

Bijlage F: Uitvoeringsbeleid Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

1. Inleiding

1.1 Introductie

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet, in werking getreden. Het doel van de Wkb is om de bouw kwaliteit te verbeteren en introduceert hiervoor de onafhankelijke kwaliteitsborger. De Wkb brengt grote veranderingen met zich mee, waaronder ook de rol van de gemeente tijdens het vergunning- en bouwproces. In het vergunningenproces toetst de gemeente de meeste bouwplannen alleen nog aan het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan), welstand (indien van toepassing) en omgevingsveiligheid. De bouwtechnische toets aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit 2012) vervalt voor de meeste gevallen (gefaseerd) voor de gemeente. Ten aanzien van het toezicht wordt een aanzienlijke hoeveelheid taken overgedragen aan de nieuwe speler in het veld: de private kwaliteitsborger. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het toezicht op de bestaande bouw en voor de resterende gevallen die niet onder de Wkb vallen als gevolg van de regelgeving. Daarnaast blijft de gemeente verantwoordelijk voor het feit dat er (in het algemeen) conform de verleende vergunning wordt gebouwd, immers de private kwaliteitsborger kijkt alleen of het technische gedeelte in orde is. De private kwaliteitsborger oordeelt dus over de technische aspecten van een bouwwerk maar oordeelt niet over of het betreffende bouwwerk überhaupt wel of niet vergund is en conform vergunning voor het niet bouwtechnische deel is uitgevoerd.

De private kwaliteitsborger toetst aan de hand van het nieuwe figuur van “instrumenten” of een bouwplan aan de technische regels voldoet. De gemeente blijft echter het bevoegde gezag (voor handhaving) en treedt vanuit deze rol - in beginsel - alleen nog op, op aangeven van de kwaliteitsborger. Bij het vervullen van deze nieuwe rol, biedt de Wkb ruimte aan gemeenten om in beleid specifieke keuzes te maken. In voorliggend uitvoeringsbeleid leggen we deze keuzes vast.

Naast de werkwijze onder de nieuwe wetgeving loopt het bouwtoezicht naar verwachting nog 2 à 3 jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wkb op 1 januari 2024, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tijdelijk door, omdat bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning op grond van de Wabo is verleend in de praktijk niet direct worden gebouwd en omdat de bouw ook enige tijd in beslag neemt. In de praktijk betekent dit concreet dat er (tijdelijk) met twee wetgevingsregimes gewerkt moet worden. Werken met nieuwe wet- en regelgeving kost in het begin altijd meer tijd en het onder twee regimes moeten werken zal extra capaciteit vragen van zowel toezichthouders als van de handavingsjuristen.

In dit eerste hoofdstuk wordt gestart met een algemene toelichting op de reikwijdte van de Wkb, de rol van de kwaliteitsborger en de “instrumenten” die hierbij beschikbaar zijn. In het daarop volgende hoofdstuk worden de rol en de taken van de gemeente toegelicht.

Met de Wkb is in de praktijk nog nauwelijks ervaring opgedaan. Het Rijk wilde wel inzetten op pilots die door gemeenten werden uitgevoerd, maar in de praktijk bleek dat hiervoor bij de marktpartijen geen animo bestond. Het gebrek aan pilots, deed zich landelijk voor. Dit betekent dat de uitvoeringspraktijk en jurisprudentie vanaf januari 2024 aanleiding kunnen geven tot aanpassing van voorliggende beleidsuitgangspunten.

1.2 Reikwijdte

De Wkb geldt vanaf de inwerkingtreding op 1 januari 2024 in beginsel alleen voor bouwwerken in

gevolgklasse 1 onder de noemer nieuwbouw. Gevolgklasse 1 omvat eenvoudige bouwactiviteiten, zoals woningen, waaronder woonboten, recreatiewoningen, eenvoudige bedrijfsgebouwen en kleine infrastructurele werken. Bij bouwactiviteiten vallend onder gevolgklasse 1 zijn de gevolgen in de fysieke leefomgeving in geval van falen van een bouwwerk beperkt.

De volledige lijst van bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen betreft:

- Grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, kantoor aan huis);
- Woonboten;
- Vakantiewoningen;
- Bedrijfspannen van maximaal 2 bouwlagen, inclusief een klein kantoor/kantine ;
- Aanbouwen aan overige gebruiksfuncties van maximaal 2 bouwlagen voor opslag en dergelijke;
- Kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen), maximaal 20 meter overspanning;
- Overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, etc.).

Gevolgklasse 1 is tot 1 juli 2025 beperkt tot nieuwbouw. Naar verwachting gaan na 1 juli 2025 ook de verbouwactiviteiten onder gevolgklasse 1 vallen, al kan dit op dit moment nog niet met zekerheid gesteld worden, omdat de invoering voor geheel gevolgklasse 1 al meerdere malen is uitgesteld.¹

- de verbouwactiviteiten (bijvoorbeeld een dakkapel of aanbouw) van hiervoor genoemde bouwwerken (voor zover niet vergunningsvrij).

Welke gevolgklasse voor een bouwactiviteit van toepassing is, wordt verder bepaald op basis van de beoogde gebruiksfunctie van het bouwwerk. Is sprake van een combinatie van verschillende gebruiksfuncties in één bouwplan, dan zal de hoogste gevolgklasse bepalend zijn voor de vraag onder welke gevolgklasse het betreffende bouwplan valt. Zo zal een combinatie van wonen en winkels niet in gevolgklasse 1 kunnen vallen omdat winkels onder een hogere gevolgklasse vallen. Dit betekent ook dat als de bouwactiviteit na de bouwmelding niet langer voldoet aan gevolgklasse 1, bijvoorbeeld doordat tijdens de bouw aanpassingen zijn gedaan waardoor de bouwactiviteit onder gevolgklasse 2 komt te vallen, de bouw dient te worden gestopt en voor het bouwen een omgevingsvergunning bij de gemeente dient te worden aangevraagd. De wetgever heeft ervoor gekozen om met de (vergunningplichtige) bouwwerken in gevolgklasse 1 te beginnen en hiervoor een periode van vijf jaar uit te trekken. Op deze manier krijgen partijen voldoende tijd om de werkwijze van het nieuwe stelsel goed te kunnen borgen in de organisaties en een gedegen voorbereidingstijd op de nadere gevolgklasse te geven. De praktijkervaring die wordt opgedaan met bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen, wordt dan gebruikt om de regels/werkwijze gevolgklassen 2 en 3 vanaf de start optimaal in te kunnen richten. Gevolgklassen 2 en 3 zullen daarmee niet eerder dan 2028 worden ingevoerd.²

1.3 De kwaliteitsborger en instrumenten

Inwerkingtreding van de Wkb heeft aan de voorkant tot gevolg dat er in het kader van vergunningverlening tot 1 juli 2025 weinig of geen bouwtechnische toets plaatsvindt voor nieuwbouw onder gevolgklasse 1 bouwwerken en (naar verwachting) vanaf 1 juli 2025 er zo goed als geen bouwtechnische toets meer plaatsvindt voor gevolgklasse 1 bouwwerken inclusief verbouwactiviteiten. Daarnaast vindt vanuit de toezichthouders onder de Wkb ook weinig of geen controle plaats op het technische gedeelte van de bouwwerkzaamheden van (in eerste instantie) de gevolgklasse 1

¹ (Demissionair) minister Hugo de Jonge heeft in het debat in de Eerste Kamer van 24 oktober 2023 (34.543) laten weten dat het publiekrechtelijke deel van de Wkb niet eerder dan 1 januari 2025 voor verbouwingen zal gelden. Deze uitspraak volgt op eerdere brieven van de minister van d.d. 14 november 2022 met kenmerk 2022-0000546020 en d.d. 11 september 2023 met kenmerk 2023-0000569485 en Brief d.d. 6 juni 2024 met kenmerk 2024-0000344074.

² Brief van De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge d.d. 14 november 2022 met kenmerk 2022-0000546020. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Hugo de Jonge d.d. 11 september 2023 met kenmerk 2023-0000569485.

bouwwerken. Zowel de preventieve toets van het bouwplan aan de bouwregelgeving vooraf als het toezicht door de toezichthouders tijdens en na realisatie van de bouw worden (grotendeels) primair belegd bij private kwaliteitsborgers. Op vergunningen die zijn verleend onder de oude wetgeving (de Wabo) heeft wel nog een bouwtechnische toets door de gemeente plaatsgevonden en tijdens de realisatiefase dient ook nog, het voorheen reguliere bouwtoezicht ingezet te worden, omdat bij die vergunningen geen kwaliteitsbroger betrokken is of wordt.

Een kwaliteitsborger wordt aangetrokken door de initiatiefnemer/vergunninghouder van het bouwwerk. De vergunninghouder is formeel de opdrachtgever van de kwaliteitsborger in een privaatrechtelijke relatie. De kwaliteitsborger ziet er op toe dat volgens de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, afgekort Bbl (voorheen Bouwbesluit 2012) wordt gebouwd. Daartoe toetst de kwaliteitsborger een bouwplan aan de hand van zogenoemde “instrumenten”. Een instrument is een werkwijze waarmee een kwaliteitsborger tijdens de bouw toeziet of het bouwwerk voldoet aan de geldende voorschriften. Dit kan bijvoorbeeld een erkenningsregeling of certificering zijn. Een instrument beschrijft op welke wijze het toezicht (door de kwaliteitsborger) moet worden ingeric uitgevoerd. Instrumenten moeten voldoen aan wettelijke gestelde eisen en worden toegelaten tot het stelsel alvorens deze mogen worden toegepast door een kwaliteitsborger. De vereisten voor een instrument worden bepaald in de Wkb.

1.3.1 Risicobeoordeling en borgingsplan

Basis voor de kwaliteitsborging is een **borgingsplan** dat gebaseerd is op een goede **risicobeoordeling**. In een risicobeoordeling staat beschreven welke risico's er voor dit specifieke bouwwerk door de kwaliteitsborger worden gezien, en wordt aangegeven wat het specifieke risico inhoudt. Het gaat dan vooral om locatie-specifieke risico's dan wel bijzondere lokale omstandigheden die van invloed kunnen zijn op hoe de bouwactiviteit technisch uitgevoerd moet worden. Daarnaast kan ook het ontwerp van een bouwplan (zelf) een risico geven in de uitvoering van de werkzaamheden. Een opsomming van algemene- en locatie specifieke risico's is opgenomen in bijlage B. De in bijlage B opgesomde risico's ontslaan de kwaliteitsborger niet van de taak om zelf altijd na te gaan welke mogelijke risico's er (nog meer) bij een project zijn. In het borgingsplan wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om deze risico's te voorkomen of worden beperkt. Het gaat hier om risico's dat het resultaat van een bouwactiviteit – en daarmee het gerealiseerde bouwwerk – niet aan de bouwtechnische regels voldoet, waarbij extra aandacht besteed moet worden aan die onderdelen die aan het zicht onttrokken zijn/worden.

Deze twee stukken worden aan het bevoegd gezag overgelegd. Pas dan komt de rol van het bevoegd gezag in beeld. Het uitgangspunt van de Wkb is dat de (gemeentelijke) toezichthouder uit het bouwproces wordt gehouden en tijdens het bouwproces alleen nog optreedt naar aanleiding van signalen en/of naar aanleiding van informatiemomenten. Dat betekent dat het zwaartepunt van de controlerende taak van de toezichthouder zich verplaatst naar de controle op en beoordeling van het borgingsplan en zich minder op het veldwerk richt. De rol en de taken van het bevoegd gezag tijdens het bouwproces worden in hoofdstuk 2 toegelicht. Los van het bouwproces blijft de gemeente wel verantwoordelijk voor het feit dat er (in het algemeen) conform de verleende vergunning (toets omgevingsplan) wordt gebouwd, bijvoorbeeld het controleren van de uitgezette roo lijnen en het bepalen van het bouwpeil, immers de private kwaliteitsborger kijkt alleen of het bouwtechnische gedeelte in orde is.

Daarnaast blijft de gemeente verantwoordelijk voor de bouw- en sloopveiligheid. Het indienen van een bouw- en sloopveiligheidsplan is weliswaar geen verplicht onderdeel van de bouwmelding maar kan op grond het Bbl wel verplicht ingediend moeten worden tezamen mét de bouwmelding (informatieplicht). Het doel van een bouw- en sloopveiligheidsplan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord, in zijn relatie tot de directe omgeving en de openbare ruimte, gerealiseerd kan

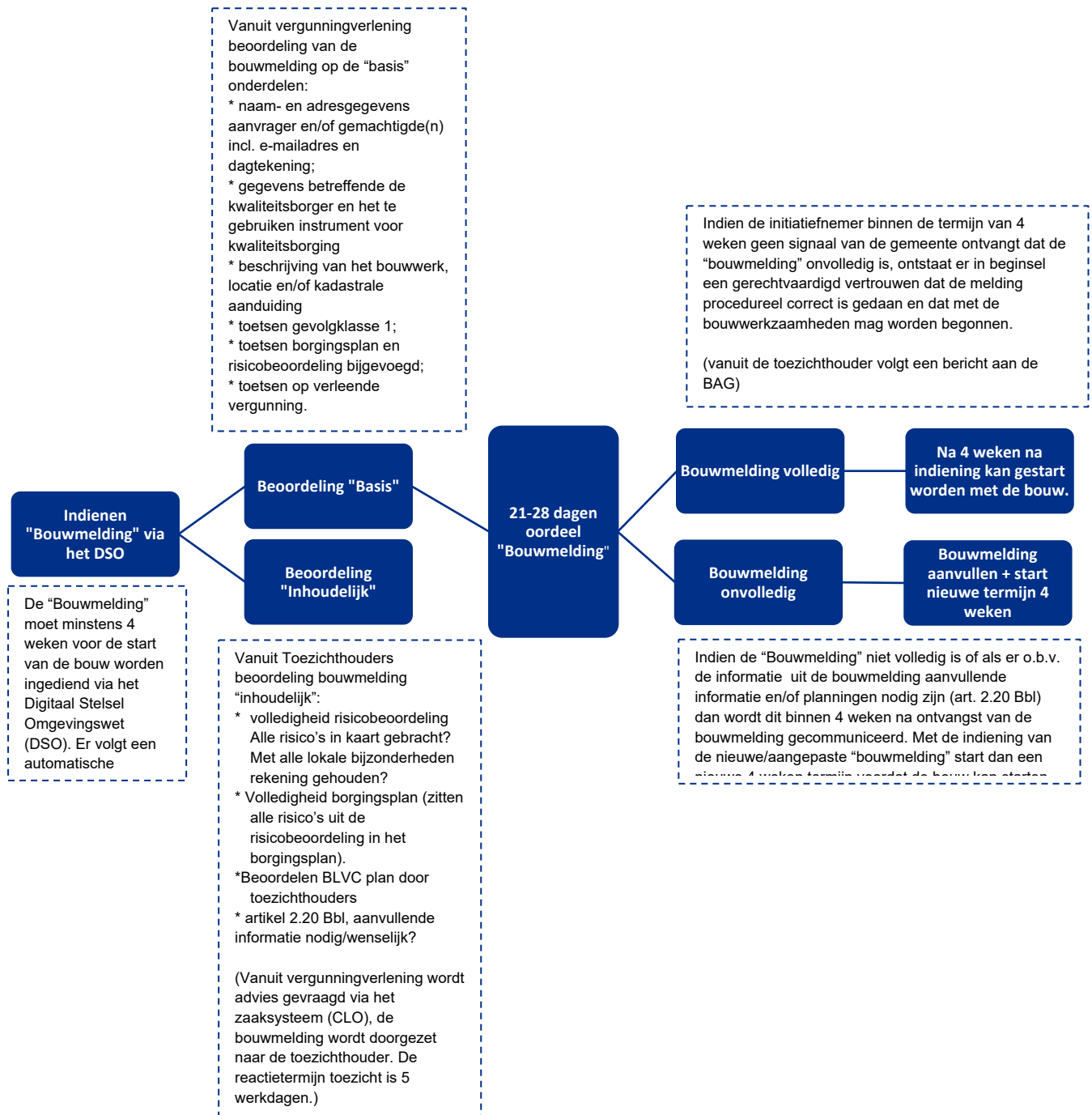
worden. We volgen hierbij de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid van de Vereniging BWT.³

2. Fases in het nieuwe stelsel en de rol en taken bevoegd gezag

2.1 Fases

In het nieuwe stelsel zijn voor het bevoegd gezag de volgende drie 'fase' te onderscheiden:

FASE 1 – VOOR DE (AANVANG VAN DE) BOUW



Naast de standaard "basis" beoordeling worden jaarlijks minimaal 2 bouwmeldingen (ook) volledig "inhoudelijk" beoordeeld. Dit wordt eventueel uitgebreid indien daartoe signalen worden ontvangen vanuit bijvoorbeeld de markt en/of omliggende gemeenten. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de

³ [Microsoft Word - Landelijke Richtlijn Bouw- Sloopveiligheid OW Bbl versie 2.15 aug 2024 def.docx](#)

borging van algemene- en/of locatie gebonden risico's en op constructieve- en brandveiligheid. Criteria om (toch) uitgebreider te beoordelen kunnen dan zijn:

- aard en/of locatie van het bouwwerk;
- constructieve- en brandveiligheid;
- gelijkwaardigheid;
- gezondheid/duurzaamheid (eind bouwfase);
- indien de aangeleverde informatie hiertoe aanleiding geeft zoals bijvoorbeeld een nog onbekende initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger of een initiatiefnemer en/of kwaliteitsborger waarbij al eens eerder overtredingen zijn geconstateerd.

Voor het beoordelen van de 'bouwmelding' is in bijlage A een checklist opgenomen.

Indien de melding niet compleet is of als er twijfels bestaan over de borging van de risico's, kan de gemeente op grond van artikel 2.20 van het Bbl om aanvullende informatie vragen. Er kan dan worden gevraagd om over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd gegevens en bescheiden te overleggen met het oog op het voorkomen en/of beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het te bouwen bouwwerk aan de regels. Het opvragen van de gewenste informatie is gekoppeld aan specifieke signalen of aan bijzondere lokale omstandigheden.

FASE 2 – TIJDENS DE BOUW

De gemeente kan in bijzondere situaties waarin bepaalde specifieke risico's spelen die van invloed kunnen zijn op het voldoen van de bouwactiviteit aan de bouwtechnische regels ook/wederom (1) meer informatie opvragen tijdens de bouw en (2) informatie opvragen over de momenten van het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden (zoals het storten van beton). De bevoegdheid voor het opvragen van (aanvullende) informatie ten aanzien van specifieke situaties en/of risico's kan dus zowel na het ontvangen van de bouwmelding (zie FASE 1) als ook tijdens de bouw.

Het verzoeken om informatie is alleen mogelijk als dat in het bijzonder is aangewezen met het oog op het voorkomen van of beperken van risico's. In de regel zal de bevoegdheid om aanvullende informatie op te vragen alleen ingezet hoeven te worden als er sprake is van bijzondere lokale omstandigheden die in de risicobeoordeling zijn opgenomen én waar later in het proces de gemeente nog aanvullende informatie noodzakelijk acht. In het overgrote deel van de gevallen zal de informatie die eerder in het proces bij de melding en de daarbij behorende risicobeoordeling is ingediend voldoende zijn.

De gemeente zal van de bevoegdheid om tijdens de bouw (wederom) aanvullende informatie op te vragen gebruik maken indien er:

- sprake is van bijzondere lokale omstandigheden (zie bijlage B);
- signalen, handavingsverzoeken, klachten en/of meldingen zijn over de bouw(werkzaamheden).

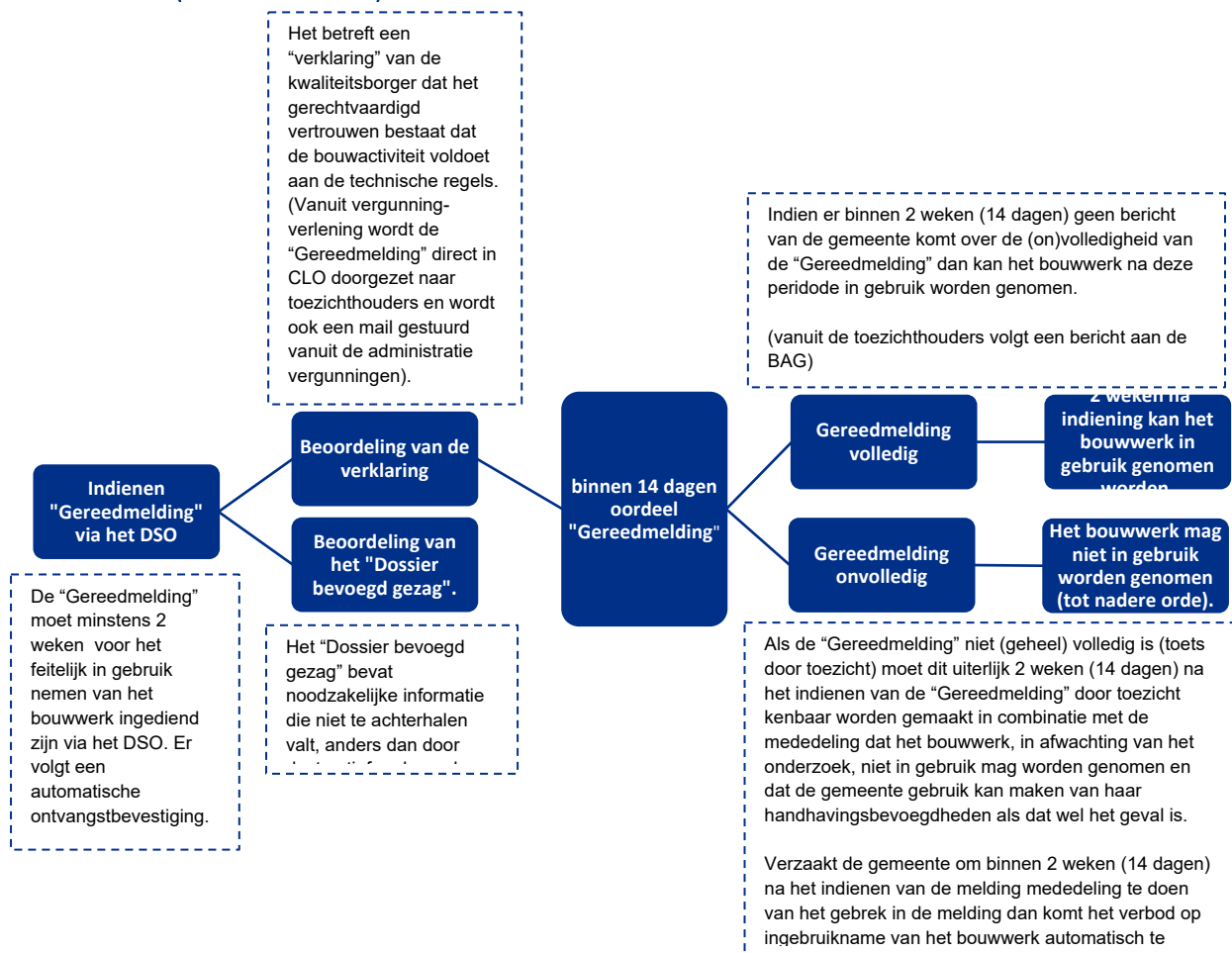
Tijdens de bouw ziet de kwaliteitsborger toe op het naleven van het borgingsplan en een correcte uitvoering van het bouwplan. Bij strijdigheden met de bouwregelgeving informeert de kwaliteitsborger, de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan bouwtechnische problemen die niet (kunnen) worden opgelost, dan moet de kwaliteitsborger ook de gemeente informeren. Op basis van de bevindingen wordt besloten of een aanschrijvingstraject wordt gestart.

De gemeente zal tevens van de bevoegdheid om tijdens de bouw aanvullende informatie op te vragen gebruik maken indien:

- de private kwaliteitsborger er niet uitkomt met de aannemer/opdrachtgever en vraagt om handhaving van de gemeente.



FASE 3 – NA (AFRONDING VAN) DE BOUW



Het nieuwe bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat er een complete "**Gereedmelding**" is ingediend met een verklaring van de kwaliteitsborger. De gereedmelding moet minimaal twee weken voorafgaand aan ingebruikname ingediend zijn via het DSO. Bij grotere (woning)bouwprojecten worden bouwwerken (woningen) vaak in delen opgeleverd. Tussen de oplevering en bewoning van de eerste woningen en de oplevering van de laatste woningen kan een langere tijd zitten. Het uitgangspunt is dat twee weken voor iedere fase een volledige gereedmelding wordt gedaan. In dat geval moet dan eerder ook per fase een bouwmelding zijn gedaan. Wanneer er slechts één bouwmelding is gedaan voor alle deelopleveringen bepaalt het college op basis van alle belangen of er wel of niet handhavend wordt opgetreden. Het college kan besluiten tot verbod op gebruik. Voor het beoordelen van de 'gereedmelding' is in bijlage A een checklist opgenomen.

In de praktijk worden veel bouwwerken casco opgeleverd, bijvoorbeeld zonder badkamer of keuken. Ook hierbij is een gereedmelding verplicht voor het in gebruik nemen. In geval van een casco-levering zullen delen van het bouwwerk niet klaar zijn. Als dit delen zijn die op basis van de regels in het Bbl verplicht zijn dan zal een kwaliteitsborger geen verklaring kunnen afgeven bij oplevering. Gereedmelding is dan dus niet mogelijk.

Er zijn dan twee opties:

- De initiatiefnemer kan zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden.
- De kwaliteitsborger kan een verklaring afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de cascopunten, voldoet. De initiatiefnemer kan dan met een eigen kwaliteitsborger de resterende punten afronden.

Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen welke van de twee opties wordt toegepast. Het bevoegd gezag kan – wanneer duidelijk is dat de casco punten zijn belegd bij een (nieuwe) kwaliteitsborger – volgens het begrip 'zicht op legalisatie' voorlopig afzien van handhaven. De gemeente geeft in dat geval schriftelijk aan binnen welke termijn de kwaliteitsborger alsnog een gereedmelding moet doen.

De inhoud van de “**Verklaring**” omvat onder meer ook een opgave welk instrument is toegepast en de verklaring dat de kwaliteitsborger dat instrument ook mag gebruiken, een verklaring dat de kwaliteitsborging zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen en een verklaring dat de kwaliteitsborger vindt dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. In de verklaring wordt ook ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om eventuele risico's die in het borgingsplan staan te beheersen.

Een reden om te besluiten niet te handhaven kan zijn, dat de gemeente handhaven disproportioneel vindt gezien de grootte van het onherstelbare feit. We laten de eigenaar weten dat het pand niet voldoet aan alle eisen vanuit de wet, maar dat we het zijn/haar verantwoordelijkheid laten hoe hier mee om te gaan. We kunnen de melding niet accepteren en formeel is het pand niet gereed (verklaring kwaliteitsborger ontbreekt). Een dergelijk besluit nemen we als gemeente dan ook heel bewust en niet zomaar. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij kleine afwijkingen van het Bbl waarbij geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid is en we het vertrouwen hebben dat dit alsnog wordt hersteld.

We moeten in de praktijk ervaring gaan opdoen wanneer afwijkingen ontoelaatbaar zijn en ingebruikname niet wordt toegestaan. Elke situatie daartussen is grijs gebied en wordt van geval tot geval beoordeeld. Hierbij moeten we goed vastleggen hoe we de situatie hebben afgehandeld. Met als doel vergelijkbaar en navolgbaar handelen in vergelijkbare situaties.

De informatie uit het “**Dossier bevoegd gezag**” bevat met name informatie die van belang is voor het toezicht op de bestaande bouw en het gebruik van bouwwerken, bijvoorbeeld de aanduiding van gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en afmetingen en maximale bezetting van alle ruimten, en bij eventuele calamiteiten, zoals gegevens over de aard en plaats van brandveiligheidsinstallaties en de noodverlichting en gegevens over de constructie.

We beoordelen jaarlijks minimaal 2 dossiers bevoegd gezag inhoudelijk. Dit wordt eventueel uitgebreid indien daartoe signalen worden ontvangen vanuit bijvoorbeeld de markt en/of omliggende gemeenten. De diepte van beoordelen van dossiers is mede afhankelijk van de risico's die een bepaald bouwwerk en/of project met zich meebrengen.

Let op: naast de in dit document vastgelegde wijze van beoordelen (inhoudelijk en/of op hoofdlijnen) is er te allen tijde ruimte om op basis van kennis en kunde per dossier een inschatting te maken of de wijze van beoordelen in dat specifieke geval adequaat is. In de praktijk betekent dit dat er in specifieke gevallen gemotiveerd afgeweken kan worden van de vaste wijze van beoordeling.

2.2 Inzet handhavingsmiddelen

In het geval de gemeente bestuursrechtelijke handhavingsinstrumenten moet inzetten om een mogelijke overtreding te beëindigen wordt aangesloten bij de (Landelijke) Handhavingsstrategie Rijswijk 2024, zoals opgenomen in Bijlage G van de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2025-2028. Het inzetten van handhavingsinstrumenten heeft als doel de (illegaal) ontstane situatie terug te brengen naar een situatie die wel voldoet aan de (wettelijke) regels en (vergunning) voorschriften. Door de inzet van bestuursrechtelijke maatregelen, strafrechtelijke maatregelen of een combinatie van beide wordt het gewenste gedrag afgedwongen.

BIJLAGE A

Checklist beoordeling “Bouwmelding”

Om de beoordeling van de “Bouwmelding” goed en effectief te laten verlopen wordt de volgende checklist als uitgangspunt genomen:

- Is de kwaliteitsborger gecertificeerd;
- Is het juiste instrument toegepast;
- Is een/zijn de noodzakelijke (omgevingsplan)vergunning(en) aangevraagd;
- Is sprake van risico gestuurd toezicht (veelpleger);
- Worden alle algemene en locatiegerichte risico's zoals opgenomen in bijlage B van dit document voldoende geborgd;
- zijn alle specifieke risico's voor dat bouwwerk in de risicobeoordeling in kaart gebracht en in het borgingsplan vastgelegd.

Met name rondom de risicobeoordeling is aan te bevelen dat het bevoegd gezag vroegtijdig met een bouwer en de kwaliteitsborger overlegt. Bij een dergelijk overleg kunnen tevens eventuele specifieke lokale omstandigheden – die verplicht moeten worden meegenomen in de risicobeoordeling – worden besproken en toegelicht.

Welke momenten zijn relevant voor Toezicht en Handhaving?

- Start van de bouw, zonder noodzakelijke bouwmelding;
- Start van de bouw, zonder noodzakelijke omgevingsplanvergunning;
- Er wordt niet voldaan aan eventueel opgelegde informatiemomenten;
- Tijdens de bouw meldt de kwaliteitsborger onvolkomenheden bij bevoegd gezag;
- Ambtshalve of door melding van derden worden onvolkomenheden geconstateerd;
- Aan het eind van de bouw blijkt niet conform Bbl te zijn gebouwd;
- Er wordt gereed gemeld zonder dat er vooraf een startmelding (incl. borgingsplan) is ingediend;
- Toezicht zal in eerste aanleg alleen toezicht houden op de vergunning voor omgevingsplanactiviteit;
- Indien de kwaliteitsborger om inzet vraagt;
- Toezicht i.v.m. handhavingsactie;
- Controlemoment(en) specifieke risico's(uitzonderlijke situaties bijvoorbeeld archeologie;

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.1 kan er aanleiding zijn om de bouwmelding (toch) uitgebreider te beoordelen dan wel om aanvullende informatie te vragen.

Checklist beoordeling “Gereedmelding”

Om de beoordeling van de “Gereedmelding” goed en effectief te laten verlopen wordt de volgende checklist als uitgangspunt genomen:

- de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die de bouwmelding doet + dagtekening;
- het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waar de bouwactiviteit is uitgevoerd;
- de verklaring van de kwaliteitsborger, waarbij voor zover van belang, wordt ingegaan op maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken;



- gegevens en bescheiden waaruit de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie blijkt;
- gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen in relatie tot: belasting, grenstoestand v/d bouwconstructie, luchtverversing, energiezuinigheid en de milieuprestatie.
- gegevens en bescheiden over de brandveiligheid;
- gegevens en bescheiden over toegepaste gelijkwaardige maatregelen.

BIJLAGE B

Algemene- en locatie specifieke risico's in Rijswijk

Algemene Risico's

Onderstaande risico's moeten in de risicobeoordeling bij het borgingsplan worden opgenomen door de kwaliteitsborger:

- **Bodemgesteldheid:** De bodemopbouw in Rijswijk heeft een grillige structuur. De draagkrachtige lagen zijn op verschillende diepten. Onderzoek de grondopbouw (lagen in de grond) door het maken van sonderingen (metingen om de sterkte van de grondlagen in een grafiek te zetten). Grondmechanisch onderzoek en deskundig funderingsadvies zijn altijd noodzakelijk. Dit is nodig om de juiste keuze van funderingsconstructie te maken. Voor een aantal gebieden in Rijswijk bestaan bodemonderzoeken. U kunt hiervoor contact op met de gemeente.
- **Niet-grondverdringende funderingspalen:** Er is onvoldoende vertrouwen in de kwaliteit en toepasbaarheid van paalsystemen die horen tot de categorie 'niet-grondverdringende funderingspalen'. Dit komt door de grillige grondsamenstelling van de bodem in Rijswijk en de onzekerheden die daarbij horen. We raden dan ook nadrukkelijk af om paalsystemen zoals mortelschroef en avegaar te gebruiken.
- **Monumenten en belendingen:** In Rijswijk staan veel gebouwen dicht bij elkaar. Controleer of de keuzes voor de fundering (waarop het bouwwerk staat) en de constructie geschikt zijn voor de funderingen en constructies van belendingen (aangrenzende gebouwen). Ga ook na of belendingen de status van monument hebben.
- **Bestaande funderingspalen en damwanden verwijderen:** Bij het verwijderen van bestaande funderingspalen en damwanden dient rekening gehouden te worden en risico's te vermijden met het trekken van palen en damwanden (o.a. bij spoorlijn, rijksweg of dijklichaam, gevolgen voor bodem en grondwaterstromen). Dit kan alleen na overleg met de gemeente.
- **Explosiegevaar (Explosieven/ontploffbare oorlogsresten):** Let op risico's bij bijvoorbeeld bommen uit de Tweede Wereldoorlog. Gaat u sondering/grondwerk/heiwerk uitvoeren in een gebied? Neem dan contact op met de gemeente.
- **Geluid:** Sommige gebieden in Rijswijk hebben een hogere geluidsbelasting. Dit is omdat ze dicht bij grotere wegen of industrie liggen. Om het geluidsniveau in het gebouw aanvaardbaar te houden, kunnen bij het bouwen extra maatregelen nodig zijn. Dit gaat niet om alle geluid, daar zijn regels voor. Vraag daarom een deskundige om dit uit te zoeken.
- **Windbelasting:** Controleer of uw bouwwerk voldoet aan de regels over windbelasting (de kracht van de wind). Er zijn hoge gebouwen die invloed kunnen hebben op de lokale windbelasting. (ook voor toekomstige bebouwing kijkende naar ruimte in het toekomstige omgevingsplan).
- **Archeologische waarden:** Rijswijk kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er dient contact te worden opgenomen met Archeologie om na te gaan of er beperkingen gelden op de voorgenomen bouwlocatie en of nader onderzoek nodig is.

Locatiegerichte risico's

Onderstaande locatiegerichte risico's betreffen risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het bouwwerk aan de bouwtechnische regels. De meest voorkomende locatiegerichte risico's in Rijswijk zijn:

- nabij een provinciale weg;
- nabij een snelweg;
- gelegen nabij of op een bedrijventerrein in verband met isolatiewaarden;
- aanwezigheid monumenten/nabijheid monumenten;
- bouwen in of nabij een dijklichaam;

- bodemwarmte interferentie zone. Een kaart van alle geregistreerde bodemenergiesystemen is te vinden via www.wkotool.nl;
- nabij een molenbiotoop. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van benodigde (extra) bouwkundige maatregelen. Zowel in het buitengebied als in de woonkernen benoemd als: “Vrijwaringszone – molenbiotoop”.

Ingeval van een vooroverleg kunnen de algemene- en locatiegerichte risico's worden meegegeven aan de initiatiefnemer.

Bovenstaande risico's ontslaat de kwaliteitsborger niet van de taak om zelf altijd na te gaan welke mogelijke risico's er (nog meer) bij een project zijn. De wijze waarop de lokale omstandigheden door moeten werken in het borgingsplan (dus de risico's en wijze waarop deze beheerst worden), wordt vastgesteld door de kwaliteitsborger, in samenspraak met de initiatiefnemer, aannemer en adviseurs.