

Beleid Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gemeente Diemen 2025

1. Inleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) is gelijktijdig met de Omgevingswet (hierna: Ow) in werking getreden en heeft drie doelen:

- Het verbeteren van (de borging van) de bouw kwaliteit;
- Verbeteren positie van de consument;
- Stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering.

De Wkb beoogt dit te bereiken door inschakeling van private kwaliteitsborgers. Deze moeten verklaren dat het gerealiseerde bouwwerk aan de technische bouwvoorschriften voldoet. Zonder deze verklaring is ingebruikname van het bouwwerk van rechtswege verboden. Voorheen werden deze taken uitgevoerd door bouw- en woningtoezicht van de gemeente. De gemeente toetst bouwwerken (in gevolgklasse 1) niet meer vooraf of deze aan inhoudelijk bouwtechnische regels voldoen. Zij controleert of wordt gewerkt met een onafhankelijke kwaliteitsborger en met een toegelaten, bij de bouwactiviteit passend instrument. Ook controleert de gemeente of alle specifieke bouwtechnische risico's voor dat bouwwerk in de risico-beoordeling in kaart zijn gebracht en in het borgingsplan zijn vastgelegd. In bijlage 1 wordt schematisch de verschuiving van taken van het gemeentelijk bouwtoezicht naar de kwaliteitsborger weergegeven.

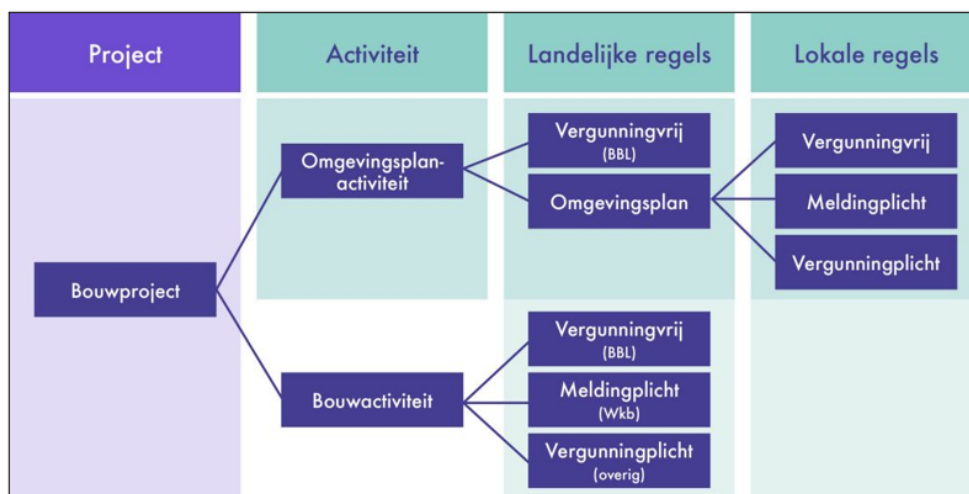
Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particulieren en professionele opdrachtgevers uitgebreid. Dit laatste betreft een privaatrechtelijk traject dat in dit beleidsstuk verder niet aan de orde komt. De Wkb heeft zowel consequenties voor gemeente als voor de partijen in de bouwsector.

De Wkb introduceert de onafhankelijke kwaliteitsborger. De "Toelatingsorganisatie kwaliteitsborging bouw" ziet erop toe dat onafhankelijke kwaliteitsborgers op de juiste wijze de instrumenten toepassen waarmee de kwaliteit van de bouw wordt geborgd. De Wkb ziet alleen toe op het technische deel van het bouwen. Het planologisch deel, dus de toetsing aan het omgevingsplan en de regels voor de ruimtelijke kwaliteit (redelijke eisen van welstand), blijft ongewijzigd (de omgevingsplanactiviteit).

Een nieuwe manier van werken

Het stelsel van kwaliteitsborging is onderdeel van bouwen onder de Ow. Voor het bouwen is onderscheid gemaakt in een technisch en ruimtelijk deel. Deze scheiding noemen we de knip en levert twee activiteiten op:

- Ruimtelijke regels (omgevingsplanactiviteit) en
- Technische regels (bouwactiviteit).



Figuur 1 'De knip'

De ruimtelijke regels en de regels voor de ruimtelijke kwaliteit (redelijke eisen van welstand) worden vastgelegd in het omgevingsplan. Het bouwen als ruimtelijke activiteit heet de omgevingsplanactiviteit (OPA) wanneer de activiteit in het omgevingsplan past of buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) wanneer de activiteit niet in het omgevingsplan past. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl, de opvolger van het Bouwbesluit 2012) staan de regels voor het bouwtechnische deel van de bouwactiviteit en of er een vergunning nodig is. Bij bouwen onder kwaliteitsborging is voor het bouwtechnische gedeelte van de activiteit een meldingsplicht ingevoerd.

De categorie bouwwerken waarvoor de meldingsplicht gaat gelden, wordt aangewezen in het Bbl en wordt gevolklasse 1 genoemd. Voorbeelden van gevolklasse 1 zijn nieuwe grondgebonden woningen en industriehallen van maximaal twee bouwlagen.

Verbouwactiviteiten van gevolklasse 1 zijn uitgezonderd voor de Wkb. Verbouwactiviteiten blijven na 1 januari 2024 daarom vergunningsplichtig. Naar verwachting komen verbouwactiviteiten niet eerder dan midden 2025 onder de werking van de Wkb te vallen. Het besluit over de uitbreiding van de Wkb naar verbouwactiviteiten, zal onder meer afhankelijk zijn van de monitoringsresultaten over het eerste jaar dat de Wkb in werking is.

Gevolklasse 1 betreft bouwwerken met een beperkt risico. De meer risicovolle bouwwerken in gevolklasse 2 en 3 vallen tenminste tot 2029 niet onder de Wkb. In theorie bestaat de mogelijkheid om voor bouwactiviteiten die onder gevolklasse 2 en 3 vallen door middel van proefprojecten de Wkb-werkwijze te volgen. Er moet voor die bouwwerken een omgevingsvergunning voor de (technische bouwactiviteit) worden aangevraagd.

VTH-beleid 2023-2026

Het Uitvoerings- en handavingsbeleid VTH Omgevingsrecht Gemeente Diemen 2023-2026 (VTH-beleid) stelt uitgangspunten vast voor de VTH-werkzaamheden, zoals:

- Het niveau waarop vergunningen worden getoetst;
- Welke punten worden gecontroleerd bij verschillende bouwprojecten;
- De handavingsmiddelen die worden ingezet.

Het VTH-beleid voorziet nog niet in werkwijzen en keuzes die voortkomen uit de Wkb.

Het is belangrijk dat wij bij de inwerkingtreding van de Wkb beschikken over een evenwichtig beleidskader voor de invulling van de gemeentelijke taken en bevoegdheden op grond van de Wkb. Het onderhavige document voorziet hierin en geeft invulling wanneer en hoe de gemeente van haar bevoegdheden bij bouwwerken uit gevolklasse 1 gebruik zal maken. Gelet op de lokale kennis die de gemeente heeft, kan de gemeente in lokaal beleid de bijzondere omstandigheden benoemen. De kwaliteitsborger dient in zijn risicobeoordeling rekening te houden met dat lokale beleid.

Dit beleid is een aanvulling op het bestaande beleid en geldt (voorlopig) alleen voor bouwwerken uit de gevolklasse 1. Zoals hierboven is overwogen is dit met uitzondering van de eerder genoemde verbouwprojecten.

Beleidskeuzen toezichthoudende rol

De gemeente kiest ervoor risicogestuurd en waar nodig of gewenst steekproefsgewijs te toetsen en toezicht te houden. Deze beleidskeuze volgt uit het VTH beleid¹ en heeft de volgende voordelen:

- Voorkomen complexe handhaving achteraf (capaciteitsvoordeel);
- Dicht mogelijk op stelsel van kwaliteitsborging: kwaliteitsborger primair toezicht;
- Opbouwen van vertrouwen in een nieuw stelsel.

Op basis van deze beleidskeuze wordt bepaald in welke gevallen er sprake is van informatie, of controlemomenten. Op basis hiervan wordt informatie opgevraagd, inhoudelijk getoetst en toezicht uitgevoerd. Deze informatie- en controlemomenten betreffen bijvoorbeeld controles van later aan het zicht onttrokken constructies zoals fundering, wapening in betonconstructies, van belang zijnde aansluitdetails en brandwerende doorvoeren.

Daarnaast kan toezicht steekproefsgewijs plaatsvinden op specifieke onderwerpen, gebaseerd op risico's. De steekproef kan op verschillende manieren worden bepaald: aan de hand van aantallen of aan de hand van signalen over instrumenten voor kwaliteitsborgers² en de kwaliteitsborgers die daarmee

1) Uitvoerings- en Handavingsbeleid VTH Omgevingsrecht gemeente Diemen 2023 – 2026.

2) Dit zijn getoetste programma's waar de kwaliteitsborger mee werken.

werken. Verder kan het worden bepaald op basis van ontvangen klachten, handhavingsverzoeken of eigen constateringen. Dit biedt goed inzicht in de kwaliteit van het stelsel van kwaliteitsborging, is er gericht toezicht op thema's mogelijk. Waar nodig dient handhavend te worden opgetreden of kan bij voorkeur handhaving worden voorkomen.

Indien de steekproeven aantonen dat het stelsel goed functioneert en voldoende kwaliteit oplevert, kan (kunnen) de frequentie en/of de thema's van deze steekproeven worden aangepast. Ook het borgingsplan van de kwaliteitsborger kan aanleiding geven tot het houden van toezicht. Bijvoorbeeld als maatregelen ten behoeve van de bijzondere lokale omstandigheden en eventueel overige bouwaspecten niet voldoende geborgd worden naar de mening van de gemeente.

2. Gebiedsspecifieke, locatiegebonden- en projectgerelateerde risico's

Bepaalde aspecten, zoals de ligging van een gemeente of de bodemgesteldheid, maken dat er zich ook specifieke risico's kunnen voordoen bij vergunningverlening, toezicht en handhaving. Specifieke lokale omstandigheden zouden ertoe kunnen leiden dat een bouwwerk niet aan de bouwtechnische vereisten voldoet/kan voldoen. Voor de kwaliteitsborger moeten deze specifieke lokale omstandigheden kenbaar zijn zodat deze bij het opstellen van een risicoanalyse rekening kan houden met de lokale omstandigheden. Het vastleggen van deze gebiedsspecifieke risico's maakt het houden van risico gestuurd toezicht door de gemeente mogelijk. Het kan voorkomen dat er geen lokale omstandigheden benoemd zijn op een bepaalde locatie. Dit ontslaat de kwaliteitsborger niet van de plicht om alle risico's in kaart te brengen. Een kwaliteitsborger moet proactief controleren op bijzondere lokale omstandigheden. Ook dient deze na te gaan of de risico's voldoende zijn beheerst voordat het borgingsplan vastgesteld wordt. De lijst met bijzondere lokale omstandigheden is opgenomen in de bijlage. Deze lijst wordt ook vermeld in het omgevingsplan en op de website van de gemeente Diemen. Eventuele wijzigingen worden op de website van de gemeente Diemen gepubliceerd.

De risicoanalyse wordt gelijk met de bouwmelding ingediend. Na ontvangst van de bouwmelding wordt deze beoordeeld. Het team OOV&V beoordeelt de bouwmelding. Bij de beoordeling van de risicoanalyse en het borgingsplan wordt gekeken of voldoende rekening is gehouden met deze omstandigheden. Indien dit niet het geval is, dan is er sprake van een onvolledige melding.

Indien onvoldoende rekening wordt gehouden met deze risico's, kan dit gevolgen hebben voor de veiligheid van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken en percelen. Overige specifieke risico's voor een locatie en een project kunnen kenbaar gemaakt worden in de vergunning voor de Omgevingsplanactiviteit (OPA).

3. Bouwmeldingen

Algemeen

In het Bbl staat dat ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden een schriftelijke melding moet worden ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (hierna: DSO)³. Naast enkele algemene gegevens, moet de melding een beschrijving van de bouwactiviteit, gegevens over de kwaliteitsborger en het instrument voor kwaliteitsborging, een risicobeoordeling en een borgingsplan bevatten. Er zal een reactie worden gegeven op de melding.

Indien van toepassing, moet in de risicobeoordeling ingegaan worden op de bijzondere lokale omstandigheden. Het gaat om lokale risico's of situaties die ervoor kunnen zorgen dat het bouwresultaat niet aan de bouwtechnische regels van het Bbl voldoet.

Het is nodig om een adequate beoordeling te kunnen maken van de bouwmelding en in het belang van risicogestuurd toezicht en handhaving. Daarom dient inzichtelijk te zijn op elke manier rekening is gehouden met de lokale bijzondere omstandigheden.

Bevoegd gezag controleert bouwmelding op volledigheid

Na ontvangst van de melding wordt beoordeeld of de melding compleet is en wordt gecontroleerd of het juiste borgingsinstrument is toegepast. Aan de hand van de bouwmelding controleert de gemeente op de volledigheid van de gegevens.

De gemeente controleert of het juiste borgingsinstrument is toegepast en of de kwaliteitsborger geregistreerd is in het landelijk register. Verder wordt de melding niet inhoudelijk beoordeeld. Aan een meldingsplicht wordt voldaan als de bouwmelding de gegevens bevat van artikel 2.19 Bbl.

3) Het Omgevingsloket is onderdeel van het DSO. Vindplaats: <https://iplo.nl/digitaal-stelsel/omgevingsloket/introductie/>.

Indien er geen erkende kwaliteitsborger is aangewezen of als een borgingsplan en/of risicobeoordeling ontbreekt of onvolledig is, dan is er sprake van een onvolledige bouwmelding. Juridisch gezien is dan geen sprake van een melding. Met de bouw mag niet gestart worden. De melder moet de bouwmelding aanvullen. Er geldt dan een nieuwe termijn van 4 weken voordat met de bouw gestart mag worden.

Onvolledige bouwmelding

Juridisch gezien is er geen sprake van een melding bij een onvolledige bouwmelding. Dit betekent dat de bouw niet mag beginnen totdat de bouwmelding wel volledig is. Binnen een termijn van 4 weken moet aan de melder bekend worden gemaakt dat de bouwmelding niet volledig is en welke gegevens ontbreken. Pas vanaf het moment dat een volledige melding is gedaan, begint de termijn van 4 weken te lopen voordat de bouw officieel kan starten.

Bouwen zonder bouwmelding

Als er wordt begonnen met bouwen zonder bouwmelding of na indiening van een onvolledige melding, wordt eerst (indien van toepassing) vastgesteld of het bouwwerk voor de bouwactiviteit vergunningsvrij is. Daarnaast beoordelen we of het bouwwerk valt onder gevolgklasse 1, zoals bedoeld in artikel 2.17 van het Bbl.

Als het bouwwerk niet vergunningvrij is en onder gevolgklasse 1 valt, is er sprake van een overtreding van artikel 2.18 van het Bbl. Er wordt dan handhavend opgetreden. Bij een meldplicht onder de Ow geldt een verbod om de activiteit uit te voeren als de melding niet, niet tijdig of onvolledig is gedaan. Er wordt dan bestuursdwang toegepast, de bouw wordt dan stopgezet, totdat er een volledige bouwmelding is ingediend⁴.

Er is sprake van een overtreding van artikel 5.1 lid 2 onder a van de Ow als het blijkt te gaan om een vergunningplichtige bouwactiviteit. Er wordt dan handhavend opgetreden. De bouwactiviteit mag niet verder worden uitgevoerd. De opdrachtgever moet een omgevingsvergunning aanvragen voor een bouwtechnische activiteit. De werkzaamheden kunnen ook (indien mogelijk) in overeenstemming worden gebracht met gevolgklasse 1.

De bouw mag pas worden hervat nadat de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit is verleend. Ook moeten eventuele andere benodigde vergunningen, die nodig zijn voordat men mag bouwen, zijn verstrekt. De activiteit kan, eventueel na een nieuwe bouwmelding, worden aangepast. Pas daarna mag de bouw worden voortgezet.

Begonnen met bouwen met bouwmelding

De opdrachtgever dient de gemeente Diemen te informeren wanneer er wijzigingen optreden ten opzichte van de ingediende bouwmelding. Als de bouwmelding wel is ingediend, maar tijdens de werkzaamheden blijkt dat er niet volgens de ingediende bouwmelding wordt gehandeld, kan er handhavend worden opgetreden. Dit gebeurt dan op basis van het artikel dat op dat moment wordt overtreden⁵.

De volgende situaties kunnen zich daarbij voordoen:

1. Bouwen met melding maar zonder kwaliteitsborger: als er al met bouwen is begonnen zonder een kwaliteitsborger, wordt de bouw stilgelegd totdat de kwaliteitsborger correct is gemeld.
2. Bouwen met melding maar onbevoegde kwaliteitsborger: wanneer de kwaliteitsborger niet bevoegd is voor de werkzaamheden, wordt de melding als onvolledig beschouwd en de bouw stilgelegd. Er moet een nieuwe melding worden ingediend met een bevoegde kwaliteitsborger.
3. Bouwen zonder informatieplicht na start: als de start van de bouw niet gemeld is (informatieplicht), wordt de melding als onvolledig beschouwd en de bouw stilgelegd.
4. Bouwen na vervallen bouwmelding: als nog niet gestart is met bouwen en de bouwmelding na 12 maanden is vervallen, moet een nieuwe melding worden ingediend, waarbij rekening gehouden moet worden met eventuele gewijzigde (bijzondere lokale) omstandigheden of regelgeving. Ook hier wordt de bouw stilgelegd.
5. Wisselen van kwaliteitsborger: wanneer tijdens het project een nieuwe kwaliteitsborger wordt aangesteld, is geen nieuwe bouwmelding nodig. Wel moeten de gegevens van de nieuwe kwaliteitsborger aan de gemeente worden doorgegeven, samen met het aangepaste borgingsplan.

Bouw gereed zonder bouwmelding (en gereedmelding)

⁴) Dit is de voormalige bouwstop van artikel 5:17 Wabo die onder de Ow is geschrapt.

⁵) Voorbeelden: er is geen of een andere kwaliteitsborger bij het project betrokken dan bij de bouwmelding is aangegeven, een ander instrument van kwaliteitsborging wordt uitgevoerd dan bij de bouwmelding is aangegeven.

De gemeente heeft geen bouwmelding ontvangen, maar een toezichthouder constateert dat het bouwwerk, dat valt onder gevolgklasse 1 van de Wkb, is gerealiseerd en in gebruik is genomen. Het in gebruik nemen van een bouwwerk zonder bouwmelding of gereedmelding is echter niet toegestaan. Dit is in strijd met artikel 2.21 van het Bbl. De illegale bouwer moet alsnog een kwaliteitsborger inschakelen. Op basis van de beschikbare informatie zal de kwaliteitsborger beoordelen of hij een verklaring kan afgeven. Alleen als dit niet mogelijk blijkt, komt het bevoegd gezag in beeld. Op basis van de informatie van de kwaliteitsborger zal het bevoegd gezag bepalen in hoeverre handhaven wel of niet aan de orde is. Het initiatief ligt dus eerst bij de illegale bouwer, die samen met de kwaliteitsborger tot een oplossing moet komen. Voor het bevoegd gezag geldt er een beginselplicht om te handhaven.

In specifieke situaties is handhaving niet opportuun en kan het wenselijk zijn dat het bouwwerk toch in gebruik genomen wordt, zonder goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger. Het voornemen bestaat om een ingebruiknamebesluit⁶ in het Bbl mogelijk te maken. Daarmee kan de gemeente besluiten af te zien van handhaving en beslissen dat het gebouw in gebruik genomen mag worden als er sprake is van kleine ondergeschikte niet herstelbare afwijkingen aan het bouwwerk, waarbij handhaving onevenredig is. Dit besluit kan alleen worden genomen op verzoek van de opdrachtgever en wanneer het verbod in artikel 2.21 Bbl niet van toepassing is.

Er wordt handhavend opgetreden als er sprake is van een onveilige situatie. De toezichthouder beoordeelt ter plaatse en waar nodig in samenwerking met een adviseur constructieve veiligheid. Bij een onveilige situatie wordt beoordeeld of het gebruik direct moet worden gestaakt of dat er alternatieve maatregelen kunnen worden genomen die snel de veiligheid herstellen zonder stillegging. Dit wordt per casus beoordeeld.

Als geen sprake is van een onveilige situatie worden tekeningen, berekeningen en overige stukken opgevraagd voordat een ingebruiknamebesluit kan worden genomen.

4. Gereedmeldingen

Algemeen

De gereedmelding dient minimaal 2 weken voor de voorgenomen ingebruikname van het bouwwerk gedaan te zijn. De melder verklaart hiermee dat de bouwactiviteit aan de regels van hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl voldoet. Team Handhaving controleert op de volledigheid van de gereedmelding. Een gereedmelding bevat volgens artikel 2.21 Bbl de algemene projectgegevens, het dossier bevoegd gezag⁷ en de verklaring van de kwaliteitsborger dat het voldoet aan het Bbl. De gemeente mag als bevoegd gezag ook andere constructieve, verantwoordingsinformatie opvragen, omdat haar handhavende bevoegdheden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet zijn veranderd.

Bouw gereed zonder gereedmelding of onvolledige melding

Als een gereedmelding niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt deze als onvolledig beschouwd en kan er niet van een geldige gereedmelding gesproken worden. Dit heeft als gevolg dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen. Indien er toch sprake is van gebruik, zal daar in beginsel handhavend tegen worden opgetreden. De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gesteld dat geen gereedmelding is gedaan en dat deze alsnog gedaan moet worden.

Gereedmelding bij casco bouw

In de praktijk kan het voorkomen dat bouwwerken als casco worden opgeleverd, waarbij bepaalde onderdelen nog niet zijn voltooid. Bijvoorbeeld, een badkamer of keuken kan ontbreken. Als deze onderdelen verplicht zijn volgens de voorschriften van het Bbl, kan de kwaliteitsborger geen verklaring afgeven bij oplevering. Hierdoor is een gereedmelding niet mogelijk.

Deze situatie kan zich voordoen wanneer de aannemer ook de opdrachtgever van de kwaliteitsborger is. Als de opdracht van de kwaliteitsborger alleen tot de oplevering strekt, zijn er twee mogelijkheden om toch een verklaring te krijgen. Zo kan gereed gemeld worden:

1. De opdrachtgever kan zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste onderstaande punten af te ronden.
2. De kwaliteitsborger kan aan de opdrachtgever een verklaring afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de casco-punten voldoet. De opdrachtgever kan dan met een eigen kwaliteitsborger

⁶) De besluitvorming over het ingebruiknamebesluit wordt in 2025 verwacht.

⁷) Het dossier dat de gemeente in het kader van de gereedmelding ontvangt, wordt het "dossier bevoegd gezag" genoemd. Het doel van het dossier is dat de gemeente over informatie beschikt die nodig is voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk.

de resterende punten afronden. Na het afronden van de resterende punten zal er ook een verklaring van de kwaliteitsborger worden afgegeven.

Het is aan de opdrachtgever om te bepalen welke van de twee opties wordt toegepast.

Verklaring kwaliteitsborger ontbreekt

De verklaring van de kwaliteitsborger dient bij een gereedmelding te worden ingediend. Indien de verklaring ontbreekt, komt dit bijvoorbeeld doordat de kwaliteitsborger geen gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. In dat geval onderzoekt de toezichthouder of de kwaliteitsborger tijdens het bouwproces heeft voldaan aan de informatieverstrekking als bedoeld in artikel 3:86 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl). Als blijkt dat aanvullende informatie nodig is, wordt deze opgevraagd. Als blijkt dat de kwaliteitsborger ten onrechte niet aan deze verplichtingen heeft voldaan, wordt de toezichthoudende instantie geïnformeerd. Dit zijn de instrumentaanbieder en de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (hierna TloKB).⁸

Beoordeeld wordt of het bouwwerk tóch in gebruik genomen kan worden. Het is aan de opdrachtgever om aan te tonen dat de bouwactiviteit aan de regels voldoet.

Hieronder wordt een aantal situaties geschetst waarbij handhavend optreden noodzakelijk is.

1. **Onzekerheid over de constructieve veiligheid**
Wanneer er onzekerheid bestaat over de constructieve veiligheid van een bouwwerk, wordt het gebruik ervan verboden. De opdrachtgever moet aantonen dat het veilig is. Hoe de opdrachtgever dat doet, is in beginsel aan de opdrachtgever zelf. Dit is in eerste instantie een discussie tussen opdrachtgever en kwaliteitsborger. Daarnaast is het afhankelijk van het exacte probleem wat er nodig is.
2. **Onzekerheid over de brandveiligheid**
Er kan onzekerheid ontstaan over de brandveiligheid van een gebouw. In zo een geval kan er een verbod op ingebruikname worden opgelegd. De opdrachtgever moet dan aantonen dat het veilig is. Hoe de opdrachtgever dat doet, is in beginsel aan de opdrachtgever zelf. Daarnaast is het afhankelijk van het exacte probleem wat er nodig is.
3. **Onvolledige gereedmelding: verklaring kwaliteitsborger is aanwezig, maar andere gegevens of bescheiden ontbreken**
Het kan voorkomen dat een gereedmelding niet volledig is. De verklaring van de kwaliteitsborger kan aanwezig zijn, maar bijvoorbeeld andere benodigde documenten of gegevens ontbreken. In zo een geval moet er alsnog een correcte en volledige gereedmelding worden gedaan. Als dit niet gebeurt, kan er een verbod op ingebruikname worden opgelegd. Of dit verbod opgelegd wordt, hangt af van de reden waarom er geen correcte, volledige melding is gedaan (zie hiervoor ook het kopje 'Geen goedkeurende verklaring kwaliteitsborger').
4. **Gebouwd in afwijking van de bouwmelding, waardoor er geen sprake meer is van gevolgklasse 1**
Een situatie kan zich voordoen dat een gebouw anders wordt gebouwd dan oorspronkelijk gemeld, waardoor het niet voldoet aan de regels van gevolgklasse 1. Dit blijkt uit het opleverdossier, waarin een tekening met de functieaanduiding per ruimte moet zitten. Wij starten een toezichttraject op en beoordelen of er sprake is van vergunningplicht. Is dat het geval, dan wordt onderzocht of legalisatie door middel van het verkrijgen van een vergunning mogelijk is. Kan alsnog een vergunning worden verleend, dan wordt daar op gehandhaafd. Of er in de tussentijd een verbod op ingebruikname wordt, opgelegd hangt af van de reden waarom er geen sprake meer is van gevolgklasse 1 (zie hiervoor ook het kopje 'Geen goedkeurende verklaring kwaliteitsborger').

Geen goedkeurende verklaring kwaliteitsborger

Een verbod op ingebruikname is noodzakelijk in gevallen van tekortkomingen die betrekking hebben op veiligheids- en/of gezondheidsaspecten. Bij (kleine) herstelbare afwijkingen zal handhavend optreden gericht zijn op het herstel van de overtreding.

Voor kleine, niet-herstelbare afwijkingen die de ingebruikname niet belemmeren, wordt afhankelijk van de situatie een afweging gemaakt. De prioriteitenlijst in het VTH-beleid legt vast welke afwijkingen als hoge, gemiddelde of lage prioriteit worden beschouwd. Bij kleine afwijkingen die moeilijk of niet te herstellen zijn, kan het verbieden van ingebruikname onevenredig zijn. Het niet handhaven bij een geringe overtreding, gezien de geringe aard of omvang, vormt een uitzondering op de regel.

⁸) De TloKB houdt toezicht op kwaliteitsborging in de bouw, erkent onder andere de kwaliteit van bouwproducten en handhaaft zorgvuldig en transparant met oog voor het maatschappelijk belang.

De beslissing om al dan niet handhavend op te treden is mede afhankelijk van het proportionaliteitsbeginsel. Het vastgestelde VTH-beleid waar dit Wkb-beleid onderdeel van uitmaakt, biedt inzicht in wanneer handhaving plaatsvindt. Dit beleid dient voorbeelden te bevatten (aan de hand van jurisprudentie) ter verduidelijking van de algemene lijn. Voor elke individuele situatie moet een belangenafweging plaatsvinden om te bepalen of handhaving noodzakelijk is.

Bij het afzien van handhaving op kleine, niet-herstelbare afwijkingen ontstaat een categorie bouwwerken waarbij het gebruik plaatsvindt zonder een goedkeurende verklaring van de kwaliteitsborger.

Bij de afweging die in dergelijke situaties wordt gemaakt over het al dan niet opleggen van een verbod op ingebruikname, wordt vooralsnog de bestaande jurisprudentielijn gevolgd. In de aangehaalde uitspraken komen vaak verschillende aspecten aan bod die relevant zijn voor de vraag of er sprake is van een overtreding van geringe aard en omvang.

De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

- Er is sprake van een klein verschil: in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 20 december 2017 ging het om een verschil van 1 centimeter.
- Het verschil is niet of nauwelijks met het blote oog waarneembaar: dat was volgens de Afdeling aan de orde in een casus in de gemeente Noardeast-Fryslân. Daar bepaalde de Afdeling (r.o. 7.3) in haar uitspraak van 17 maart 2021: dat 'over een lengte van ongeveer 4 meter schuttingspanelen zijn geplaatst die ongeveer 4 centimeter hoger zijn dan de 1 meter hoogte die maximaal is toegestaan, wat met het blote oog nauwelijks waarneembaar is'.
- Derden worden niet in hun belangen geschaad: in een uitspraak van 24 juli 2013 overweegt de Afdeling (r.o. 4.3) 'Nu de overtreding slechts bestaat uit deze twee afwijkingen van de bouwvergunning, heeft het college zich in de gegeven omstandigheden in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het treffen van handhavingsmaatregelen ten aanzien van de afwijkingen van de bouwvergunning in dit geval zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoort te worden afgezien. Hierbij heeft het college in aanmerking mogen nemen dat de afwijkingen van de bouwvergunning met het blote oog in het vrije veld nauwelijks waarneembaar zijn en dat voorts niet is gebleken dat de belangen van [wederpartij] of de belangen van derden door de afwijkingen van de bouwvergunning worden geschaad'.
- Het ongedaan maken van de overtreding brengt buitenproportioneel hoge kosten met zich mee of zou onevenredig zijn jegens de overtreder: van handhavend optreden mocht het college afzien omdat dit ertoe zou leiden dat 'ofwel de gehele woning moet worden afgebroken, ofwel de gehele zijmuur van de woning met gemiddeld 15 centimeter moet worden verplaatst'.

Gereedmelding bij gefaseerde ingebruikname

Bij grotere woningbouwprojecten worden woningen vaak in delen opgeleverd. Tussen de oplevering en de bewoning van de eerste woningen en de oplevering van de laatste woningen kan flink wat tijd zitten. Als uitgangspunt wordt gesteld dat de opdrachtgever van tevoren informeert dat er twee weken voor elke fase een volledige gereedmelding dient te worden gedaan. Dit vereist ook dat er eerder per fase een bouwmelding wordt ingediend. Afgestemd wordt dat de kwaliteitsborger deelverklaringen afgeeft. Daarnaast wordt informatie gevraagd over het gedeelte van de bouwmelding waar oplevering en ingebruikname gewenst zijn. Dit gebeurt alleen wanneer er aanleiding toe is. Uit de verkregen informatie moet duidelijk blijken dat er geen tekortkomingen zijn op het gebied van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten die de ingebruikname kunnen belemmeren.

5. Toezicht

Algemeen

Door de Wkb is er een verschuiving van taken van het gemeentelijk bouwtoezicht naar de private kwaliteitsborger. Dit heeft invloed op de rol van het gemeentelijk bouwtoezicht. Daarnaast verschuiven ook toezichtstaken vanuit de vergunningsfase naar de bouwfase.

Het "Bestuursakkoord implementatie en invoering wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen" vermeldt dat de intensiteit van bouw- en woningtoezicht gebaseerd dient te zijn op een risicobenadering. Dit houdt in dat de inzet van bouwtoezicht veelal afhangt van de mate waarin de risico's geborgd worden en of het proces van kwaliteitsborging op orde is.

De gemeente bepaalt in welke situaties zij bij wijze van steekproef toezicht houdt. Steekproefsgewijs in de beginperiode is mede bedoeld om zicht te krijgen op het functioneren van de nieuwe methodiek. De resultaten van de steekproeven worden geëvalueerd, en op basis daarvan kan het toezicht in de volgende periode worden aangepast. Indien nodig kan het gemeentelijk toezicht ook anders dan via steekproeven worden uitgevoerd.

Voor de eerste periode is afgesproken dat de eerste meldingen⁹ volledig worden gecontroleerd. Na twee controles die goed zijn, doen we één op de drie meldingen. Zijn die goed, dan één op de vijf. Zijn de uitkomsten van de controles niet goed, dan opnieuw naar 100%.

In dit beleid is het toezicht verdeeld in vier onderdelen.

1. Toezicht op basis van een bouwmelding;
2. Toezicht op basis van een gereedmelding;
3. Overig ambtshalve toezicht;
4. Toezicht op basis van klachten en meldingen.

Bij 1. Toezicht op basis van een bouwmelding

Geldige bouwmelding

Als er een geldige bouwmelding is gedaan, betekent dit dat toezicht steekproefsgewijs plaatsvindt. De gemeente zal een aantal dossiers uitkiezen. Er zal steekproefsgewijs (aangekondigde en onaangekondigde) controles worden uitgevoerd op de bouwplaats. Bij het houden van toezicht ligt de nadruk op constructieve- en brandveiligheid.

Als er een geldige bouwmelding is gedaan, kan na beoordeling van deze melding worden besloten om extra informatie op te vragen en/of een stopmoment op te leggen. Het opleggen van stop- en informatiemomenten wordt in dit beleid beschouwd als een vorm van toezicht. Het uitgangspunt hierbij is dat het opleggen van stop- en informatiemomenten met grote terughoudendheid gebeurt. Wanneer dit toch noodzakelijk blijkt, wordt een risicogestuurde afweging gemaakt.

In principe komen stop- en informatiemomenten alleen voor bij bijzondere omstandigheden, waarbij het opleggen ervan als noodzakelijk wordt gezien. Deze momenten kunnen betrekking hebben op onderdelen die later niet meer zichtbaar zijn, zoals funderingen en betonwapening, evenals andere delen van het bouwwerk waarvan de gemeente vooraf geïnformeerd wil worden.

Ook bij eenvoudige bouwwerken kunnen stop- en informatiemomenten van toepassing zijn, bijvoorbeeld wanneer bijzondere omstandigheden hierom vragen of in het kader van steekproefsgewijs toezicht. De beslissing om een stop- of informatiemoment op te leggen, wordt in elke situatie afzonderlijk gemaakt.

Toezicht na een bouwmelding waarbij stop- en informatiemomenten zijn opgelegd, gebeurt ook steekproefsgewijs, maar intensiever. Hierbij ligt de nadruk vooral op constructieve veiligheid en brandveiligheid. Handhavingsmaatregelen kunnen worden genomen als tijdens de bouw wordt afgeweken van de wettelijke voorschriften, als de stop- of informatiemomenten niet worden nageleefd, of als tijdens deze momenten overtredingen worden geconstateerd.

Geen of ongeldige bouwmelding

Als geen of ongeldige bouwmelding is gedaan en een toezichthouder constateert dat er met de bouwwerkzaamheden is begonnen, is sprake van overtreding van het Bbl. In dat geval kan de gemeente handhavend optreden.

Bij 2. Toezicht op basis van een gereedmelding

Geldige gereedmelding

Als er een geldige gereedmelding is gedaan, mag de gemeente er in principe op vertrouwen dat het bouwwerk is gebouwd volgens de wettelijke regels omdat de kwaliteitsborger een verklaring heeft afgegeven. De gemeente Diemen voert naar aanleiding van een gereedmelding in beginsel geen toezicht meer uit. Als de gemeente Diemen overtuigd is dat toezicht op één of meer onderdelen van het gerealiseerde bouwwerk toch wenselijk is, kan zij een controle uitvoeren. Er wordt zeer terughoudend omgegaan bij toezicht naar aanleiding van gereedmeldingen.

Wordt overgegaan tot het houden van toezicht naar aanleiding van een gereedmelding, dan spelen ook eventuele eigen constatering van de gemeente en de kwaliteit van de ingediende stukken een rol. De afweging wordt in het specifieke geval gemaakt.

Toezicht op basis van een gereedmelding moet worden onderscheiden van toezicht op basis van stop- en informatiemoment. In het eerste geval is de bouw afgerond en in het andere geval is sprake van toezicht tijdens de uitvoering.

⁹) Het gaat over bouwmeldingen (discipline Vergunningen toetst) en gereedmeldingen (toezichthouder Bouw toetst).

Geen of ongeldige gereedmelding

Als geen of een ongeldige gereedmelding is gedaan en een toezichthouder constateert dat het bouwwerk in gebruik is genomen, is sprake van overtreding van het Bbl. De gemeente is in dat geval bevoegd tot handhavend optreden. Per geval wordt bekeken welke handhavingsmaatregelen van toepassing zijn en, indien van toepassing, welke dat precies zijn.

Bij 3. Overig ambtshalve toezicht

Ook andere omstandigheden kunnen een aanleiding vormen voor toezicht. Praktijkervaringen tijdens de beginperiode dat wordt gewerkt met de Wkb kunnen hier bijvoorbeeld een reden voor zijn. Ambtshalve toezicht zal doorgaans de vorm hebben van een steekproef.

Bij 4. Toezicht op basis van meldingen, klachten en verzoeken om handhaving

De kwaliteitsborger dient de gemeente op de hoogte stellen als hij constateert dat niet wordt voldaan aan de bouwtechnische voorschriften en hierdoor de afgifte van zijn verklaring in gevaar kan worden gebracht. De melding van de kwaliteitsborger is een ernstig signaal. Bij een melding dat in strijd met bouwtechnische eisen wordt gehandeld, beoordeelt en prioriteert de gemeente deze melding en besluit of toezicht nodig is en in welke vorm. Hoewel de kwaliteitsborger de gemeente op de hoogte moet stellen, blijft dit vooralsnog de verantwoordelijkheid van zowel de bouwer als de kwaliteitsborger. Zij dienen samen een oplossing te vinden die aan de wettelijke eisen voldoet, ongeacht de meldingsverplichting.

Naast meldingen van de kwaliteitsborger kunnen ook andere betrokkenen, zoals de opdrachtgever of derden, meldingen doen bij de gemeente. De gemeente informeert in eerste instantie de kwaliteitsborger over dergelijke meldingen. Na ontvangst van deze melding moet de kwaliteitsborger actie ondernemen en terug rapporteren wat hij heeft geconstateerd. Als de terugmelding van de kwaliteitsborger of andere omstandigheden aanleiding geven, wordt de melding afgehandeld volgens de procedures voor meldingen van de kwaliteitsborger, en beslist de gemeente welke vorm van toezicht passend is.

Wanneer een verzoek om handhaving wordt ingediend, moet de gemeente zelf onderzoeken of sprake is van een overtreding. De gemeente kan een controle uitvoeren naar aanleiding van het handhavingsverzoek. Op dit verzoek moet een officieel besluit worden genomen. Het hangt van het specifieke geval af of er daadwerkelijk tot handhaving wordt overgegaan en welke handhavingsmiddelen worden ingezet. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 5.

6. Handhaving

Algemeen

Ook na de inwerkingtreding van de Ow en de Wkb blijft de gemeentelijke bevoegdheid tot handhavend optreden bestaan. De juridische basis voor handhavend optreden blijft de Awb in samenhang met de Ow. De formele handhavingsbevoegdheid blijft bestaan.

Door de inwerkingtreding van de Wkb is de sturende rol van de gemeente veranderd in een meer procesmatige rol. De initiatiefnemer en de kwaliteitsborger dragen de hoofdverantwoordelijkheid voor het bouwproces en het naleven van wet- en regelgeving. Deze verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en kwaliteitsborger ziet de gemeente Diemen ruim. Daar hoort ook bij, het voorkomen en oplossen van obstakels die zich tijdens de bouw kunnen voordoen. Dit zijn obstakels in onderlinge verhouding tussen de bij het bouwproces betrokken partijen of obstakels tussen één of meer van deze partijen en derden (zoals omwonenden).

In dit beleid is het toezicht verdeeld in de volgende onderdelen.

1. Overtredingen van het verbod tot bouwen zonder bouwmelding;
2. Overtredingen van het verbod tot ingebruikname zonder gereedmelding;
3. Overtredingen van inhoudelijke regels en voorschriften.

Handhaving bij overtredingen van het verbod tot bouwen zonder bouwmelding

De administratieve procedure bij bouwmeldingen dient correct gevolgd te worden. Als wordt geconstateerd dat met de bouw is begonnen zonder dat er sprake is van een geldige bouwmelding, is de administratieve procedure niet correct gevolgd. De bouwmelding dient vooraf te gaan aan de bouwwerkzaamheden.

Als geconstateerd wordt dat zonder geldige bouwmelding is gestart met de bouwwerkzaamheden, is er sprake van overtreding van het Bbl. Er zal dan in beginsel in elke situatie handhavend worden opgetreden.

Handhaving bij overtreding verbod ingebruikname zonder gereedmelding

De gereedmelding dient vooraf te gaan aan de ingebruikname. Omdat de gereedmelding het sluitstuk is van de administratieve procedure, zal handhaving gericht zijn op het verkrijgen van een geldige gereedmelding. In het concrete geval wordt afgewogen of de situatie verdergaande handhaving vraagt, en zo ja, met welke handhavingsmiddelen.

Handhaving bij overtreding inhoudelijke regels en voorschriften

De gemeente kan op verschillende manieren inzicht krijgen in overtredingen van inhoudelijke regels en voorschriften. Dit kan bijvoorbeeld door eigen onderzoek in het kader van een steekproef of naar aanleiding van een melding van de kwaliteitsborger, van andere bij de bouw betrokken partijen of van derden.

Het steekproefsgewijs toezicht door de gemeente richt zich met name op constructieve- en brandveiligheid. Indien overtredingen worden geconstateerd wat betreft deze veiligheidsaspecten, meldt de gemeente dit in de eerste instantie in ieder geval bij de kwaliteitsborger met het verzoek om binnen een van te voren bepaalde termijn tot een oplossing te komen. Als er sprake is van dreigend of acuut gevaar en de partijen niet tot een oplossing komen, zal handhavend worden opgetreden.

Voor overtredingen die door de kwaliteitsborger bij de gemeente zijn gemeld en niet door de betrokken bouwpartijen zijn opgelost, geldt dat deze partijen verantwoordelijk blijven voor het vinden van een oplossing. De gemeente Diemen ziet een handhavingstraject op basis van een melding door de kwaliteitsborger als een uiterste redmiddel voor situaties waarin sprake is van dreigend of acuut gevaar door constructieve- en brandveiligheid. Alleen indien met betrekking tot genoemde aspecten sprake is van dreigend of acuut gevaar en de partijen niet tot een oplossing komen, zal handhavend worden opgetreden.

Van overtredingen waarvan de gemeente op de hoogte raakt door klachten en meldingen van andere bij de bouw betrokken partijen of van derden of door een handhavingsverzoek, zal de gemeente eerst de kwaliteitsborger op de hoogte brengen met het verzoek om binnen een van te voren te bepalen termijn tot een oplossing te komen. Alleen indien met betrekking tot genoemde veiligheidsaspecten sprake is van dreigend of acuut gevaar en de partijen ondanks dat niet tot een oplossing komen, zal handhavend worden opgetreden.

Steeds zal in het concrete geval de afweging worden gemaakt over de te nemen handhavingsmaatregelen. De gemeente zal handhaving zoveel mogelijk beperken tot voorlopige- en ordemaatregelen om dreigend of acuut gevaar te voorkomen. Als een definitieve oplossing van de situatie bouwkundige maatregelen vereist, dienen de bij de bouw betrokken partijen deze maatregelen uit te werken volgens de technische eisen van het Bbl. Indien partijen van mening verschillen over de te nemen maatregelen, betreft dit een privaatrechtelijke aangelegenheid. Dit houdt in dat de partijen zelf verantwoordelijk zijn om tot een oplossing te komen. De gemeente speelt in deze situatie geen rol. Als het meningsverschil niet in onderling overleg kan worden opgelost, dienen partijen het geschil aan een bevoegde arbiter of rechter voor te leggen.

7. Monitoring en evaluatie

Vele proefprojecten zijn landelijk en regionaal uitgevoerd. Deze proefprojecten laten zien dat er situaties ontstaan waarbij onderling overleg tussen de gemeente, aannemer/initiatiefnemer en kwaliteitsborger noodzakelijk is om oplossingen te vinden voor de ontstane situaties. De wet is nieuw, en er is niet voor elk vraagstuk direct een passend antwoord. Daarom is het van belang om in de eerste jaren na de inwerkingtreding van de Wkb inzicht te krijgen in wat er in de praktijk speelt en wat de impact is. Bij welk type projecten of objecten doen zich incidenten voor? Welke jurisprudentie ontstaat er, en welke gevolgen heeft dit voor de werkwijze?

Algemeen toezicht

Door de technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit (de knip) kunnen zich situaties voordoen waarbij een vergunning is aangevraagd voor de omgevingsplanactiviteit (OPA), maar de melding bouw (Wkb) achterwege blijft, of andersom. Om controle te behouden over illegale bouwactiviteiten, houden we rekening met onze toezichtcapaciteit bij het uitvoeren van algemeen toezicht in het veld. Dit houdt in dat we situaties waarin er wel een OPA is, maar geen bouwmelding, of waarin er zowel een bouwmelding als geen OPA is, in een vroeg stadium signaleren.

Bouwwerken gevolgklasse 2 en 3

Voorlopig verandert er niets voor de bouwwerken die in gevolgklassen 2 en 3 vallen. Het bevoegd gezag blijft de gemeente. Zij is ook verantwoordelijk voor het technisch toetsen en het houden van toezicht in het kader van de Ow.

Bijlage I Invullen toezichthoudende rol

1.	De kwaliteitsborger controleert de bouwtechnische kwaliteit van het bouwplan in zijn risicobeoordeling en borgingsplan, van het bouwwerk tijdens de bouw en voor de gereedmelding
2.	De gemeente controleert of de kwaliteitsborger een bouwwerk mag borgen (gecertificeerd is) en of hij mag werken met een toegestaan instrument voor kwaliteitsborging
3.	De instrumentaanbieder geeft toestemming aan de kwaliteitsborger om met zijn door de toelatingsorganisatie toegelaten instrument te werken. De instrumentaanbieder staat onder toezicht van de toelatingsorganisatie en houdt zelf toezicht op de kwaliteitsborger
4.	Toepassing van een door de toelatingsorganisatie toegelaten instrument voor kwaliteitsborging door een kwaliteitsborger geeft de gemeente een gerechtvaardigd vertrouwen dat het bouwwerk zal voldoen aan de bouwtechnische voorschriften
5.	De gemeente toetst een bouwplan uit gevolgklasse 1 dat onder het stelsel van kwaliteitsborging valt, niet langer preventief inhoudelijk aan de bouwtechnische voorschriften. Er geldt voor bouwwerken uit gevolgklasse 1 namelijk geen bouwtechnische vergunningplicht. In de plaats daarvan moet de initiatiefnemer een bouwmelding onder kwaliteitsborging bij de gemeente indienen. Bij die bouwmelding ontvangt de gemeente geen technische tekeningen en berekeningen. Deze zijn bij de gereedmelding wel beschikbaar in het dossier bevoegd gezag. Daarnaast kan de gemeente op grond van artikel 2.20 Bbl tussentijds berekeningen en tekeningen opvragen als hier aanleiding voor is
6.	De gemeente blijft wel wettelijk belast met het toezicht op de naleving van de bouwtechnische voorschriften en de handhaving. De gemeente geeft hieraan invulling overeenkomstig dit Wkb-beleid
7.	De gemeente blijft verantwoordelijk voor de controle op het nalevingsgedrag m.b.t. de omgevingsveiligheid uit hoofdstuk 7 Bbl. Denk hierbij aan zaken als de inrichting van de bouwplaats en de veiligheid van belendende percelen. De kwaliteitsborger gaat niet over deze omgevingsveiligheid. Wel dient informatie over de omgevingsveiligheid bij een gevolgklasse 1-bouwwerk gelijktijdig met de bouwmelding onder kwaliteitsborging aan de gemeente te worden verstrekt op grond van artikel 7.5c. Bbl
8.	De gemeente verleent de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ("binnen-" of "buitenplans": OPA dan wel BOPA) waarbij gekeken wordt naar ruimtelijke aspecten en het gebruik en eventuele welstandseisen zoals vormgeving/kleur/materiaalgebruik/soort materiaal. De gemeente verleent veelal (de aanvrager bepaalt de volgorde) deze OPA of BOPA voordat de initiatiefnemer de bouwmelding onder kwaliteitsborging indient
9.	De gemeente houdt toezicht op de omgevingsplanactiviteit. Als een bouwwerk niet wordt uitgevoerd conform de OPA of BOPA zijn de vervolgstappen zoals opgenomen in het VTH-beleid onverkort van toepassing

Bijlage II Lijst met bijzondere lokale omstandigheden

Het IPLO¹⁰ definieert de bijzondere lokale omstandigheden als volgt: het gaat om lokale risico's of situaties die ervoor kunnen zorgen dat het bouwresultaat niet aan de bouwtechnische regels van het Bbl voldoet. De kwaliteitsborger moet in de risicobeoordeling rekening houden met bijzondere lokale omstandigheden als die er zijn. Dit staat in artikel 2.19, lid 2 van het Bbl.

Het gaat om specifieke risico's of situaties waar een gemeente van op de hoogte is en de kwaliteitsborger misschien niet.

De bijzondere lokale omstandigheden in de gemeente Diemen zijn hieronder te vinden. Deze lijst wordt opgenomen in het omgevingsplan en regelmatig bijgewerkt op de website van de gemeente Diemen.

De lijst bijzondere lokale omstandigheden

1. Diemen is gelegen in een veen gebied. Daarom is sprake van verzakking en is regelmatig herbestraten nodig. Minimaal eens in de 10 jaar. Er ligt een dunne zandlaag op ongeveer 15 m diepte. Voor een stabiele zandlaag (fundering) zit je al snel op 28 tot 30 meter diepte in Diemen.
2. Door Diemen ligt een transportleiding gas langs de spoorlijn, die onder de A10 doorgaat naar Amsterdam (zie kaart op pagina 20).
3. Door Diemen Zuid liggen twee transportleidingen drinkwater (circa 1 meter diameter). Ook hier is een kaartje beschikbaar. (zie kaart op pagina 20).
4. Vanaf de Vattenfall centrale op de Overdiemerweg 35 liggen oliegekoelde elektraleidingen (150 Kv) ondergronds langs de Muiderstraatweg / Stammerdijk naar Amsterdam Zuid Oost.
5. In Diemen staat een trafostation op de Visseringweg 10/10a. De 150 Kv leiding is vanaf de sportvelden op Plantage de Sniep (ter hoogte van Bottelarij 31) ondergronds gelegen (onbekend of deze ook oliegekoeld is).
6. Voor wat betreft de verkeersaders in Diemen zijn de snelwegen, het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal allemaal aangewezen als basisnetvoorzieningen met de hoogste milieubelasting.
7. Qua overstromingsrisico ligt Diemen in een gebied wat tot circa 1,2 meter onder water kan lopen. Dit varieert iets per wijk.
8. De Dijken langs het Amsterdam Rijnkanaal zijn primaire waterkeringen die op delta hoogte¹¹ liggen.
9. Er zijn diverse geluidzones waardoor woningen extra voorzieningen moeten hebben.
 - Diemen Zuid ligt voor een deel in een geluidzone Schiphol (met name Hollandpark).
10. Verwijzing naar de externe veiligheid.
11. Geluidsbelasting kaarten op de website:
<https://www.diemen.nl/Onderwerpen/Milieu/Geluidbelasting>
De kaart staat op pagina 17. Het gezoneerde industrieterrein gaat om Verrijn Stuart, De Sniep, Stammerdijk en Vattenfall. De geluidszonering wordt de komende jaren omgezet naar geluidproductie plafonds (Gpp).

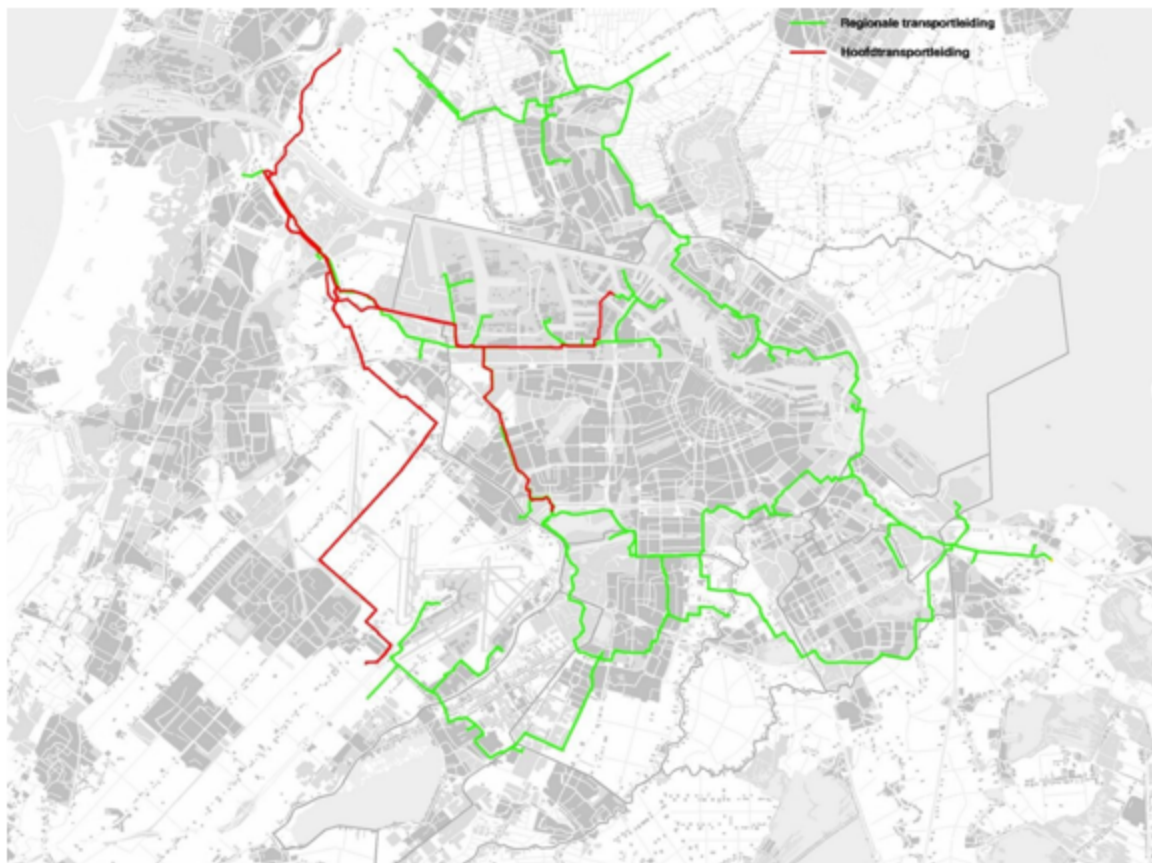
Gronden met speciale aandacht:

- Sanering van gronden
- Grondverbetering i.v.m. slechte bouwgrond
- Niet getrokken palen in de grond
- Monumenten in de grond
- Warmte en koude opslag (WKO) Plantage de Sniep

Kaart gasleidingen regionaal

¹⁰ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/kwaliteitsborger/kwaliteitsborging-bijzondere-lokale-omstandigheden/>.

¹¹ De deltagoogte van een waterkering is de vereiste hoogte zoals vastgesteld op grond van de Deltawet (bron Wikipedia).



Kaart hoofdtransportleiding Water (2 buizen!)

