

Uitvoeringsbeleid Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gemeente Nieuwkoop 2024

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 bouwkwaliteit 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, op de bouw- en sloopveiligheid 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.

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 legt de gemeente Nieuwkoop deze keuzes vast.

Naast de werkwijze onder de nieuwe wetgeving loopt het bouwtoezicht naar verwachting nog 2 à 3 jaar op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tijdelijk door, omdat bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning 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 de medewerkers BWT als van de handhavingsjuristen.¹

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 binnen Nieuwkoop en omliggende gemeenten Alphen aan de Rijn en Kaag en Braassem, bleek dat hiervoor bij de marktpartijen geen animo bestond. Zelfs niet na het aanbieden van een substantiële legeskorting. Het gebrek aan pilots, doet 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 in beginsel alleen voor bouwwerken in gevolgklasse 1. 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;

1) Beleidsplan Veiligheid en Handhaving gemeente Nieuwkoop 2023-2026 (hoofdstuk 7), gepubliceerd op 27 juli 2023

- 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.).

In het eerste jaar na inwerkingtreding wordt gevolgklasse 1 beperkt tot nieuwbouw.² De verwachting is dat ná dit eerste jaar ook onder gevolgklasse 1 zullen vallen:³

- de verbouwactiviteiten 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 gevolklassen 2 en 3 vanaf de start optimaal in te kunnen richten. Gevolklassen 2 en 3 zullen daarmee niet eerder dan 2028 worden ingevoerd.⁴

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 januari 2025 weinig of geen bouwtechnische toets plaatsvindt voor nieuwbouw onder gevolgklasse 1 bouwwerken en (naar verwachting) vanaf 1 januari 2025 er zo goed als geen bouwtechnische toets meer plaatsvindt voor gevolgklasse 1 bouwwerken inclusief verbouwactiviteiten. Daarnaast vindt vanuit bouwtoezicht onder de Wkb ook weinig of versoberde controle plaats op het technische gedeelte van de bouwwerkzaamheden van (in eerste instantie) de gevolgklasse 1 bouwwerken. Zowel de preventieve toets van het bouwplan aan de bouwregelgeving vooraf als het toezicht 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 behoeven ook nog, het voorheen reguliere, bouwtoezicht omdat bij die vergunningen geen kwaliteitsborger 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 erop 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 ingericht en 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 kwa-

2) (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.

3) De verwachting is dat er in de zomer van 2024 eerst een evaluatie plaatsvindt alvorens er besloten wordt of verbouwactiviteiten per 1 januari 2025 ook onder gevolgklasse 1 vallen. Dit is dus nog geen vast gegeven.

4) 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.

liteitsborger 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 hoe deze risico's worden voorkomen of 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 worden.

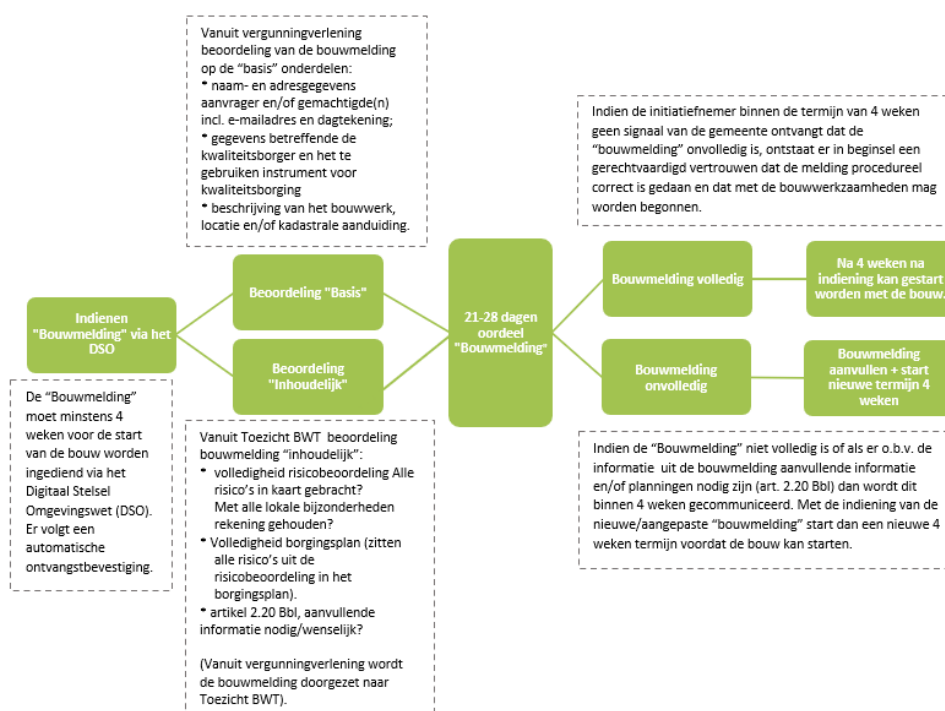
Deze twee stukken worden aan het bevoegd gezag overgelegd. Pas dan komt de rol van het bevoegd gezag in beeld. Het uitgangspunt van de Wkb is dat de (gemeentelijke) toezichthouder uit het bouwproces wordt gehouden en tijdens het bouwproces alleen nog optreedt naar aanleiding van signalen en/of naar aanleiding 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 wordt gebouwd, bijvoorbeeld het controleren van de uitgezette rooilijnen en het bepalen van het bouwpeil, immers de private kwaliteitsborger kijkt alleen of het technische gedeelte in orde is.

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 in het eerste jaar na inwerkingtreding van de Wkb, ook alle borgingsplannen "inhoudelijk" beoordeeld. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de borging van algemene- en/of locatie gebonden risico's en op constructieve- en brandveiligheid. Na het eerste jaar is (naar verwachting voldoende) ervaring opgedaan met het kwaliteitsborgingssysteem en worden de borgingsplannen meer op hoofdlijnen getoetst. 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, klachten en/of meldingen zijn over de bouw(werkzaamheden).

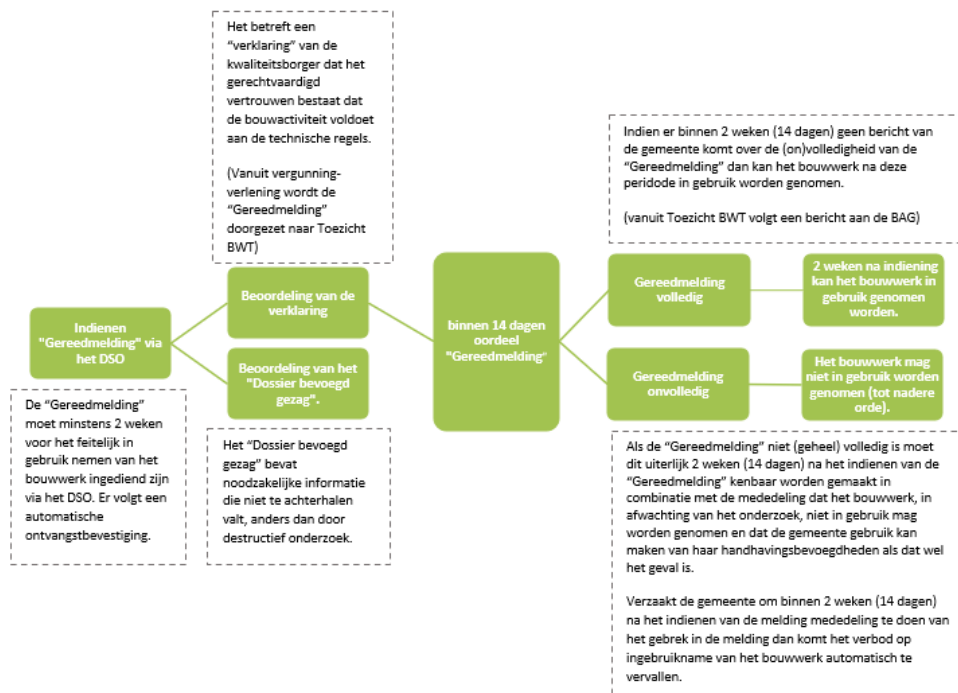
Tijdens de bouw ziet de kwaliteitsborger toe op het naleven van het borgingsplan en een correcte uitvoering van het bouwplan. Bij strijdigheden met de bouwregelgeving informeert de kwaliteitsborger, de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan bouwtechnische problemen die niet (kunnen) worden opgelost,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

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.

Op basis van de aanvullend ontvangen informatie bepaalt de gemeente of en zo ja op welke momenten een fysieke controle door de gemeentelijke bouwtoezichthouder noodzakelijk is of dat kan worden volstaan met een bestuursrechtelijke aanschrijving waarin een verbod op gebruik van het bouwwerk wordt opgelegd totdat aangetoond wordt dat het technische mankement opgelost is. De keuze tussen aanschrijven en een fysieke controle wordt mede gebaseerd op de aard en de ernst van het technische gebrek.

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.

Ook komt het voor dat bouwwerken in de praktijk worden veel bouwwerken casco worden 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.

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 kwaliteitsborger 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.

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.

In het eerste jaar na inwerkingtreding wordt 1 op de 10 á 15 dossiers bevoegd gezag inhoudelijk beoordeeld. De overige dossiers worden beoordeeld op volledigheid en aannemelijkheid. Het betreft dan een beoordeling op 'hoofdlijnen'. 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 handhavingsstrategie zoals opgenomen in 'Beleidsplan Veiligheid en Handhaving gemeente Nieuwkoop 2023-2026'. 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;
- Bouwtoezicht zal in eerste aanleg alleen toezicht houden op de vergunning voor omgevingsplan-activiteit;
- Indien de kwaliteitsborger om inzet vraagt;
- Toezicht i.v.m. handhavingsactie;
- Controlemoment(en) specifieke risico's.(uitzonderlijke situaties. Hiervoor zijn vooraf geen voorbeelden te noemen);
- Informatiemomenten.

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.

Bijlage B

Algemene- en locatie specifieke risico's in Nieuwkoop

Algemene Risico's

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

- bodemgesteldheid;
- trekken van heipalen is niet toegestaan zonder toestemming van het Waterschap;
- voor bescherming tegen weg- of industriegeluid of geluid van activiteiten zijn de bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing;
- vanwege de vochtige milieuomstandigheden in (delen van) Nieuwkoop geldt er voor (bepaalde) locaties een verbod op het toepassen van lange afstandhouders, de zogenoemde "lange lijzen" bij begane grondvloeren;
- een aantal wegen binnen de gemeente kent een gewichtsbepierking of een aslastbepierking. Indien hier toch transport overheen moet kan hiervoor een rrv-ontheffing aangevraagd worden. Bij de aanvraag wordt de maximale belasting dan wel de breedte beoordeeld.

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 Nieuwkoop zijn:

- nabij een provinciale weg;
- gelegen nabij of op een bedrijventerrein in verband met isolatiewaarden;
- aanwezigheid monumenten/nabijheid monumenten;
- belendingen met op staal (zonder palen) gefundeerde panden;
- bouwen in of nabij een dijklichaam;
- heien op het industrieterrein in Nieuwveen vanwege warmtebron. Tijdens het heien moet het systeem worden stilgelegd;
- bodemwarmte interferentie zone. Een kaart van alle geregistreerde bodemenergiesystemen is te vinden via www.wkotool.nl;
- nabij een molenbiotop. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van benodigde (extra) bouwkundige maatregelen. Zowel in het buitengebied als in de woonkernen benoemd als: "Vrijwaringszone – molenbiotop".

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.