

## Handelingsperspectief Wet kwaliteitsborging 2026

Vastgesteld door college van B en W op 14 april 2026

### 1. Inleiding

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb), sinds 1 januari 2024 van kracht, heeft tot doel de bouwkwaliteit tegen aanvaardbare kosten te verbeteren. In dit nieuwe stelsel houdt niet de gemeente, maar een onafhankelijke kwaliteitsborger toezicht op de bouw. De gemeente blijft wel bestuurlijk verantwoordelijk. Daarnaast is de aansprakelijkheid van aannemers voor gebreken na oplevering vergroot. De Wkb is op dit moment van toepassing op de minst risicovolle bouwwerken, zogenaamde bouwwerken onder gevolgklasse 1, nieuwbouw. Dat zijn bijvoorbeeld grondgebonden woningen en kleine bouwwerken met een industriefunctie zoals een productiehal of magazijn. Het verbouwen van bouwwerken valt voorlopig nog niet onder gevolgklasse 1. Van invoering van gevolgklasse 2 en 3, bestaande uit de meer risicovolle bouwwerken zoals bijvoorbeeld kantoorgebouwen, ziekenhuizen, winkelcentra is nog geen sprake.

Inmiddels is er enige ervaring met het werken met de Wkb. Dit handelingsperspectief geeft richting aan de wijze waarop met de Wkb wordt gewerkt en is een vervolg op het eerste handelingsperspectief van eind 2023. Vanwege ontwikkelingen in wet- en regelgeving met betrekking tot de Wkb zal dit perspectief naar verwachting elke twee jaar worden geactualiseerd.

Uit een landelijke evaluatie zal moet blijken of het stelsel uitvoerbaar is en of uiteindelijk meer risicovolle bouwwerken onder het stelsel kunnen gaan vallen.

#### 1.1. Rol bevoegd gezag

De Wkb heeft de rol van het bevoegd gezag verandert. Het bevoegd gezag is nog steeds verantwoordelijk voor de naleving van bouwregelgeving en moet indien nodig zelf kunnen waarnemen, beoordelen en ingrijpen. Echter, onder de Wkb wordt vooraf geen bouwplan meer ingediend en getoetst aan de bouwregelgeving. Er wordt vooraf geen vergunning meer afgegeven voor de technische bouwactiviteit. Wel moet een bouwmelding met bijbehorende stukken worden ingediend en wordt vooraf getoetst of nog andere toestemmingen zoals andere vergunningen nodig zijn. Bij de indiening van de bouwmelding moet rekening zijn gehouden met eventuele bijzondere lokale omstandigheden. Deze omstandigheden heeft de gemeente op de website gepubliceerd en zijn in de bijlage bij dit perspectief opgenomen. Tijdens de uitvoering van de bouw ziet een kwaliteitsborger toe op het voldoen aan de bouwregelgeving. Bij gebreken heeft de borger een signalerende rol naar het bevoegd gezag. Bestaat na realisatie een gerechtvaardigd vertrouwen dat het bouwwerk aan de bouwregelgeving voldoet, dan geeft de borger een verklaring af.

#### 1.2. Handelingsperspectief Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Wkb

Zowel voor de ambtelijke organisatie als voor initiatiefnemers en de bouwsector is het van groot belang dat duidelijk wordt gemaakt op welke wijze het bevoegd gezag invulling geeft aan haar rol onder de Wkb. Met dit perspectief wordt daaraan invulling gegeven. Het perspectief heeft twee doelen:

1. Het beschrijven van de processen voor de Wkb in de VTH-keten in de gemeente Leeuwarden;
2. Het richting geven aan haar rol als bevoegd gezag in die werkprocessen met betrekking tot vergunningverlening, toezicht en handhaving.

#### 1.3. Opbouw handelingsperspectief

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gevolgklassen en de werking van de Wkb. De vier fasen binnen de

Wkb – bouwmelding, realisatiefase, gereed melding en gebruiksfase – worden uiteengezet.

In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten voor het perspectief vanuit de VTH-keten beschreven.

In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten van hoofdstuk 3 vertaald naar de inzet van vergunningverlening.

In hoofdstuk 5 zijn deze uitgangspunten vertaald naar de inzet op het gebied van toezicht en handhaving.

## 2. Gevolgklassen, werking en processen Wkb

### 2.1. De knip: Ruimtelijk en technisch bouwen

Met de Omgevingswet is het bouwen van een bouwwerk gescheiden in een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwen op:

- De technische bouwactiviteit omvat het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt het Rijk regels over de bouwkwiteit. De gemeente kan soms ook maatwerkregels opstellen die de regels van het Rijk specificeren. De technische bouwactiviteit kan vergunningvrij, meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn. De Wkb ziet op de meldingsplichtige bouwwerken.
- De omgevingsplanactiviteit bouwwerken omvat de ruimtelijke bouwactiviteit, het in stand houden of gebruiken van een bouwwerk. In het Bbl heeft het Rijk de ruimtelijke regels voor vergunningvrij bouwen opgenomen. Kan niet vergunningvrij worden gebouwd, dan geldt het omgevingsplan. In het omgevingsplan stelt de gemeente de ruimtelijke bouwregels. Deze gaan onder andere over welstand en de functie van het bouwwerk. De gemeente kan in het omgevingsplan de activiteiten vergunningvrij, meldingsplichtig of vergunningplichtig laten zijn.

## 2.2. Indeling in gevolklassen

Met de Omgevingswet en Wkb zijn technische bouwactiviteiten in drie gevolklassen (GK's) ondergebracht: GK1, GK2 en GK3. Vanuit een risicobenadering zijn de gevolklassen ingedeeld op basis van de mogelijke impact van het veiligheidsrisico. Naast deze drie gevolklassen kan ook sprake zijn van een vergunningvrij bouwwerk, een bouwwerk zonder gevolklasse. Men spreekt dan ook wel van GK0.



### Geen gevolklasse (geen meldings- en vergunningplicht)

Een technische bouwactiviteit is vergunningvrij en vrij van de meldingsplicht als deze uitgezonderd is van de vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 2.25 en 2.26 van het Bbl. Ook als de activiteit valt onder de uitzondering van artikel 2.27 van het Bbl is geen vergunning of melding voor de technische bouwactiviteit nodig. Bij deze categorie bouwwerken valt te denken aan een dakkapel, dakramen, kozijnen etc. Ook al mag vergunningvrij worden gebouwd, de bouwwerken moeten aan de bouwregelgeving voldoen. Daarnaast kan een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vereist zijn.

### Gevolgklasse 1 (meldingsplicht)

Bouwactiviteiten die tot gevolgklasse 1 behoren zijn genoemd in artikel 2.17 van het Bbl. Voor het bouwen van deze bouwwerken geldt een meldingsplicht met daarbij voor initiatiefnemers de verplichting tot inzet van een geregistreerde private kwaliteitsborger.

Enkele voorbeelden van bouwplannen in deze klasse zijn eengezinswoningen, constructieve doorbraken, dakterras of dakopbouw voor eengezinswoningen, bedrijfsgebouwen van maximaal twee verdiepingen en fietsbruggen. Vooral nog valt enkel nieuwbouw onder gevolgklasse 1. Voor verbouw van de bouwwerken onder gevolgklasse 1 is een vergunning voor technisch bouwen nodig is. Onder verbouw wordt verstaan het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand bouwwerk. Daarnaast kan een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vereist zijn. Dit handelingsperspectief is op de bouwwerken die onder de Wkb vallen van toepassing.

### Gevolgklassen 2 en 3 (vergunningplicht)

Vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken staan in artikel 2.25 (met een dak) en artikel 2.26 (zonder dak) van het Bbl. Voor bouwactiviteiten in gevolgklassen 2 en 3 blijft de technische vergunning bestaan. Daarnaast kan een vergunning voor ruimtelijk bouwen nodig zijn. Hier hoeft dus volgens de wetgeving geen kwaliteitsborger te worden ingeschakeld.

### 2.3. De werking van de Wkb

Met de invoering van de Wkb ligt de beoordeling of het bouwwerk voldoet of zal voldoen aan de bouwregelgeving primair bij de kwaliteitsborger. Als de kwaliteitsborger een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat een bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften, wordt een aannemelijkheidsverklaring afgegeven. Die verklaring omvat het gerechtvaardigd vertrouwen van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften.

De werk- en handelwijze onder de Wkb bestaat uit vier fasen:

1. Bouwmelding (eventueel tezamen met omgevingsplanactiviteit)
2. Bouwfase
3. Gereedmelding
4. Gebruiksfasen

#### Bouwmelding

Het Bbl bevat de verplichting voor de initiatiefnemer om voorafgaand aan de bouw bij de gemeente een bouwmelding in te dienen. Bij deze bouwmelding moet een risicobeoordeling en borgingsplan worden ingediend en moet worden aangegeven wie de kwaliteitsborger is en met welk toegelaten instrument de kwaliteitsborging wordt uitgevoerd. Op basis van de bouwmelding en bijbehorende stukken kan het bevoegd gezag haar rol als toezichthouder tijdens de bouw vormgeven.

In de risicobeoordeling staan de risico's benoemd die er zijn dat het bouwwerk niet aan de bouwvoorschriften voldoet. Eventuele andere risico's (bijv. op het gebied van verkeersveiligheid) hoeven niet beschreven te worden. Onderdeel van de risicobeoordeling zijn eventuele bijzondere lokale omstandigheden. Aangegeven moet worden welke lokale omstandigheden van invloed kunnen zijn waardoor het bouwwerk mogelijk niet aan de regels van het Bbl voldoet. De bijzondere lokale omstandigheden worden door de gemeente bekend gemaakt op de gemeentelijke website, via een conceptaanvraag of bij de behandeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De kwaliteitsborger stelt, op basis van de risicobeoordeling, een borgingsplan vast. In het borgingsplan worden beheersmaatregelen beschreven om de geïnventariseerde bouwtechnische risico's, het niet voldoen aan de voorschriften van het Bbl, te voorkomen of te beperken. Daarnaast geeft het borgingsplan inzicht in de wijze waarop een bouwwerk voldoet aan de wet- en regelgeving, inzicht in de toezichtmomenten en de wijze van borging. Het borgingsplan zal niet altijd dezelfde vorm hebben, omdat de verschillende borgingsinstrumenten zullen leiden tot verschillende borgingsplannen.

Ontbreken gegevens bij de bouwmelding, bijvoorbeeld omdat niet op eventuele bijzondere omstandigheden is ingegaan, of mist een risicobeoordeling, dan is de melding onvolledig en daarmee niet gedaan. Er mag dan niet worden gebouwd.

Bij de beoordeling van de bouwmelding moet worden nagegaan of sprake is van gevolgklasse 1. Gelijkwaardige maatregelen uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid moeten op voorhand zijn uitgesloten. Is hiervan wel sprake, dan is de melding niet juist en geldt de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit.

De risicobeoordeling moet voldoende informatie bevatten om de bouwmelding te kunnen beoordelen. Indien de bouwmelding wel volledig is op basis van de eisen van het Bbl, kan alsnog blijken dat de risicobeoordeling onvoldoende informatie bevat over het voorkomen of het beperken van risico's die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het te bouwen bouwwerk aan de bouwregelgeving voor de inrichting van de toezichts- of handhavingsstrategie voor het concrete project.

#### Informatie- en controlemomenten vanwege bouwplan

Bij de afdoening van de initiële bouwmelding maar ook tijdens de uitvoering van de bouw kan de gemeente informatie- en/of controlemomenten opleggen (artikel 2.20 Bbl). De gemeente doet dat alleen als naar haar oordeel de risico's, die van invloed kunnen zijn op het voldoen aan de regels voor de bouwactiviteit, mogelijk onvoldoende in acht worden genomen. In dat geval zal informatie verstrekt moeten worden over specifieke bouwwerkzaamheden en de momenten waarop deze worden uitgevoerd. Met deze momenten kan mogelijk voorkomen worden dat bouwwerken uiteindelijk niet aan de bouwregelgeving voldoen.

Binnen vier weken na ontvangst van de bouwmelding moet deze door het bevoegd gezag zijn afgehandeld.

### **Bouwfase**

Tijdens de bouwfase kan, naast de kwaliteitsborger, ook de gemeente toezicht houden op de bouw. Het toezicht op de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke toestemming) blijft immers de taak van de gemeente. Ook kan de gemeente toezicht houden op de bouwtechnische activiteit, bijvoorbeeld als er informatie- en of controlemomenten (zie Bouwmelding) zijn of worden opgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de rol van de kwaliteitsborger.

Op basis van waarnemingen ter plaatse (regulier toezicht of opgelegde controlemomenten) kan indien nodig in het kader van handhaving worden overgegaan tot een bouwstop (stopmoment). Een bouwstop volgt pas na eigen waarneming en beoordeling en zal worden opgelegd bij ernstige overtredingen van de bouwregelgeving.

### **Gereedmelding**

Ten minste twee weken voor ingebruikname van het bouwwerk/de bouwwerken moet op grond van het Bbl door de initiatiefnemer een gereedmelding worden ingediend met het 'dossier bevoegd gezag' en de verklaring van de kwaliteitsborger.

Het dossier bevoegd gezag bevat de informatie over het bouwwerk waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de bouwregelgeving. Deze informatie is onder andere noodzakelijk voor toezicht op bestaande bouwwerken. De informatie wordt aangevuld met gegevens en bescheiden waaruit blijkt op welke wijze invulling is gegeven aan de in het borgingsplan opgenomen maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken. Dit geldt ook voor de eventuele bijzondere lokale omstandigheden.

Aan de hand van een formulier behorend bij het instrument van kwaliteitsborging zal de kwaliteitsborger een verklaring afgeven. Hij/zij verklaart dat hij/zij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat het bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een andere verklaring is niet mogelijk.

Het is wettelijk verboden een bouwwerk in gebruik te nemen binnen een periode van veertien dagen na het moment van gereedmelding en het overleggen van het dossier bevoegd gezag (art 2.21 Bbl). Binnen twee weken na een gereedmelding moet zijn beoordeeld of de gereedmelding volledig is. Zonder het dossier bevoegd gezag en/of de verklaring van de kwaliteitsborger is er geen sprake van een gereedmelding. De initiatiefnemer zal erop gewezen worden dat bij een onvolledige gereedmelding ingebruikname niet is toegestaan. Er moet een nieuwe gereedmelding worden ingediend.

### **Gebruiksfase**

Na afronding van de gereedmelding en ingebruikname van het object treden reguliere toezichts- en handhavingsprocessen in werking. Deze processen vallen buiten de scope van de Wkb en worden daarmee niet verder behandeld in dit handelingsperspectief.

## **3. De VTH-keten**

De inzet op vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) wordt vanuit risicobenadering bekeken, ingegeven door de wens om capaciteit zo effectief mogelijk in te zetten. Deze benadering is gelijk aan onze uitvoerings- en handhavingsstrategie voor een veilige en duurzame omgeving. De inzet van het bevoegd gezag vindt plaats waar de risico's het grootst zijn en waar de inzet van middelen het meeste effect heeft. De risico's zijn het grootst daar waar het bevoegd gezag vaststelt dat bij de voorbereiding of in het proces van bouwen zich afwijkingen kunnen voordoen die ertoe kunnen leiden dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwregelgeving. Voor het overige wordt inzet aan de betrokken (markt)partijen overgelaten.

### **3.1. Benadering**

Ingeven door de wens om capaciteit zo effectief mogelijk in te zetten, nemen wij de volgende drie uitgangspunten als basis voor onze inzet op vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH):

1. Integraliteit in de keten: wij zien vergunningverlening, toezicht en handhaving in één benadering om zo een goede kwaliteit van bouwwerken te realiseren. Zo willen we een goede wisselwerking op het gebied van informatie tussen vergunningverlening, toezicht en handhaving borgen;
2. 'Vertrouwen, tenzij': wij vertrouwen op het oordeel van de kwaliteitsborger, mits deze de spelregels van de Wkb volgt. We gaan niet het werk van de kwaliteitsborger overdoen, blijven kritisch op risico's en handhaven als de bouwmelding en gereedmelding ontbreken of niet aan de eisen voldoen (bijv. geen verklaring van de kwaliteitsborger);

3. Risicobenadering: wij zetten onze capaciteit in waar de risico's het grootst zijn. De risico's zijn het grootst daar waar het bevoegd gezag vaststelt dat bij de voorbereiding of in het proces van bouwen zich afwijkingen voordoen die ertoe kunnen leiden dat het bouwwerk niet voldoet aan de bouwregelgeving. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan constructieve veiligheid en brandveiligheid, zijnde de thema's 'Veiligheid', 'Gezondheid' en 'Bouwwerkinstallaties' in het Bbl. In bijlage 1 zijn de van toepassing zijnde artikelen opgenomen.

### 3.2. Taakverdeling in de keten

Wij kiezen ervoor de bouwmelding af te laten handelen door Vergunningen, terwijl de uitvoering van de bouw en de gereedmelding worden behandeld door Toezicht & Handhaving. Deze onderverdeling sluit goed aan op het werk met benodigde kennis

en competenties van vergunningverleners en toezichthouders en handhavingsjuristen. Dit volgt uit de nauwe verbondenheid tussen de behandeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor ruimtelijk bouwen en de bouwmelding enerzijds en nauwe verbondenheid tussen de realisatie en het gerealiseerde van die verschillende toestemmingen anderzijds.

### 3.3. Monitoring

Het is de verwachting dat het aantal handhavingszaken relatief hoog is door onbekendheid over de werking van dit nieuwe stelsel bij initiatiefnemers. Verder vervalt de preventieve werking van de bouwtechnische toets in de vergunningfase door gemeenten. Onduidelijk is of met de inzet van verplichte kwaliteitsborgers voorkomen wordt dat van de bouwregelgeving wordt afgeweken. Door middel van registratie en monitoring zullen we bijhouden in welke gevallen en in welk onderdeel van het proces welke inzet van het bevoegd gezag benodigd is.

### 3.4. Evaluatie

Sinds de invoering evolueert de weergegeven wijze van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Door middel van continue registratie en monitoring wordt duidelijkheid verwacht over het functioneren van de Wkb in het land en binnen de gemeente Leeuwarden (o.a. wat betreft de naleving van de regels) en de inrichting van de werkprocessen. Indien noodzakelijk worden de werkprocessen aangepast.

## 4. Vergunningverlening

De afhandeling van de bouwmelding wordt gedaan door vergunningen. Wij kiezen ervoor om de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (ruimtelijk bouwen) te koppelen aan de afhandeling van de bouwmelding. Hiermee stimuleren we integraliteit op dossierniveau (uitgangspunt 1 uit hoofdstuk 3).

### 4.1. Taakverdeling behandeling bouwmelding

Bouwmeldingen worden, net als aanvragen voor bouwtechnische omgevingsvergunningen en aanvragen om omgevingsvergunningen voor ruimtelijk bouwen door Plannen & Vergunningen behandeld. Hierdoor is bij de afhandeling van bouwmeldingen overzicht van alle benodigde en verkregen toestemmingen en kunnen plannen met elkaar worden vergeleken. Bijvoorbeeld of er al een omgevingsvergunning voor het ruimtelijk bouwen is verkregen en of de bouwmelding ermee in overeenstemming is.

### Omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

Tijdens de behandeling van de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt de initiatiefnemer door de vergunningverlener gewezen op:

- De verplichting om een bouwmelding, start bouw, gereed bouw en een gereedmelding in te dienen;
- De bijzondere lokale omstandigheden die van toepassing zijn op de locatie waar het bouwwerk wordt gebouwd. Deze omstandigheden zijn als bijlage bij dit perspectief opgenomen.

### 4.2. Afhandeling bouwmelding

Bouwmeldingen worden gecontroleerd op volledigheid. Hierbij wordt gecontroleerd of de initiatiefnemer alle wettelijk verplichte informatie heeft ingediend. Hieronder vallen onder andere de naam van de geregistreerde kwaliteitsborger, het toegepaste instrument voor kwaliteitsborging, de risicobeoordeling en het borgingsplan. Er worden vier stappen uitgevoerd in de afhandeling van de melding.

### Informatie-uitwisseling en samenwerking

Zoals uit de tabel blijkt, stimuleren we informatie-uitwisseling en samenwerking tussen vergunningverleners en toezichthouders op in ieder geval drie manieren.

	Tijdsnad
--	----------

1.	Ontvankelijkheidstoets door vergunningverlening: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toets op volledigheid;</li> <li>• Signaal richting toezichthouder (automatisch)</li> <li>• Bij onvolledige melding, een bericht aan initiatiefnemer dat melding niet is gedaan en een nieuwe melding moet worden ingediend.</li> </ul>	week 1-2
2.	Toetsing of alle toestemmingen zijn verleend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Controle op benodigde aanvullende vergunningen/meldingen;</li> <li>• Afstemming van de bouwmelding met de omgevingsvergunning;</li> <li>• Controle of het bouwwerk risicovolle aspecten bevat aan de hand van lijst 'Risicovolle aspecten bouwwerken – bijlage2 (zo ja, dan schakelen met toezichthouder);</li> <li>• Evt. uitzetten van advies bij de toezichthouder of andere teams.</li> </ul>	Week 1-3
3.	Overwegen of informatie- en/of controlemomenten opgelegd worden.	Week 1-3
4.	Afhandeling van de melding door Plannen & Vergunningen door bericht te sturen aan de initiatiefnemer	Uiterlijk in vierde week na indiening bouwmelding

#### *Stappenplan afhandeling bouwmelding*

Ten eerste ontvangen toezichthouders via CLO (behandelapplicatie voor de VTH-keten) een signaal (notificatie) dat er een bouwmelding binnen is gekomen. Zij kunnen indien nodig input leveren aan de behandelaar van de bouwmelding.

Ten tweede kan de behandelaar van de bouwmelding advies vragen aan de toezichthouder of aan andere afdelingen als hier behoefte aan is.

Ten derde controleert de behandelaar – als dit mogelijk is aan de hand van de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en de bouwmelding – of er sprake is van risico's op het gebied van constructieve veiligheid, brandveiligheid en gezondheid (uitgangspunt 3 van hoofdstuk 3). Als hier sprake van is, wordt eventueel een informatie- en/of controlemoment opgelegd. Via deze werkwijze zorgen we voor integraliteit in de VTH-keten (uitgangspunt 1 van hoofdstuk 3).

#### **Controle op andere toestemmingen**

Tijdens de afhandeling van de bouwmelding worden twee extra controles door de behandelaar uitgevoerd op:

1. de aansluiting van de omgevingsvergunning op de bouwmelding. Daarbij wordt beoordeeld in hoeverre het bouwwerk zoals dat is ingediend tijdens de bouwmelding, past bij de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken die is aangevraagd of verleend.
2. de andere toestemmingen die vereist zijn. Soms zijn er andere toestemmingen (bijvoorbeeld gebruik openbare ruimte of een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom) nodig om het project te realiseren.

Deze twee controles worden uitgevoerd, omdat onder de Omgevingswet de eis van onlosmakelijke verbondenheid van activiteiten is vervallen.

Initiatiefnemers zullen zelf alle toestemmingen moeten verkrijgen. Voorkomen moet worden dat initiatiefnemers alvast gaan bouwen, zonder dat eventuele andere toestemmingen zijn verkregen. Door deze controles kunnen initiatiefnemers de ontbrekende toestemmingen aanvragen en verkrijgen.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de controles een inschatting betreft van de behandelaar. De bouwmelding bevat soms onvoldoende informatie om hier volledige uitspraken over te kunnen doen. De verantwoordelijkheid om alle benodigde toestemmingen te verkrijgen blijft bij de initiatiefnemer.

#### **4.3. Terugkoppeling**

Wanneer de bouwmelding onvolledig is, is er in juridische zin geen sprake van een melding. Dit betekent dat er na vier weken niet gestart mag worden met het bouwen. Een initiatiefnemer wordt hiervan bij voorkeur binnen één week, maar tenminste binnen vier weken in kennis gesteld.

Vanuit het oogpunt van goede dienstverlening wordt ervoor gekozen om initiatiefnemers actief te informeren dat de bouwmelding is geaccepteerd. In de acceptatiebrief van de bouwmelding wordt ook vermeld of er eventueel al informatie- en/ of controlemomenten worden opgelegd en welke eventuele toestemmingen (mogelijk) nog ontbreken. Zodra initiatiefnemers dit bericht hebben ontvangen, mogen

zij, als alle toestemmingen zijn verkregen, beginnen met bouwen. Ook als de vier weken termijn nog niet is verstreken.

## 5. Toezicht en Handhaving

### 5.1. Uitgangspunten

Het uitgangspunt voor toezicht en handhaving is opgenomen in de risicobenadering zoals vastgelegd en wordt toegepast op basis van de uitvoerings- en handhavingsstrategie voor een veilige en duurzame leefomgeving en het jaarlijks vastgestelde Uitvoeringsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving (hierna: VTHup). Enerzijds omdat de strategie en het VTHup de kaders geven voor toezicht en handhaving. Anderzijds om de continuïteit binnen de uitvoering zo veel mogelijk te borgen door aan te sluiten op de huidige werkwijzen.

De uitvoerings- en handhavingsstrategie gaat uit van de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingswet (hierna: LHSO) met bijbehorende leidraad. De LHSO bevat een interventiematrix, waaruit volgt welke interventie het meest passend is bij een geconstateerde overtreding. De uitkomst hiervan is afhankelijk van de gevolgen voor de fysieke woon- en leefomgeving en het gedrag van de overtreder.

De inzet van toezicht en handhaving is gericht op het behouden van een minimaal niveau van een veilige en gezonde leefomgeving, zoals genoemd in uitgangspunt 3 van hoofdstuk 3. Bij de overige thema's uit het Bbl wordt alleen ingezet wanneer een type object/gebruik en situatie van dien aard is dat een risico ontstaat op schade voor personen, veiligheid en gezondheid.

Relevante en tijdige informatie is cruciaal voor het uitvoeren van de toezichts- en handhavingstaken. Wanneer informatie niet beschikbaar is of niet tijdig, kan dit ertoe leiden dat handhaving achteraf noodzakelijk zal zijn, als blijkt dat sprake is van strijdigheden met de wet- en regelgeving en sprake is van risico's op schade, veiligheid of gezondheid.

Wanneer uit het toezicht blijkt dat het nodig is tot handhaving over te gaan, wordt van de handhavingsbevoegdheden uit de Awb en de Omgevingswet gebruik gemaakt.

### 5.2. Toezichtstaken

#### Ontvangst afgehandelde bouwmelding

Op basis van de (afgehandelde) bouwmelding wordt door toezicht een inschatting voor de inzet van toezichthoudende bevoegdheden gemaakt. Daarbij wordt de vraag beantwoord of er, naast de uiteindelijke verwachte beoordeling van de gereedmelding, tussentijds toezicht nodig wordt geacht. Bij deze inschatting wordt ook toezicht op andere afgegeven toestemmingen, zoals bijvoorbeeld het toezicht op de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, betrokken.

#### Informatie- en controlemomenten vanwege signalen

Niet alleen de bouwmelding zelf, maar ook signalen en meldingen die worden gedaan gedurende de bouwwerkzaamheden kunnen aanleiding geven om nadere informatie- of controlemomenten op te leggen. Het gaat om situaties waarbij mogelijk sprake is van een acuut risico op schade of onveiligheid. Signalen of meldingen kunnen afkomstig zijn van de kwaliteitsborger zelf, van omwonenden van het bouwproject of uit eigen waarnemingen.

Samenvattend kunnen informatie- en/of controlemomenten in de volgende situaties worden opgelegd:

1. **Risico's door de aard van de bouwactiviteit**  
Voorafgaand aan de invoering van de Wkb is door toezicht, op basis van de bestaande praktijk, beoordeeld in welke situaties sprake kan zijn van risicovolle aspecten bij een bouwwerk. Deze aspecten zijn in bijlage 2 opgenomen. Indien sprake is van dergelijke aspecten, dan wordt tijdens de behandeling van de bouwmelding overwogen of het opleggen van informatie- en/of controlemomenten nodig is.
2. **Risico's uit de risicobeoordeling**  
Als in de risicobeoordeling risico's zijn opgenomen die groot of bijzonder zijn, bijvoorbeeld vanwege bijzondere lokale omstandigheden of complexe bouwconstructies.
3. **Signalen vanuit de kwaliteitsborger of omgeving**  
Op basis van signalen en meldingen van derden – waaronder van de kwaliteitsborger – kan tot het opleggen van een informatie- of controlemoment worden overgegaan.
4. **Onaangekondigd**  
Het blijft ten alle tijden mogelijk onaangekondigd en steekproefsgewijs controles uit te voeren. Uit deze controles kan de noodzaak tot het opleggen van informatie- en controlemomenten volgen. Let hierbij op de rol van de kwaliteitsborger. Indien nodig wordt met de kwaliteitsborger vooraf afgestemd.

### 5.3. Scenario's op hoofdlijnen

Tijdens de verschillende fasen van het proces onder de Wkb zijn een aantal scenario's te onderscheiden waarbij toezicht en handhaving nodig kan zijn. Hieronder volgen enkele scenario's op hoofdlijnen met concrete handelingen en uitwerkingen van voorbeelden.

Dit geeft richting maar betreft geen uitputtende uiteenzetting van mogelijke inzet van toezicht en handhaving. Per geval zal de inzet van toezicht en handhaving worden bepaald.

#### Voorlichting en attenderen

In de uitvoerings- en handhavingsstrategie voor een veilige en duurzame leefomgeving is onder de preventiestrategie opgenomen dat inwoners en bedrijven bewust moeten worden gemaakt van de regels en het nut van die regels. Daarbij is communicatie essentieel. Dit geldt ook voor het naleven van de regels van de Wkb. Wanneer strijdige situaties met deze regelgeving worden geconstateerd, kan dit gerelateerd worden aan kennis- en/of informatiegebrek bij de betrokken partijen in dit stelsel. In dergelijke gevallen zorgt actieve informatievoorziening veelal voor het voorkomen of opheffen van een strijdige situatie. In veel gevallen kan worden verwezen naar de website van het landelijk Informatiepunt Leefomgeving. Op deze website is specifieke informatie over de werking van de Wkb beschikbaar gesteld.

Nu de Wkb is ingevoerd blijkt dat in veel gevallen procedures niet conform wet- en regelgeving worden gevolgd. Naar verwachting zal dit tijdelijk zijn. Dit komt mogelijk voort uit onbekendheid met nieuwe procedures en vereisten. Met name voor initiatiefnemers zonder de benodigde kennis is, naast de schriftelijke aanmaning om de strijdigheid op te heffen, enige advisering op proces en inhoudelijke aspecten naar verwachting noodzakelijk. Bij het uitblijven van actie door de overtreder zal na een redelijke termijn een volgende stap in een handhavingstraject gezet worden.

Dit handhavingstraject volgt de toezicht- en sanctioneringsstrategie van de uitvoerings- en handhavingsstrategie voor een veilige en duurzame leefomgeving.

#### Bouwen zonder bouwmelding

Het bouwen zonder bouwmelding kan onder andere blijken uit een handhavingsverzoek of op grond van eigen waarneming en beoordeling. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden initiatiefnemers geïnformeerd dat ook toestemming voor de technische bouwactiviteit nodig is. De toezichthouder gaat periodiek na of bij de afgegeven omgevingsplanactiviteit bouwwerken een verzoek tot toestemming voor de technische bouwactiviteit volgt. Wordt zonder de vereiste bouwmelding gebouwd, dan moet dat eerst worden vastgesteld. Hiervoor is het van belang dat een toezichthouder ter plaatse gaat waarnemen. Blijkt uit eigen waarneming van de toezichthouder dat dat het geval is, dan wordt de initiatiefnemer erop gewezen dat bouwen zonder bouwmelding niet is toegestaan. In eerste instantie wordt de bouwende partij verzocht per direct de bouwactiviteiten te staken en gestaakt te houden en wordt telefonisch contact gelegd met de initiatiefnemer en/of de gemachtigde, maar altijd volgt een schriftelijke bevestiging van de constatering met het verzoek de bouwactiviteiten te staken en gestaakt te houden tot een bouwmelding door het bevoegd gezag is geaccepteerd. Aan dit verzoek wordt een termijn gekoppeld. Wanneer verder wordt gebouwd, wordt direct een bouwstop opgelegd. Hieraan wordt een last onder dwangsom gekoppeld, om te voorkomen dat alsnog verder wordt gebouwd.

#### Strijdigheid kwaliteitsborger (informatieplicht)

Tijdens de bouwfase van een bouwwerk is er voor een kwaliteitsborger de plicht om misstanden en strijdigheden te melden bij de gemeente, als herstel van een gebrek niet meer mogelijk is en uiteindelijk geen verklaring kan worden afgegeven.

In de relatie tussen de kwaliteitsborger en de initiatiefnemer zal de gemeente terughoudend zijn in toezicht en handhaving, indien de meldingen overtredingen betreffen die privaatrechtelijk opgelost kunnen worden en/of geen risico vormen op directe schade voor personen, veiligheid en gezondheid. Dit past binnen uitgangspunt 2 (hoofdstuk 3).

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

#### Kwaliteitsborger blijft in gebreke

Tijdens de uitvoering van het proces onder de Wkb kan blijken, bijvoorbeeld door meldingen van derden of de initiatiefnemer, dat de kwaliteitsborger zijn of haar rol niet op een juiste wijze uitvoert.

In eerste instantie is de initiatiefnemer dan zelf aan zet om de kwaliteitsborger hierop aan te spreken, dit aan te passen. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen dat de kwaliteitsborger in overeenstemming met het borgingsplan werkt.

Wanneer de borger naar het bevoegd gezag zijn of haar rol niet op een juiste wijze invult, is dit aanleiding om vanuit het bevoegd gezag zelf contact op te nemen met de kwaliteitsborger. Blijkt uit het contact met de kwaliteitsborger dat herstel niet plaatsvindt dan wordt contact gelegd met de instrumentaanbieder. De instrumentaanbieder houdt toezicht op het werk van kwaliteitsborgers. Indien er vervolgens geen verandering optreedt in het handelen van de kwaliteitsborger, zal een brief aan de instrumentaanbieder met een afschrift aan de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw en de betreffende kwaliteitsborger worden verzonden.

### **Gereedmelding**

Uitgangspunt van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is dat het niet is toegestaan een bouwwerk zonder voorafgaande vereiste gereedmelding en acceptatie door het bevoegd gezag, in gebruik te (laten) nemen. Deze melding moet tenminste twee weken voor de ingebruikname van het bouwwerk worden gedaan en dient alle gegevens en bescheiden te bevatten conform het Bbl. Zonder de vereiste gereedmelding kan niet worden vastgesteld of een bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische regels uit het Bbl, hetgeen juist is bedoeld om te waarborgen dat een bouwwerk veilig is en aan de minimale kwaliteitseisen voldoet.

In principe moet in alle gevallen dat er geen geaccepteerde gereedmelding is gedaan, het gebruik van het bouwwerk per direct worden gestaakt. Vanuit de praktijk volgt echter dat dit niet altijd uitvoerbaar is. Hieronder volgt een uiteenzetting van een aantal scenario's die zich in de praktijk voordoen met daarbij de handelswijze.

### **Gereedmelding is compleet en voldoet**

Wanneer de gereedmelding compleet is en deze voldoet aan de gestelde eisen, wordt door toezicht het dossier gesloten. Het dossier bevoegd gezag zal verder gebruikt worden voor toezicht op bestaande bouw.

### **Gereedmelding niet compleet**

Als een gereedmelding niet voldoet aan de wettelijke eisen, is deze onvolledig en is er geen sprake van een gereedmelding. Vanuit toezicht zal de onvolledige gereedmelding als onvolledig worden beoordeeld en dit oordeel worden teruggekoppeld aan de initiatiefnemer en diens gemachtigde, waarin ook wordt toegelicht welke gegevens en bescheiden ontbreken om tot een volledige gereedmelding te kunnen komen.

Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen, dan dat er een gereedmelding is ingediend die door het bevoegd gezag is geaccepteerd. Daarbij geldt dat een onvolledige gereedmelding niet kan worden aangevuld tot een complete gereedmelding. De gereedmelding dient als een geheel, conform de vereisten uit het Bbl, ingediend te worden. Wanneer toch sprake is van gebruik zonder een geaccepteerde gereedmelding, zal daar in beginsel handhavend tegen worden opgetreden, conform de LHSO.

### **Gereedmelding is compleet, maar er is sprake van afwijkingen van de bouwregelgeving**

Een gereedmelding kan voldoen aan de eisen van een gereedmelding en dus volledig zijn, terwijl het bevoegd gezag van oordeel is dat het bouwwerk niet aan de bouwregelgeving voldoet. Dat moet door eigen waarneming zijn beoordeeld en vastgesteld. Bijvoorbeeld als een constructieberekening en -tekening in een dossier bevoegd gezag niet aan de eisen van de bouwregelgeving voldoet.

Er is in dat geval sprake van een verschil van opvatting tussen de kwaliteitsborger, die een verklaring met gerechtvaardigd vertrouwen heeft afgegeven en het bevoegd gezag. Er kan worden besloten om handhavend op te treden en indien noodzakelijk worden besloten dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen. Dit handhavend optreden vindt op eenzelfde wijze plaats als handhavend optreden bij overige bouwwerken (GK 2 en 3), conform de LHSO, en richt zich op de handhaving van de Omgevingswet en het Bbl. Met name wanneer uit het dossier bevoegd gezag volgt dat er een acuut risico bestaat op directe schade, veiligheid en gezondheid, zal tot handhavend optreden worden overgegaan.

### **Ingebruikname zonder bouwmelding**

Het is niet toegestaan een bouwwerk zonder voorafgaande vereiste bouwmelding en gereedmelding in gebruik te nemen. Er zijn in deze situatie bij het bevoegd gezag geen gegevens over het bouwwerk bekend. Het gebruik moet per direct worden gestaakt. De bouwmelding moet alsnog eerst worden ingediend. Gebeurt dit niet, dan zal hier in beginsel conform de LHSO handhavend tegen worden opgetreden.

### **Ingebruikname zonder gereedmelding**

In de praktijk kan zich de situatie voordoen dat een bouwwerk zonder gereedmelding, reeds feitelijk in gebruik is genomen. De vraag ligt voor op basis waarvan de gereedmelding niet tot stand kan worden gebracht. Bij een constatering hiervan wordt in eerste instantie door het bevoegd gezag contact opgenomen met de initiatiefnemer die verantwoordelijk is voor het indienen van de gereedmelding. Het

doel hiervan is het informeren over de wettelijke verplichtingen en het achterhalen van de oorzaak van het ontbreken van de gereedmelding. Door het bevoegd gezag wordt daarbij primair ingezet op het alsnog indienen van de gereedmelding binnen een termijn van twee weken, middels een bestuurlijke waarschuwing, en vervolgens de beoordeling daarvan.

In het geval de gereedmelding na het informeren alsnog uitblijft of niet volledig is, kan het bevoegd gezag alsnog overgaan tot handhavend optreden door de inzet van bestuursrechtelijke instrumenten, zoals een last onder dwangsom, om naleving van wet- en regelgeving af te dwingen.

Hoewel de Wkb sinds 2024 van kracht is, geldt dat wij net als vele andere gemeenten nog in de beginfase zitten van de uitvoering en handhaving van dit nieuwe stelsel. Dit heeft tot gevolg dat de praktijkvoorbeelden nog beperkt zijn en de werkwijze de komende periode verder zal worden aangescherpt op basis van opgedane ervaringen en landelijke ontwikkelingen. Hieronder volgt een voorbeeld waarbij een bouwwerk zonder gereedmelding al in gebruik is genomen.

#### **Voorbeeldsituatie ingebruikname zonder gereedmelding**

Door toezicht is geconstateerd dat meerdere woningen al zijn betrokken, terwijl geen gereedmelding is ontvangen. Dit heeft tot gevolg dat er geen inzicht is in de gerealiseerde bouwkwaliteit nu ook de verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt en het bevoegd gezag niet kan beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de minimale kwaliteitseisen.

#### **Handelswijze**

Bij een dergelijke constatering wordt vanuit toezicht contact gelegd met de initiatiefnemer en/of eventueel diens gemachtigde, waarin primair wordt ingezet op het alsnog indienen van een gereedmelding binnen een redelijke termijn (twee weken). Dit wordt bevestigd met een bestuurlijke waarschuwing.

Strikt genomen zou het gebruik van de woningen, gelet op het Bbl, gestaakt moeten worden. De vraag doet zich voor of:

- het bouwwerk aan de eisen van het Bbl voldoet en alleen de administratieve afhandeling op zich laat wachten;
- of het bouwwerk nog niet aan alle eisen van het Bbl voldoet en moet worden afgebouwd en de administratieve afhandeling nog niet kan plaatsvinden;
- of dat het bouwwerk niet aan alle eisen van het Bbl voldoet terwijl het is afgebouwd en de verklaring van de kwaliteitsborger niet kan worden afgegeven.

Het bevoegd gezag gaat na of sprake is van situatie 1, 2 of 3. Het bevoegd gezag acht het in beginsel, mede gelet op de evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, niet redelijk om bewoners uit hun woning te laten vertrekken. Let wel, een dergelijke ingrijpende maatregel kan uitsluitend worden overwogen indien sprake is van een aantoonbaar en acuut risico met betrekking tot veiligheid, gezondheid en bouwwerkinstallaties (overeenkomstig bijlage 1), waardoor het staken van het gebruik van de woning alsnog noodzakelijk kan zijn. Hiervan kan alleen sprake zijn in situatie 2 en 3.

Wanneer ondanks de waarschuwing de gereedmelding uitblijft, zal het bevoegd gezag overgaan tot het inzetten van bestuursrechtelijke middelen, zoals een last onder dwangsom om alsnog de indiening van de gereedmelding af te dwingen.

#### **Uitwerking het bouwwerk is nog niet volledig gereed**

Het bouwwerk is nog niet volledig gereed om aan alle bepalingen van het Bbl te kunnen voldoen. In dit geval moet worden bekeken hoe ernstig het is dat het bouwwerk nog niet aan alle bepalingen van het Bbl voldoet. In die gevallen dat het bouwwerk zonder risico's met betrekking tot veiligheid, gezondheid en bouwwerkinstallaties (overeenkomstig bijlage 1) voldoet, wordt door het bevoegd gezag een termijn geboden waarbinnen het bouwwerk alsnog aan alle bepalingen moet voldoen en de gereedmelding gedaan moet zijn.

#### **Uitwerking de kwaliteitsborger kan uiteindelijk geen verklaring afgeven**

Het bouwwerk voldoet niet aan één of meerdere bepalingen van het Bbl. Er is een strijdigheid geconstateerd, waarvan de vraag is of het proportioneel is om die te laten herstellen. In een later stadium wordt het naar verwachting bij wetgeving mogelijk gemaakt een aanvraag voor een maatwerkbesluit in te dienen.

Het bevoegd gezag weegt per geval af of handhaving proportioneel is en handelt overeenkomstig.

## **6. De algehele werking van de Wkb**

Zoals in de inleiding is verwoord wordt sinds 2024 met de Wkb gewerkt en geldt deze alleen voor bouwwerken in gevolgklasse 1, nieuwbouw. Uit de praktijk moet blijken of het doel van dit nieuwe stelsel, een betere bouwkwaliteit tegen aanvaardbare kosten, bereikt wordt. Ook moet blijken of het stelsel goed uitvoerbaar is of dat aanpassingen nodig zijn. Om die reden is bij de invoering al afgesproken dat evaluaties moeten plaatsvinden.

### **6.1. Monitoring in de praktijk**

De uitvoering van de Wkb wordt voortdurend gemonitord, met als doel het stelsel goed uitvoerbaar te maken en houden. Wanneer nodig zullen knel- en verbeterpunten in de uitvoering worden gedeeld. De gegevens uit de gemeentelijke monitor zijn input voor landelijk georganiseerde monitoren en evaluaties.

**Bijlage 1: Bbl thema's afgezet tegen Gk1 Wkb**

Er wordt bij de behandeling van de bouwmelding, bij het toezicht en bij de handhaving prioriteit gegeven aan constructieve veiligheid en brandveiligheid. Het betreft de hieronder opgenomen artikelen uit het Bbl die zijn voorzien van een 'X' in de rechterkolom.

<b>2 VEILIGHEID</b>	
2.1 Constructieve veiligheid	X
2.1a Stabiliteit, drijvend vermogen en sterkte drijvende bouwwerken	X
2.2 Constructieve veiligheid bij brand	X
2.3 Afscheiding aan een rand van een vloer, trap of hellingbaan	X
2.4 Veilig overbruggen van hoogteverschillen	X
2.5 Beweegbare constructieonderdelen	X
2.6 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	X
2.7 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook	X
2.8 Beperking van uitbreiding van brand	X
2.9 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook	X
2.10 Vluchtroutes: verloop	X
2.11 Vluchtroutes: inrichting en capaciteit	X
2.12 Hulpverlening bij brand	X
2.13 Hoge en ondergrondse gebouwen	X
2.14 Brand- en explosievoorschriftengebieden	N.v.t. GK1
2.15 Aanvullende regels tunnelveiligheid	X
2.16 Inbraakwerendheid	N.v.t. GK1
<b>3 GEZONDHEID</b>	
3.1 Bescherming tegen geluid van buiten	X
3.2 Bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties	X
3.3 Beperking van galm	X
3.4 Geluidwering tussen ruimten	X
3.5 Wering van vocht	X
3.6 Luchtverversing	X
3.7 Spuivoorziening	X
3.8 Afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht	X
3.9 Bescherming tegen ratten en muizen	X
3.10 Daglicht	X
<b>4 DUURZAAMHEID</b>	
4.1 Energiezuinigheid	
4.2 Milieuprestatie	
4.3 Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen	
4.4 Systeem voor gebouwautomatisering en -controle	
<b>5 BRUIKBAARHEID</b>	
5.1 Algemeen	
5.2 Verblijfsgebied en verblijfsruimte	
5.3 Toiletruimte	
5.4 Badruimte	
5.5 Buitenberging	
5.6 Buitenruimte	
5.7 Opstelplaatsen	
<b>6 TOEGANKELIJKHEID</b>	
6.1 Bereikbaarheid, algemeen	

6.2 Toegankelijkheidssector	
6.3 Bereikbaarheid van een bouwwerk	
<b>7 BOUWWERKINSTALLATIES</b>	
7.1 Verlichting	X
7.2 Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	X
7.3 Watervoorziening	X
7.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater	X
7.5 Tijdig vaststellen van brand	X
7.6 Vluchten bij brand	X
7.7 Bestrijden van brand	X
7.8 Toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten	X
7.9 Aanvullende regels tunnelveiligheid	X
7.10 Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	X
7.11 Veilig onderhoud gebouwen	X
7.12 Inzicht in de kwaliteit van de binnenlucht	X
7.13 Elektronische communicatie	X
7.14 Technische bouwsystemen	X

## **Bijlage 2: Risicovolle aspecten bouwwerken**

Bij de bouwmelding moet worden overwogen of de volgende informatie- en/of controlemomenten moeten worden opgelegd:

### **A. Risicovolle constructies – koudebrugonderbreking systemen**

**Wat:** aansluiting van verdiepingsvloer(en) met een koudebrugonderbreking systeem

**Wanneer:** bij uitkragende constructies vanaf de eerste verdiepingsvloer en hoger

### **B. Brandscheidingen**

**Wat:** brandscheidingen tussen brandcompartimenten

**Wanneer:** bij geschakelde bouw

### **C. Funderingen op staal**

**Wat:** ontgraven bij funderingen op staal

**Wanneer:** in alle gevallen, omdat onderzoek nodig is om schade aan bestaande bebouwing te voorkomen

### **D. Risicovolle constructies - paalafwijkingen**

**Wat:** Paalafwijkingen

**Wanneer:** bij prefab bouw

### **E. Risicovolle constructies – natuurstenen gevelbeplating**

**Wat:** Verankering van natuurstenen gevelbeplating

**Wanneer:** in alle gevallen

### **F. Risicovolle constructies – platte daken**

**Wat:** wateraccumulatie en voorzieningen voor noodoverstort

**Wanneer:** bij utiliteitsgebouwen met (grote) platte daken

## Bijlage 3: Bijzondere lokale omstandigheden

Bijzondere lokale omstandigheden bij de bouwactiviteit in de gemeente Leeuwarden (Wkb)

### 1. Inleiding

De kwaliteitsborger moet namens de initiatiefnemer actief nagaan of er bijzondere lokale omstandigheden zijn. Bijzondere lokale omstandigheden bestaan uit risico's of situaties ter plaatse van het te realiseren bouwwerk, waardoor het eindresultaat van de bouwactiviteit niet vanzelfsprekend aan de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Deze lokale omstandigheden moeten verplicht worden meegenomen in de risicobeoordeling en in het borgingsplan. Doet u dit niet? Dan mag u niet bouwen.

### 2. Bepalen of sprake is van bijzondere lokale omstandigheden

Hieronder staan de mogelijke bijzondere lokale omstandigheden. Of deze van toepassing zijn, kan op de beschreven wijze worden achterhaald.

#### A. Bodemwarmte interferentie gebied

Een bodemwarmte interferentie gebied is een gebied waar al meerdere installaties met bodem energie zijn. Deze kunnen elkaar dan beïnvloeden.

Open bodemenergiesystemen of Warmte- koudeopslag (Wko) zijn bodemenergiesystemen die gebruik maken van de warmte of kou die van nature aanwezig is in de bodem en het grondwater. Bij deze bodemenergiesystemen worden onttrekkings- en infiltratiebronnen gemaakt. Het grondwater pompt men vervolgens eerst uit de bron of aquifer omhoog. Vervolgens wordt het grondwater na gebruik voor verwarming en of verkoeling weer terug in de bodem gebracht (geïnjecteerd/geretourneerd).

Als deze energiesystemen op korte afstand van elkaar (+/-150 m) worden geplaatst, kunnen ze invloed hebben op de temperatuur van de ondergrond. Hierdoor kunnen deze energiesystemen elkaar positief of negatief beïnvloeden. Hierdoor kunnen normen in de bouwregelgeving mogelijk niet worden gehaald, omdat de systemen niet naar behoren kunnen functioneren. Het is daarom belangrijk om te bepalen of in de directe nabijheid sprake is van een interferentiegebied. Dit kan worden bepaald met de WKO-bodemenergie tool, te raadplegen via: <https://wkotool.nl/>.

#### B. Bodemsamenstelling

Bij bodemsamenstelling bedoelen we het materiaal waaruit een bodem is gevormd en hun onderlinge verhouding (fracties of procenten). Eventueel met korrelgrootteverdeling. De bodemsamenstelling is van invloed op de constructie van het te bouwen bouwwerk. Wordt er gebouwd op een locatie waar sprake is van de hierna genoemde omstandigheden, dan is er sprake van een bijzondere lokale omstandigheid:

- Sterk wisselende draagkracht van de ondergrond;
- Kleilagen in de ondergrond die heien van prefab palen bemoeilijkt of voorboren noodzakelijk maakt;
- Watervoerende lagen in de ondergrond die mogelijk een risico vormen bij grondgeformde funderingspalen;
- Bouwen in het veenweidegebied. Meer informatie is te vinden op: <https://www.veenweidefryslan.nl>
- Resten van funderingen of andere materialen in de bodem die mogelijk van invloed zijn op de funderingswijze;

Specifieke funderingsconstructies van belendingen die van invloed zijn op de fundering van een te bouwen bouwwerk. Voor historische informatie over bouwdoossiers tot en met 1994 kan in archieven van bouwdoossiers worden gekeken. Hiervoor kan contact worden opgenomen met historisch centrum Leeuwarden via het mailadres: [historischcentrum@leeuwarden.nl](mailto:historischcentrum@leeuwarden.nl)

Meer informatie is in te zien via: <https://historischcentrumleeuwarden.nl/onderzoek/archieven>

Voor historische informatie over bouwdoossiers na 1994 kan informatie worden aangevraagd via het mailadres: [vergunningen@leeuwarden.nl](mailto:vergunningen@leeuwarden.nl)

#### C. Externe veiligheid

Met risico's uit de directe omgeving moet rekening worden gehouden, denk aan explosiegevaar. Hiermee kan het bestrijden van rampen en zware ongevallen worden voorkomen. De risicokaart laat de risico's in de omgeving op straatniveau zien. Bijvoorbeeld de kans op een overstroming of een ongeval met gevaarlijke stoffen. De risicokaart is opgenomen in de atlas leefomgeving en in te zien via:

<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

#### D. Geluid, gevel en geluidwerendheid

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt geluidsnormen. Is sprake van een verhoogde geluidbelasting, dan zijn extra voorzieningen nodig. In het omgevingsplan zijn de contouren voor hogere geluidbelasting opgenomen. Bekijk het omgevingsplan om na te gaan of op of nabij de locatie sprake

is van hogere geluidbelasting. Het omgevingsplan kan worden ingezien via: [omgevingswet.overheid.nl/re-gels-op-de-kaart/](https://omgevingswet.overheid.nl/re-gels-op-de-kaart/).

### E. Bijzondere windbelasting

Hierbij gaat het om windbelasting op een bouwwerk als gevolg van bouwwerken of planologisch mogelijke hoogbouw vanaf 30 meter hoogte in de directe omgeving. Wat precies onder de directe omgeving wordt verstaan is afhankelijk van de hoogte van de hoogbouw.

### Er is sprake van bijzondere lokale omstandigheden

Is er sprake van bijzondere lokale omstandigheden? Dan moet hier in de bouwmelding, tijdens de bouw en in de gereedmelding aandacht aan worden gegeven. Het volgende is van belang:

- de bijzondere lokale omstandigheden moeten in de risicobeoordeling van de bouwactiviteit worden opgenomen;
- in het borgingsplan moet worden aangegeven welke maatregelen naar aanleiding van de bijzondere lokale omstandigheden bij de bouw worden getroffen;
- bij de verklaring van de kwaliteitsborger aan het einde van het bouwproces moet zijn aangegeven wat het resultaat was van de maatregelen die zijn genomen om de lokale risico's te voorkomen of te beperken.

### Denkt u ook aan de volgende aspecten?

Veel andere aspecten kunnen ook invloed hebben op uw bouwplan. Een aantal willen we u als aandachtspunt meegeven. Dit zijn geen bijzondere lokale omstandigheden: er is geen relatie met de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### - Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek kan nodig zijn om te kijken of er schadelijke stoffen in de grond of in het grondwater zitten. Dit is nodig voordat er gebouwd mag worden en kan gevolgen hebben voor de ingebruikname (artikel 22.31 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet / bruidsschat).

Bij het bouwen van een bouwwerk kan bodemverontreiniging voorkomen. Is daarvan sprake, dan mag niet zomaar worden gebouwd. Om dit te kunnen bepalen moet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht.

- Wilt u van een stuk grond binnen de gemeente weten of er onderzoeksgegevens bekend zijn?
- Wilt u weten of er een ondergrondse brandstoftank heeft gelegen of deze er nog steeds ligt?

De interactieve kaart bevat de bodemkwaliteitskaarten en kan worden geraadpleegd via:

<https://www.zichtopgrond.nl/>

Informatie over andere vergunningen en ontheffingen in relatie tot de bodemkwaliteit:

<https://www.leeuwarden.nl/andere-vergunningen-en-ontheffingen/bodeminformatie/>

#### - Bouwen nabij monument/bouwval

Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten willen wij behouden. Dit geldt ook voor voorbeschermde monumenten. Ook situaties waarbij in de directe nabijheid van de bouwlocatie gevaarlijke objecten staan zijn risicovol, zoals bouwvallen. Extra zorgvuldigheid is geboden.

De gemeente Leeuwarden heeft ruim 800 rijksmonumenten, ruim 300 gemeentelijke monumenten en een paar beschermde stads- en dorpsgezichten. Op: <https://www.leeuwarden.nl/monumenten-en-archeologie/monumentenzorg/> staat de actuele verwijzing naar de informatiekaart monumenten.

Bij verkenning van de lokale situatie ter plaatse kan worden vastgesteld of in de nabijheid van de bouwlocatie, op het aangrenzende perceel, een bouwval staat. Vooronderzoek ter plaatse is noodzakelijk. Hiervan is geen kaartmateriaal beschikbaar.

#### - Hoogspanningsmasten, leidingen in de grond, gas- of oliewinlokaties

Vanaf 2005 geldt in Nederland het voorzorgbeleid. Dat betekent dat de Rijksoverheid niet wil dat er nieuwe hoogspanningslijnen komen dichtbij woningen, scholen en kinderdagverblijven. Andersom is het ook niet de bedoeling om in de buurt van hoogspanningslijnen nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven te bouwen. Het RIVM beheert een kaart met de Nederlandse bovengrondse hoogspanningslijnen. Deze Netkaart geeft voor elke individuele hoogspanningslijn of deel daarvan de breedte van de indicatieve magneetveldzone. De zones zijn opgenomen in het omgevingsplan, waarbij is aangegeven binnen welke afstand beperkingen gelden en wat deze beperkingen inhouden.

De kaart van het RIVM is te raadplegen via: <https://data.rivm.nl/apps/netkaart/>

Naast hoogspanningsmasten kunnen er ook in de grond leidingen aanwezig zijn waarmee u rekening dient te houden, zoals leidingen voor gas en voor water.

#### - Bluswatervoorzieningen

Als de openbare bluswatervoorziening niet toereikend is, dan moeten de rechthebbenden op een terrein of bouwwerk zelf voor een goede bluswatervoorziening zorgen. Zowel de bluswatervoorziening als de bereikbaarheid voor de brandweer moet worden geborgd. De bluswatervoorziening en de bereikbaarheid voor de Brandweer moet hierbij worden betrokken.

#### - Beperkingengebied Defensie

In het omgevingsplan is een beperkingengebied vanwege de militaire luchthaven opgenomen. Raadpleeg het omgevingsplan via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>