

Lokale omstandigheden Kwaliteitsborging bouwen gemeente Westerveld

Op grond van artikel 2.19, tweede lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet een kwaliteitsborger nagaan welke lokale omstandigheden in de betreffende gemeente aan de orde zijn. De kwaliteitsborger moet deze verwerken in het borgingsplan en de risicobeoordeling. Met deze regel stelt het college van B&W de lokale omstandigheden vast welke de kwaliteitsborger moet verwerken in zijn borgingsplan.

Binnen de gemeente Westerveld gelden de volgende lokale omstandigheden:

Bodemdaling

Binnen de gemeente Westerveld zijn er gebieden waar in de toekomst sprake kan zijn van bodemdaling door de aanwezigheid van veenlagen of als gevolg van gaswinning (zie verderop). Omdat het om mogelijke ontwikkelingen in de toekomst gaat, is er nog geen gebied aangewezen. Binnen deze gebieden is er o.a. bij fundering op staal risico op verzakking en bij fundering op palen risico tot negatieve kleeft. Extra sonderingen en grondonderzoek zijn dan vereist.

Bodemwarmte interferentiezone

Bodemenergiesystemen die op korte afstand van elkaar worden geplaatst kunnen invloed hebben op de temperatuur van de ondergrond bij de 'buur-systemen'. Hierdoor kunnen bodemenergiesystemen die op korte afstand van elkaar (+/-150 m) worden geplaatst, elkaar positief of negatief beïnvloeden. Op wkotool.nl zijn locaties te vinden van de gesloten bodemenergiesystemen. Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan in grondwaterbeschermingsgebieden.

Explosieven

In sommige gebieden, zoals op en rond de Startbaan in Havelte, is kans op de aanwezigheid van explosieven in de bodem. Bij bouw-activiteiten moet in overleg met de gemeente en EODD eerst een onderzoek worden gedaan en eventuele explosieven worden geruimd.

Gaswinning

In de gemeente Westerveld wordt gas gewonnen. Dit gas wordt gewonnen uit velden welke deels in de gemeente Westerveld liggen. In Westerveld is een fysieke winlocatie aanwezig aan de Noordenveldweg in Wapse. Verder is er een aantal winlocaties rondom Westerveld waarbij het gasveld deels binnen de gemeente Westerveld ligt.

Locaties

Op www.nlog.nl (van het ministerie van Economische zaken en klimaat) is informatie te vinden over gaswinning in Nederland. De locaties in en rond Westerveld zijn begin 2024:

- Vermilion Energy: Wapse, winlocatie aan Noordenveldweg (gasveld DVR-01 en DVR-02);
- Vermilion Energy: Eesveen, winlocatie aan De Wulpen, Steenwijkerland (gasveld ESV-01 en ESV-02);
- Vermilion Energy: Vinkega, winlocatie aan Westvierderparten, Weststellingwerf (gasveld VKG-01 en VKG-02);
- Vermilion Energy: Vledderveen: nieuw op te richten winlocatie nabij Boergrup/PW Janssenlaan (gasveld VDW) (2021)
- Vermilion Energy: Wapse: uitbreiding gaswinning Wapse met velden Smitstede, De Bree en Leemdijk (LDS) (2021)
- Vermilion Energy: Nijensleek, waterinjectie Bosschasteeg;
- NAM: De Wijk-Wanneperveen, diverse locaties (WAV en WYK).

De (productie)velden zijn te zien via www.nlog.nl. Verder is door Vermilion in 2017 een verzoek ingediend bij het ministerie van Economische Zaken en Klimaat om een nieuwe boor/winlocatie op te richten aan Boergrup in Vledderveen met toepassing van de zogenaamde rijkscoördinatie-regeling. Dit houdt in dat de minister het bevoegd gezag is en de gemeente en andere overheden (provincie en waterschap) een adviserende rol hebben. De procedure hiervoor is inmiddels (2021) gestart.

Draagkracht bodem

Via sonderingsonderzoek doet de initiatiefnemer onderzoek naar de draagkracht van de bodem. Uit dit onderzoek kan blijken dat:

- Er dieper gegraven moet worden voor een draagkrachtige laag.
- Er sprake is van een hoge grondwaterstand, waardoor er bronbemaling toegepast moet worden om bijvoorbeeld een bouwput droog te houden. In dat geval dient u contact opnemen met de gemeente om te bepalen waar het grondwater geloosd mag worden. Langdurige bemaling kan tot zetting leiden.
- Er graafwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden in een archeologisch waardevol gebied. In het bestemmingsplan zijn daar regels voor opgenomen. Als er archeologische waarden worden aangetroffen, moet de gemeente worden geïnformeerd en kan het zijn dat het bouwwerk op een andere manier moet worden gefundeerd.

Graafwerkzaamheden binnen archeologisch waardevol gebied

Archeologische waarden zijn in het omgevingsplan beschreven. Zij zijn zelf geen onderwerp van bouwkwaliiteit, maar kunnen het bouwproces wel beïnvloeden. Het kan zijn dat er archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Als er archeologische waarden worden aangetroffen en hieruit voorschriften voortkomen, kan het zijn dat het bouwwerk op een andere manier moet worden gefundeerd.

Bouwen nabij monument/bouwval

Indien wordt gebouwd naast een bouwvallig gebouw of een gebouw dat slecht gefundeerd is, zijn mogelijk extra maatregelen vereist die het risico op het ontstaan van schade door trillingen verkleinen. Hierbij is een bouwveiligheidsplan vereist.

Grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden

Binnen de gemeente zijn waterwingebieden aanwezig. Deze zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. Het grondwaterbeschermingsgebied van Havelterberg ligt aan de rand van het Ooster- en Westerveld op de flank van de stuwwal (Bischopsberg). Binnen het grondwaterbeschermingsgebied ligt de grondwaterwinning met één winveld.

Voor het bouwen in deze gebieden zijn specifieke eisen van toepassing uit de provinciale omgevingsverordening. Het is verboden een constructie op te richten als daarmee verspreiding van schadelijke stoffen in de bodem kan ontstaan. Dit heeft gevolgen voor de te gebruiken constructiematerialen zoals zink of koper.

Natura 2000

Dit onderwerp heeft geen directe relatie met bouwkwaliiteit, maar kan wel anderszins van belang zijn. Een Natura 2000 gebied is een beschermd gebied met Europese status. Binnen Westerveld liggen de Natura 2000-gebieden Holtingerveld, Drents Friese Wold en het Dwingelderveld, waarvan de laatste twee ook zijn aangewezen als Nationaal park.

Het is niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren die van negatieve invloed zijn op Natura 2000-gebieden, beschermde soorten en beschermde houtopstanden. De provincie is het bevoegd gezag dat de omgevingsvergunning kan verlenen.

Wanneer een activiteit een mogelijk negatieve invloed heeft op de instandhoudings-doelstellingen van een Natura 2000-gebied, geldt er een vergunningplicht. Soms toont een voortoets aan dat effecten niet te verwachten zijn waardoor de activiteit vergunningsvrij is (er is geen natuurtoestemming van de provincie nodig). Concreet kan dit betekenen dat bij de bouw, elektrisch aangedreven materiaal moet worden gebruikt.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Dit is geen onderwerp van bouwkwaliiteit, maar wel een onderwerp om vooraf aandacht aan te besteden bij een bouwproject. De gemeente Westerveld kent acht van 'rijkswege' beschermde dorpsgezichten. De acht van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten in Westerveld zijn via het omgevingsloket te vinden.

Overige lokale omstandigheden

- Watervoerende lagen in de ondergrond die mogelijk een risico vormen bij grondgevoerde funderingspalen, waardoor bepaalde paalsystemen niet mogelijk zijn of voorboren noodzakelijk is.
- Specifieke funderingsconstructies van belendingen (gevoelig voor trillingen en bronbemaling) die van invloed zijn op de nieuwe fundering (palenplannen op elkaar afstemmen).
- Windbelasting op een bouwwerk als gevolg van bouwwerken in de omgeving (bijvoorbeeld hoogbouw naast laagbouw).
- Veiligheidszones (o.a. hoogspanningsmasten / gasleidingen) en risicogebieden (Zones langs en boven bepaalde wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).
- Hoger of lager bouwen naast belending, waardoor sneeuwophoping op het nieuwe of bestaande bouwwerk kan plaatsvinden.

- Geluid, gevel geluidwerendheid. Er moet worden voldaan aan waarden uit het omgevingsplan. Dat heeft implicaties voor de toe te passen materialen. Ook het voldoen aan de geluidnormen door de warmtepomp moet worden aangetoond.
- Aanwezigheid van ondergrondse voorzieningen (zoals oude olietanks).

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Westerveld op 23 januari 2024

Toelichting

De verantwoordelijkheid voor het bouwen conform de technische eisen wordt vanaf 1 januari 2024 in sterkere mate bij de bouwer en de opdrachtgever neergelegd. In het verleden toetste de gemeente bij een bouw-aanvraag of aan de technische eisen voor sterkte, isolatie, hygiëne en dergelijke was voldaan. Tijdens de bouw hield de gemeente toezicht op het bouwen conform de technische eisen.

De wet regelt sinds 1 januari 2024 dat een private, gecertificeerde kwaliteitsborger moet worden ingehuurd door de bouwer. Die ziet toe op de technische kwaliteit, zowel in het ontwerp als tijdens het bouwproces. De verantwoordelijkheden voor de bouwkwaliteit zijn geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving maar ook in het burgerlijk recht, in de verhouding tussen opdrachtgever, bouwer en gebruiker.

Vooraf laat de bouwer door de kwaliteitsborger een borgingsplan maken dat bij de gemeente wordt ingeleverd. De gemeente toetst alleen marginaal of dit plan volledig is. De kwaliteit van het werk van de borger wordt door de certificerende instantie gegarandeerd. Als het gebouw klaar is wordt een bouwverslag met sterkteberekeningen, tekeningen en dergelijke ingeleverd bij de gemeente. Zolang dat niet is gebeurd mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Als er iets misgaat in de bouwkwaliteit spreekt de opdrachtgever of de gebruiker de bouwer hier op aan, maar de gemeente moet zorgen dat een gebouw dat niet voldoet, niet zomaar in gebruik wordt genomen.

De gemeente moet aangeven welke lokale omstandigheden vooraf in het borgingsplan moeten worden meegenomen. Dat maakt de gemeente overigens niet mede-verantwoordelijk voor de bouwkwaliteit; die verantwoordelijkheid blijft bij de bouwer.

De geformuleerde omstandigheden hebben een vrij algemeen karakter.

In de gemeente-organisatie is geen systematisch overzicht van bouwtechnisch relevante informatie op locatie-niveau, zoals bijvoorbeeld informatie over draagkracht van de bodem op een bepaald adres.

Die informatie is aanwezig in het bouw-archief de vorm van in het verleden ingediende sterkteberekeningen bij bouw-aanvragen, maar deze stukken zijn nooit door de gemeente verwerkt tot voor bouwbedrijven bruikbare informatie op locatie-niveau.