controlemomenten

De inhoudelijke beoordeling van de bouwactiviteit waaronder het in kaart brengen van de (lokale) risico's/omstandigheden zijn de wettelijke taken van de opdrachtgever en kwaliteitsborger. Ook is het de taak van de kwaliteitsborger controle op de bouwactiviteit(en) uit te voeren.

De Wet kwaliteitsborging geeft ons echter de mogelijkheid om bij de behandeling van de bouwmelding en tijdens de uitvoering van de bouw **informatie- en controlemomenten** op te leggen, waardoor (aanvullende) informatie opgevraagd kan worden of controles door de gemeente ter plaatse kan worden afgedwongen, indien dit noodzakelijk wordt geacht. De informatiemomenten kunnen alleen worden opgelegd als deze informatie redelijkerwijs beschikbaar is of als er een sterk vermoeden is dat er onvoldoende aandacht is voor de risico's bij het bouwen waardoor mogelijk ernstige afwijkingen van de bouwregelgeving kunnen optreden. Met deze momenten kan mogelijk voorkomen worden dat bouwwerken uiteindelijk niet aan de bouwregelgeving voldoen.

2.1.5 Onvolledige bouwmelding

Als de bouwmelding onvolledig is, dan is er juridisch gezien geen sprake van een melding. Dit is ook het geval als eventuele lokale risico's/omstandigheden niet zijn meegenomen. Een vergunningverlener van team VTH stuurt dan een brief dat de melding niet is geaccepteerd, welke gegevens ontbreken en wordt er verzocht om een nieuwe volledige bouwmelding te doen. Ontbrekende stukken nasturen staat de wet niet toe. Consequentie is dat niet gestart kan worden met bouwen (de bouw wordt stilgelegd - bouwstop) totdat de melding volledig is ingediend en is geaccepteerd.

2.1.6 Bouwmelding vervalt na 12 maanden

Begint de bouwactiviteit niet binnen een jaar na de melding, dan is het verboden de bouwactiviteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan opnieuw te melden bij de gemeente (artikel 2.18 Bbl). Zijn in de tussentijd de bouwregels (Bbl) aangepast dan moeten mogelijk zowel de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk) als de bouwmelding (technisch) aangepast worden.

2.2 Fase 2 | Bouwfase

2.2.1 Taken en bevoegdheden kwaliteitsborger vs toezichthouder

Tijdens de bouw voert de kwaliteitsborger het borgingsplan uit en controleert of de bouwactiviteit aan de regels van het Bbl voldoet. Bij strijdigheden informeert hij opdrachtgever/bouwer/gemachtigde en samen zijn zij ervoor verantwoordelijk dit op te lossen. Lukt oplossen niet dan moet de kwaliteitsborger via het Omgevingsloket de toezichthouder van team VTH informeren (artikel 3.86, lid 1 Bbl).

De kwaliteitsborger is geen toezichthouder. Dat is de bevoegdheid van gemeente Zwartewaterland. Wij hebben als bevoegd gezag op grond van de Wet kwaliteitsborging slechts een vangnetfunctie om excessen van het private stelsel af te vangen. Denk hierbij aan bouwdelen die niet vergunningsvrij zijn en niet zijn meegenomen bij de bouwmelding of een gewijzigde bouwmethodiek die gezien de lokale risico's/omstandigheden voor schade kan zorgen.

In beginsel handhaven wij op de volgende in ons VTH-beleid vastgestelde bouwtechnische overtredingen

- Veiligheid (constructieve veiligheid en brandveiligheid)
- Gezondheid (o.a. ventilatie)
- Duurzaamheid (isolatiewaarden, zonnepanelen etc.)

2.2.2 Bouwen zonder bouwmelding: bouwstop

Constaateert de toezichthouder van team VTH dat er bouwactiviteiten plaatsvinden zonder een verplichte bouwmelding dan worden de bouwwerkzaamheden per direct stilgelegd (last onder dwangsom in de vorm van bouwstop). De bouwstop wordt opgeheven totdat een volledige bouwmelding is ingediend en geaccepteerd.

Voordat hiertoe wordt overgegaan checkt de toezichthouder of de melding via een andere weg is binnengekomen. Ook wordt vastgesteld of het bouwwerk vergunningsvrij is

Besluit de toezichthouder dat de bouw niet wordt stilgelegd dan geeft hij kwaliteitsborger/opdrachtgever aan dat verder bouwen op eigen risico is.

2.2.3 Bouwen zonder melding startdatum bouw

De opdrachtgever heeft de **informatieplicht** om de startdatum ten minste twee dagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden te melden bij de toezichthouder. In de geaccepteerde bouwmelding nemen we deze informatieplicht op.

Informeert opdrachtgever de gemeente niet dan kan de toezichthouder op basis van de voorwaarden in de geaccepteerde bouwmelding bepalen of hij handhavend optreedt als gestart is met de bouw.

2.2.4 Bouwmelding zonder informatie- en controlemomenten

Is sprake van een geaccepteerde bouwmelding zonder informatie- en controlemomenten dan:

- vraagt onze toezichthouder *zonder aanleiding* geen nadere informatie op en
- gaat onze toezichthouder niet *zonder aanleiding* niet de bouwplaats op voor bouwtechnische controle(s). De controle tijdens de bouw is nu juist de taak van de kwaliteitsborger.

Het kan voorkomen dat gaandeweg het proces toch blijkt dat zaken scheef (dreigen te) lopen. Er is dan altijd de mogelijkheid om alsnog inhoudelijk mee te kijken en locatiebezoeken uit te voeren.

De toezichthouder van team VTH blijft tijdens de bouw verantwoordelijk voor het toezicht op bouw- en sloopveiligheid, de omgevingsplanactiviteit en monumenten, het aanleggen van riolering en afwatering percelen.

2.2.5 Bouwmelding met informatie- en controlemomenten

Is sprake van een geaccepteerde melding met informatie- en controlemomenten dan:

- stemt de toezichthouder met de kwaliteitsborger af wanneer de gemeente de gevraagde informatie ontvangt
- plant de toezichthouder in overleg met de kwaliteitsborger de controlemomenten op de bouwplaats in

Tijdens de bouw blijft de toezichthouder van team VTH *daarnaast* verantwoordelijk voor het toezicht op bouw- en sloopveiligheid, de omgevingsplanactiviteit en monumenten, het aanleggen van riolering en afwatering percelen.

2.2.6 Geen of wijziging (bevoegde) kwaliteitsborger

1. Is er in afwijking van de bouwmelding geen kwaliteitsborger gecontracteerd dan legt de toezichthouder de activiteiten stil totdat door middel van een melding de gegevens over de kwaliteitsborger zijn ingediend.
2. Is er een andere kwaliteitsborger gecontracteerd door opdrachtgever dan in de bouwmelding staat en is deze bevoegd om met het gekozen instrument te werken dan legt de toezichthouder de bouw niet stil. Wel moet opdrachtgever een nieuwe verplichte melding indienen met vermelding van de andere bevoegde kwaliteitsborger.
3. Is de kwaliteitsborger een andere dan vermeld in de bouwmelding en is hij niet bevoegd om met het gekozen instrument te werken dan legt de toezichthouder de bouw stil. Er moet een nieuwe melding worden gedaan met vermelding van een bevoegde kwaliteitsborger.

2.2.7 Gelijkwaardige voorziening is geen gevolgklasse 1 nieuwbouw: bouwmelding vervalt

Constaateert een kwaliteitsborger dat een bouwwerk niet voldoet aan de definitie van gevolgklasse 1 nieuwbouw, dan kan de kwaliteitsborger het project niet uitvoeren en wordt dit medegedeeld aan de opdrachtgever. In dat geval moet de opdrachtgever bij de gemeente een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (technisch) aanvragen.

Komen partijen er pas na de start achter dat een bouwwerk geen gevolgklasse 1 nieuwbouw is - bijvoorbeeld door de noodzaak een gelijkwaardige maatregel toe te moeten passen voor brand of constructies - dan moet de kwaliteitsborger zich terugtrekken uit het project en **vervalt de bouwmelding**. De kwaliteitsborger moet dit melden aan de gemeente. Vervolgens moet opdrachtgever alsnog een vergunning aanvragen bij de gemeente en ligt de bouw voor onbepaalde tijd stil.

Er volgt een formele bouwstop in combinatie met het opleggen van een last onder dwangsom om te voorkomen dat er toch wordt doorgebouwd zonder de benodigde omgevingsvergunning. Dit maakt het mogelijk om direct handhavend op te treden bij overtreding van de last.

2.2.8 Strijdigheid Besluit bouwwerken leefomgeving: geen verklaring kwaliteitsborger mogelijk

De kwaliteitsborger is verplicht de gemeente te informeren als een strijdigheid met het Besluit bouwwerken leefomgeving is ontdekt die niet meer voor gereedmelding (staat los van de oplevering van een bouwwerk) wordt opgelost en dus een verklaring van de kwaliteitsborger tegenhoudt.

- Team VTH vraagt dan in een brief op hoe de opdrachtgever van plan is het probleem op te lossen.
- Als (al direct) blijkt dat er sprake is van een onherstelbaar feit, dan laten we in een brief weten of de gemeente hier wel of niet op gaan handhaven. Hiervoor wordt door de toezichthouder van team VTH eerst de ernst van de strijdigheid bepaald.

Er zijn verschillende mogelijkheden om handhavend op te treden. Zo kan de toezichthouder van team VTH de ingebruikname tegenhouden als niet aan de regels wordt voldaan. Bij sommige overtredingen is dit echter een te zwaar middel, bijvoorbeeld bij het ontbreken van bepaalde documenten in het dossier. Dan is bijvoorbeeld het opleggen van een dwangsom een geschikter handhavingsinstrument. Wij kunnen in uitzonderlijke situaties, op basis van proportionaliteit, afwegen om af te zien van het handhaven van het verbod tot ingebruikname.

Gaat het om een **complexe strijdigheid** dan wordt de bouw stilgelegd. Het uitgangspunt is dat er wordt gehandhaafd. Alleen wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden kan van deze lijn worden afgeweken.

Een wetstechnische wijziging is in de maak voor kleine, niet herstelbare afwijkingen of het ontbreken van de verklaring van de kwaliteitsborger. Bijvoorbeeld: een kozijn is 3 centimeter breder dan op de stukken staat die de kwaliteitsborger bij ons heeft ingediend of zonnepanelen kunnen door een omstandigheid niet tijdig worden geleverd. De kwaliteitsborger kan in die situaties geen verklaring afgeven dat het bouwwerk voldoet aan de bouwregels. Er is dan sprake van een onvolledige gereedmelding. Het pand mag dan volgens de wet niet in gebruik worden genomen.

Als bevoegd gezag willen we handelen binnen de grenzen van de huidige regelgeving en **lopen we vooruit op deze wetstechnische wijziging, handelend in de geest van de wet.**

Dit betekent dat onze toezichthouder, vooruitlopend op de wetstechnische aanpassing, in samenspraak met de kwaliteitsborger de volgende oplossing toepast: in de situatie dat er geen gevaar is voor veiligheid of gezondheid of er het vertrouwen is dat de verklaring binnen een afgesproken termijn alsnog wordt afgegeven dan kunnen wij als bevoegd gezag voor die situatie een ontheffing verlenen en aangeven dat op deze kleine afwijkingen niet wordt gehandhaafd en toestaan dat het pand in gebruik wordt genomen.

(op 26 maart 2024 is het voorgestelde 'artikel 2.21a Bbl: ingebruiknamebesluit' voor internetconsultatie gepubliceerd door de VNG)

2.2.9 Twijfels over kwaliteitsborger

- Tijdens de uitvoering van het proces onder de Wet Kwaliteitsborging kan blijken, bijvoorbeeld door meldingen van derden of de opdrachtgever, dat de kwaliteitsborger zijn/haar rol niet op een juiste wijze uitvoert. In eerste instantie is de opdrachtgever dan zelf aan zet om de kwaliteitsborger hierop aan te spreken, dit aan te passen. Er wordt alleen dan handhavend opgetreden als de toezichthouder van team VTH van oordeel is dat sprake is van een groot risico.
- Bij concrete twijfels over de prestatie van de kwaliteitsborger doen wij een melding bij de instrumentaanbieder (de eerstelijns toezichthouder op de kwaliteitsborger). Als daar onvoldoende respons uit volgt doen wij een melding bij de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw. Als er concrete twijfels bestaan over de kwaliteit van de bouw, dan vragen wij in eerste instantie per brief extra informatie op bij de opdrachtgever. Dit mogen wij doen op basis van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.20 van het Bbl.
Zijn wij niet tevreden met de reactie hierop (of er komt geen reactie), dan gaat de toezichthouder van team VTH over tot fysiek toezicht met als uiterste actie handhavend optreden door het (gedeeltelijk) stilleggen van de bouw (bij moeilijk onomkeerbare werk zoals een constructie) of het nemen van een besluit met verbod op ingebruikname van het bouwwerk.

Op basis van waarnemingen ter plaatse (regulier toezicht of opgelegde controlemomenten) kan de toezichthouder van team VTH een bouwstop (stopmoment) opleggen bij ernstige overtredingen van de bouwregelgeving

2.3 Fase 3 | Gereedmelding

Is het bouwwerk gereed dan geeft de kwaliteitsborger een aannemelijkheidsverklaring af aan de opdrachtgever waarmee hij aangeeft dat hij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften.

Bij de gereedmelding kijkt de toezichthouder of voldaan is aan de regels die aan de gereedmelding en de daarbij te verstrekken gegevens en bescheiden zijn gesteld. De markt is primair verantwoordelijk voor de bouwkwiteit. Het uitgangspunt daarbij is dat afwijkingen door marktpartijen moeten worden opgelost.

2.3.1 Dossier bevoegd gezag

Is het bouwwerk technisch klaar (het werk is dan nog niet volledig opgeleverd) dan moet de opdrachtgever **ten minste twee weken voor ingebruikname** van het bouwwerk/de bouwwerken op grond van het Bbl een **gereedmelding indienen** tezamen met een 'dossier bevoegd gezag' en de aannemelijkheidsverklaring van de kwaliteitsborger.

De gereedmelding omvat:

- Het volledige *dossier bevoegd gezag*: informatie over het bouwwerk waaruit blijkt dat wordt voldaan aan bouwregelgeving. De informatie wordt aangevuld met gegevens en bescheiden waaruit blijkt hoe invulling is gegeven aan de in het borgingsplan opgenomen maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken.
- De kwaliteitsborger geeft aan de hand van een formulier behorend bij het instrument van kwaliteitsborging een *aannemelijkheidsverklaring* af. Daarmee verklaart de kwaliteitsborger dat hij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een andere verklaring is niet mogelijk. En zonder zijn verklaring kan geen rechtsgeldige gereedmelding worden gedaan. Wordt in een verklaring niet ingegaan op het resultaat van de maatregelen dan voldoet de verklaring niet aan de regels en kan er geen gereedmelding mee worden gedaan.

De toezichthouder van team VTH controleert slechts op volledigheid van de gereedmelding en de kwaliteit van de stukken.

2.3.2 Verboden een bouwwerk in gebruik te nemen

- Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen binnen een periode van veertien dagen na het moment van gereedmelding en het overleggen van het dossier bevoegd gezag (art 2.21 Bbl).
- Zonder het dossier bevoegd gezag en/of de aannemelijkheidsverklaring van de kwaliteitsborger is er geen sprake van een gereedmelding. De opdrachtgever wordt er door de toezichthouder op gewezen dat bij een onvolledige gereedmelding ingebruikname niet is toegestaan.
- De toezichthouder van team VTH moet eerst, binnen twee weken na een ingediende gereedmelding en het dossier bevoegd gezag, beoordelen of deze stukken volledig zijn. Is dat niet het geval dan moet opdrachtgever een nieuwe gereedmelding indienen bij de gemeente uiterlijk 2 weken voor ingebruikname.

2.3.3 Onvolledige gereedmelding

Bij het ontbreken van of bij een onvolledige gereedmelding heeft de toezichthouder van team VTH afhankelijk van de situatie meer mogelijkheden om handhavend op te treden:

1. De gereedmelding is onvolledig en er is geen verklaring van de kwaliteitsborger. De toezichthouder stuurt opdrachtgever een brief dat de gereedmelding niet is geaccepteerd, welke gegevens nog ontbreken en dat een nieuwe volledige gereedmelding moet worden ingediend. De toezichthouder legt in principe een verbod tot ingebruikname op. Hij kan op basis van proportionaliteit afwijken van het wettelijk verbod tot ingebruikname.
2. De gereedmelding is onvolledig en er is wel een verklaring van de kwaliteitsborger. De toezichthouder stuurt opdrachtgever een brief dat de gereedmelding niet is geaccepteerd, welke gegevens nog ontbreken en dat een nieuwe volledige gereedmelding moet worden ingediend. De toezichthouder legt in principe geen verbod tot ingebruikname op. Hij kan op basis van proportionaliteit bepalen of toch een verbod tot ingebruikname moet worden opgelegd.
3. Wanneer het puur op documentatie aankomt is het opleggen van een (vooraankondiging) last onder dwangsom het meest geschikte middel.
4. Ontbreekt bijvoorbeeld het gerechtvaardigd vertrouwen bij de kwaliteitsborger dan valt de toezichthouder van team VTH terug op het proces bij 'Twijfels over de kwaliteit' (zie paragraaf 2.2.6.).

2.3.4 Geen gereedmelding mogelijk

Tijdens de bouwfase van een bouwwerk is er voor een kwaliteitsborger de plicht om misstanden en strijdigheden te melden bij de gemeente, als herstel van een gebrek niet meer mogelijk is en uiteindelijk geen verklaring kan worden afgegeven. In de relatie tussen de kwaliteitsborger en de opdrachtgever zal de gemeente terughoudend zijn in toezicht en handhaving, indien de meldingen overtredingen betreffen die privaatrechtelijk opgelost kunnen worden en/of geen risico vormen op directe schade voor personen, veiligheid en gezondheid.

Wanneer een kwaliteitsborger na de bouwwerkzaamheden geen verklaring afgeeft, is dit primair een private kwestie tussen de opdrachtgever, kwaliteitsborger en bouwende partij. Wij zullen hierbij terughoudend zijn.

Gebruik is echter niet toegestaan en daar zal in beginsel handhavend tegen worden opgetreden

2.3.5 Gefaseerde oplevering

Bijvoorbeeld grotere woningbouwprojecten worden vaak gefaseerd opgeleverd. Een deel van de woningen kan al in gebruik worden genomen terwijl de bouw van een ander deel later plaatsvindt. In de Wet kwaliteitsborging is geen specifieke regeling hiervoor opgenomen.

De wetgever heeft aangegeven niet met een wettelijke borging te komen voor deelopleveringen. De gemeente mag zelf invulling geven aan haar bevoegdheden, aldus de wetgever.

Op 31 augustus 2022 is de factsheet "Informatie bevoegd gezag bij gefaseerde ingebruikname onder de Wkb" (<https://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2022/08/Gereedmelding-bij-gefaseerde-ingebruikname-onder-de-Wkb.pdf>) uitgebracht. In deze factsheet worden drie mogelijkheden aangegeven om met een gefaseerde oplevering om te gaan. Gemeente Zwartewaterland kiest vooralsnog voor de derde mogelijkheid die in onze ogen het best aansluit bij de uitgangspunten van de Wet kwaliteitsborging: **het bevoegd gezag krijgt per (oplever)fase een bouwmelding, een gereedmelding en een volledig dossier bevoegd gezag. Er is wel sprake van één omgevingsvergunning voor de verschillende bouwfasen.**

Deze informatie communiceren we via onze website en zullen we waar mogelijk ook van tevoren aangeven richting opdrachtgever.

2.3.6 Casco-bouw en onvolledige gereedmelding

Deze paragraaf gaat over panden die casco worden opgeleverd en door het ontbreken van onderdelen niet voldoen aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een voorbeeld ter verduidelijking. Levert een aannemer een woning casco zonder keuken of badkamer op dan is voor de aannemer de woning gereed. Echter een gereedmelding kan niet worden ingediend omdat de woning door het ontbreken van keuken of badkamer nog niet voldoet aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger kan in dat geval niet de vereiste verklaring afgeven waarin is aangegeven dat het aannemelijk is dat het pand voldoet aan de Bbl.

Wat nu als opdrachtgever desondanks een gereedmelding indient zonder de vereiste verklaring van de kwaliteitsborger? In dat geval stuurt de toezichthouder *binnen twee weken* een bericht aan opdrachtgever dat de gereedmelding onvolledig is en niet geaccepteerd kan worden. De opdrachtgever moet een nieuwe gereedmelding doen waarbij *wel* alle gegevens en bescheiden zijn bijgevoegd. Het is aan de opdrachtgever om met de kwaliteitsborger afspraken te maken om te komen tot een volledig dossier Bevoegd Gezag inclusief een verklaring van de kwaliteitsborger. Zonder volledige gereedmelding is het niet toegestaan de woning in gebruik te nemen.

2.4 Fase 4 | Gebruiksfase

Wanneer de gereedmelding compleet is en deze voldoet aan de gestelde eisen, wordt door de toezichthouder van team VTH het dossier gesloten. Het dossier bevoegd gezag zal verder gebruikt worden voor toezicht op bestaande bouw. Deze processen vallen buiten de scope van de Wet Kwaliteitsborging en worden daarmee niet verder behandeld in deze notitie.

3. INZET EN TAAKVERDELING TEAM VTH

We hebben een klein VTH-team waardoor er noodzaak is de capaciteit in te zetten daar waar de risico's het grootst zijn en waar de inzet van middelen het meeste effect heeft.

3.1 Risicobenadering

Voor de 'Oplegnotitie VTH-beleid 2022' hebben we een actuele risico-inventarisatie gemaakt (bijlage 3). Wij geven bij de uitvoering van onze VTH-taken prioriteit aan constructieve veiligheid en brandveiligheid. Deze thema's zullen voornamelijk de toetsingselementen zijn bij de behandeling van meldingen, toezicht op en handhaving van naleving op bouwregelgeving.

Risico-gestuurd en of steekproefsgewijs controleren

Denk bij het risico-gestuurd/steekproefsgewijs controleren aan de lokale omstandigheden/situaties of aan de controle van het paal draagvermogen, wapeningscontroles, brandveiligheid, ventilatievoorzieningen/systemen. Kortom: de later aan het zicht onttrokken constructies. Verder kunnen verzoeken om handhaving en meldingen rondom bouwactiviteiten aanleiding zijn om (steekproefsgewijs) controles uit te voeren.

3.2 Taakverdeling binnen team VTH

Onze medewerker ondersteuning verwerkt alle bouwmeldingen in IJVI en verstuurt een ontvangstbevestiging aan de aanvrager van de bouwmelding.

Wij kiezen ervoor de bouwmelding af te laten handelen door de vergunningverlener van team VTH vanwege de nauwe verbondenheid tussen de behandeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor ruimtelijk bouwen en de bouwmelding. Hiermee stimuleren we integraliteit op dossierniveau.

De uitvoering van de bouw en de gereedmelding worden behandeld door de toezichthouder van team VTH. Ook hier zit weer een logica vanwege de verbondenheid tussen de realisatie en het gerealiseerde van die verschillende toestemmingen anderzijds. Deze onderverdeling sluit bovendien aan op de landelijke kwaliteitscriteria en daarmee op de kennis en competenties van onze vergunningverleners en toezichthouder.

3.3 Afstemming bouwmelding

Binnen het team is er sprake van onderlinge afstemming over de bouwmelding gevolgsklasse 1 nieuwbouw:

	Stappen	Tijdspad
1.	Volledigheidstoets door vergunningverlener: • Toets op volledigheid bouwmelding; • Afstemming risicobeoordeling/borgingsplan met toezichthouder (via taak in IJVI) • Bij onvolledige melding, een bericht aan opdrachtgever dat melding niet is gedaan en een nieuwe melding moet worden ingediend	week 1-2
2.	Toetsing of alle toestemmingen zijn verleend: • Controle op benodigde aanvullende vergunningen/meldingen • Afstemming bouwmelding met de omgevingsvergunning	Week 1-3

- 3.** Overwegen of informatie- of controlemoment noodzakelijk zijn: Week 1-3
- De toezichthouder en vergunningverlener beoordelen of informatie- of controlemomenten voorafgaand aan de bouwfase opgelegd moeten worden;
 - Formuleren van de inhoud van informatie- en controlemoment(en);
 - Communiceren van de informatie- of controlemomenten aan de vergunningverlener.

- | | |
|---|---|
| 4. Afhandeling van de bouwmelding door de vergunningverlener door bericht te sturen aan de opdrachtgever: acceptatie of opnieuw bouwmelding indienen | Uiterlijk in vierde week na ontvangst bouwmelding |
|---|---|

4. OVERGANGSJAAR: MONITOREN EN EVALUEREN

Proefprojecten hebben al laten zien dat er situaties kunnen ontstaan waarbij in onderling overleg tussen gemeente, kwaliteitsborger en aannemer/opdrachtgever een oplossing moet worden gezocht voor de ontstane situatie. De wet is nieuw voor iedereen en het maken van fouten is onvermijdelijk. Het is belangrijk om het eerste jaar van de Wet kwaliteitsborging gevoel te krijgen bij wat speelt in de praktijk. Bij welk type projecten/objecten vinden incidenten plaats. Welke jurisprudentie ontstaat er en heeft dit gevolgen voor onze werkwijze? Welke omvang krijgt het algemeen toezicht na het overgangsjaar?

Verwachting is dat het aantal handhavingsszaken tijdelijk toeneemt door onbekendheid over de werking van dit nieuwe stelsel bij opdrachtgevers. Ook vervalt de preventieve werking van de bouwtechnische toets in de vergunningfase. Onduidelijk is of met de inzet van verplichte kwaliteitsborgers voorkomen wordt dat van de bouwregelgeving wordt afgeweken. Door registratie en monitoring houden we bij in welke gevallen welke inzet van team VTH benodigd is.

Algemeen toezicht

Door de knip (technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit) kunnen er situaties ontstaan waarbij er een vergunning is aangevraagd voor de omgevingsplanactiviteit (OPA), maar de melding bouw (Wet kwaliteitsborging) achterwege blijft. Om grip te houden op illegale bouwactiviteiten is het goed om in het overgangsjaar capaciteit vrij te houden voor het uitvoeren van algemeen toezicht in het veld waarbij we bovengenoemde situatie (wel OPA, maar geen bouwmelding) in een vroeg stadium signaleren.

Bouwwerken in gevolgklasse 1 verbouw, gevolgklasse 2 & 3

Voor de bouwwerken die in gevolgklasse 1 verbouw, gevolgklasse 2 en 3 vallen verandert er voorlopig niets. De gemeente blijft het bevoegd gezag en verantwoordelijk voor het technisch toetsen en houden van toezicht in het kader van de Omgevingswet. Het is zinvol om te kijken of hier op basis van risico's getoetst en toegezien wordt. Dit om de wijze van toets en toezicht voor alle gevolgklassen gelijk te houden. Dit kan gevolgen hebben voor de wijze van toetsen en rapporteren/vastleggen van het toezicht.

Voor vergunningplichtige bouwwerken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en onze toezichthouders zijn verantwoordelijk voor het houden van toezicht op zowel de technische bouwactiviteit als de omgevingsplanactiviteit. Het is belangrijk om het overgangsjaar te gebruiken om beide werkwijzen met elkaar te vergelijken en te beoordelen hoe die zich tot elkaar verhouden en of dit moet leiden tot een aangepaste werkwijze/prioritering van toezichtstaken.

Eén jaar na inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging en Omgevingswet evalueren we hoe deze werkwijze bevalt en hoe de steekproeven zijn verlopen. Indien nodig stellen we onze werkwijze bij. Ook voorzien we voor inwerkingtreding van de wet dat veel opdrachtgevers nog aanvragen zullen indienen om zonder kwaliteitsborger te kunnen bouwen. Daardoor blijven - nadat de wet in werking is - nog veel projecten onder de oude werkwijze vallen. Dit betekent dat we de monitoring goed moeten inrichten, zowel op inhoud als financiën.

Bijlage 1 Gevolgklassen Wet Kwaliteitsborging

Gevolgklasse 1	Kans op beperkte persoonlijke gevolgen, als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan	• GK 1-A. Grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, inclusief eventuele garage en andere aanbouw • GK 1-B. Woonboten en andere drijvende woningen • GK 1-C. Vakantiehuisjes • GK 1-D. Bedrijfshallen, fabriekspanden, opslagruimten en magazijnen van maximaal 2 bouwlagen • GK 1-E. Fiets- en voetgangersbruggen met een maximale overspanning van 20 meter en niet gelegen over rijks- of provinciale weg • GK 1-F. Overige bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn en niet hoger zijn dan 20 meter en niet waterkerend De regels voor gevolgklasse 1 gelden niet voor beschermde monumenten of als voor de bouw sprake is van een gelijkwaardige maatregel uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid. Dan is sprake van een vergunningplicht Het gaat hier om een samenvatting. Een complete lijst is te vinden in artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
Gevolgklasse 2	Kans op persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan	Denk aan scholen, bibliotheken, gemeentehuizen en woongebouwen tot 70 meter hoogte.
Gevolgklasse 3	Kans op aanzienlijke persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan	Denk aan ziekenhuizen, voetbalstadions, metrostations en gebouwen hoger dan 70 meter.

Bijlage 2 Informatieblad Bijzondere lokale omstandigheden

Lokale risico's of lokale situaties kunnen ervoor zorgen dat een bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet als niet de juiste beheersmaatregelen worden getroffen. Denk hierbij aan: bouwen nabij een monument, resten van funderingen of andere materialen in de bodem die mogelijk van invloed zijn op de funderingswijze, specifieke funderingsconstructies van belendingen die van invloed zijn op de fundering van een te bouwen bouwwerk, bouwen in of nabij een dijklichaam.

Risico's gerelateerd aan archeologie, bodemverontreiniging, waterveiligheid, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het omgevingsplan maken geen deel uit van het werkveld van de kwaliteitsborger.

Ter ondersteuning van de opdrachtgever en de kwaliteitsborger hebben wij daarom dit informatieblad opgesteld. Hierin staan instrumenten waarmee wij de kwalitatieve bebouwde omgeving borgen. Deze bijzondere lokale omstandigheden kunnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) die van toepassing zijn op de geoogde bouwactiviteit.

Wij hebben **geen specifieke BLO's** zoals een geringe en/of per locatie sterk wisselende draagkracht van de ondergrond aangewezen. Wij borgen in gemeente Zwartewaterland de kwalitatieve bebouwde leefomgeving met een aantal instrumenten waaronder:

1. Omgevingsplan

Het omgevingsplan bevat de regels voor de fysieke leefomgeving. Hierin staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Het kan voorkomen dat er rekening gehouden moet worden met de windbelasting van toekomstige hoogbouw.

Bijvoorbeeld: in principe mag niet gebouwd worden in de nabijheid van een hoogspanningsleiding/verbinding. In het omgevingsplan zijn daarover regels opgenomen onder de functies 'Leiding – hoogspanning' (=ondergronds) en 'Leiding hoogspanningsverbinding' (=bovengronds). Bij eventuele medewerking moet advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Nog een voorbeeld: Op waterstaatskundige gebieden (waterkering, waterbergingsgebied) is de Keur van het Waterschap van toepassing. In het omgevingsplan zijn regels voor bouwwerken in deze gebieden opgenomen onder de functies 'waterstaat – waterkering', 'waterstaat – waterberging. Zo mogen binnen een waterkering geen heipalen worden toegepast, mag niet worden geboord of onderkelderd. Uitbreiding van het bebouwd oppervlak mag niet plaatsvinden zonder dat het waterschap hier goedkeuring voor heeft gegeven. Bij eventuele toestemmingen voor bouwwerkzaamheden moeten mogelijk extra bouwkundige maatregelen worden getroffen.

2. Binnen- of buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Is een initiatief te toetsen aan de regels in het omgevingsplan, dan spreken we van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Is er geen toetsing mogelijke dan spreken we van een buitenplanse omgevingsactiviteit. Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend, als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving en lokale regels in het omgevingsplan.

In de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit kunnen wij kenbaar maken dat eventuele lokale risico's/omstandigheden van toepassing zijn op het gebied waar gebouwd gaat worden en waarmee bij de technische uitwerking en voering rekening gehouden moet worden. Een voorbeeld hiervan is een verplicht advies van het waterschap als u wilt gaan bouwen in of nabij een dijklichaam.

3. Advies met of zonder instemming

Wij moeten in bepaalde gevallen advies inwinnen voor wij een vergunning of een maatwerkvoorschrift verlenen. Soms is er ook instemming van een adviesorgaan nodig voor het nemen van een besluit. Het kan voorkomen dat er rekening gehouden moet worden met een advies van gemeentelijke ketenpartners, wat kan resulteren in een aanscherping van de technische eisen voor een bouwwerk.

Bijvoorbeeld: Bouwkundige of installatietechnische voorzieningen als gevolg van bouwen nabij milieubelastende gebouwen/objecten. Advies kan in dat geval nodig zijn van de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio.

Nog een voorbeeld: Voor een bouwactiviteit is een advies nodig van de commissie ruimtelijke kwaliteit (Het Oversticht). Het advies kan leiden tot aanpassingen die ook effect hebben op de bouwtechnische uitvoering van de beoogde bouwactiviteit.

4. Diversen (landelijke) voorzieningen:

- Grondstoffen Energie en Omgeving: o.a. het bouwen op zeer slappe ondergrond of sterke grondwaterstromen, bodemdaling met grondgevormde palen. Of het grondwater neutraal bouwen van diep gelegen kelders.
- Centrale Voorziening Geluidgegevens en Geluidproductieplafonds Omgevingsregeling: als het gaat om geluidshinder van toekomstige bouwwerken.
- Register Externe Veiligheid: bijvoorbeeld in het geval van een calamiteit het ventilatiesysteem van een bouwwerk handmatig moet kunnen worden bediend.
- Registraties aanschrijving buurpanden: bijvoorbeeld in het geval van een aanschrijving op het funderingsherstel in een hele straat.
- Bodemenergiesystemen. Op www.wkotool.nl is te zien of in de nabijheid van de beoogde bouwlocatie al bodemenergiesystemen zijn gerealiseerd. Worden dergelijke systemen op een afstand van ca 120 meter van elkaar geplaatst dan kunnen deze systemen elkaar beïnvloeden. Ook is er op deze site informatie te vinden over eventuele beperkingen die gelden op de gewenste bouwlocatie.

Bijlage 3 Risicomatrix Zwartewaterland 2023

	PRIORITERING 2023						
	Bouw- en RO-taken 2023	voorlopige prioriteit (cijfer)	voorlopige prioriteit (woord)	Factoren	Doelstellingen	definitieve prioriteit (cijfer)	definitieve prioriteit (woord)
BOUW001	Wonen cat. I <100.000 eenvoudig	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW002	Wonen cat. I < 100.000 complex	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW003	Wonen cat. II 100.000 - 1.000.000	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW004	Wonen cat. III > 100.000	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW005	Wonen tijdelijke bouw	3	Gemiddeld	2	1	2	Hoog
BOUW006	Publieksfunctie < 100.000	4	Laag	1	2	3	Gemiddeld
BOUW007	Publieksfunctie 100.000 - 1.000.000	4	Laag	2	2	3	Gemiddeld
BOUW008	Publieksfunctie > 1.000.000	4	Laag	2	2	3	Gemiddeld
BOUW009	Gezondheidszorgfunctie met bedgebed	2	Hoog	2	1	1	Heel hoog
BOUW010	Gezondheidszorgfunctie zonder bedgebed	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW011	Basis Onderwijsfunctie / Buitenschoolse opvang	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW012	Kinderdagverblijf	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW014	Publieksfunctie tijdelijke bouw	4	Laag	2	1	3	Gemiddeld
BOUW015	Industrie/kantoorfunctie < 100.000	4	Laag	1	2	3	Gemiddeld
BOUW016	Industrie/kantoorfunctie 100.000 - 1.000.000	3	Gemiddeld	2	2	2	Hoog
BOUW017	Industrie/kantoorfunctie > 1.000.000	3	Gemiddeld	2	2	2	Hoog
BOUW018	Industriefunctie met risicovol gebruik *vuurwerk, PGS 15	3	Gemiddeld	2	2	2	Hoog
BOUW019	Industrie/kantoorfunctie tijdelijke bouw	4	Laag	1	1	4	Laag
BOUW020	Bouwwerk geen gebouw zijnde eenvoudig	4	Laag	1	1	4	Laag
BOUW021	Bouwwerk geen gebouw zijnde complex	3	Gemiddeld	1	1	3	Gemiddeld
BOUW022	Monumentenvergunning/Monumentenbescherming	3	Gemiddeld	2	2	2	Hoog