




1

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Bouwen onder kwaliteitsborging

- ◆ “Hoorcollege”
 - ◆ Verduidelijkende vragen en correcties
 - ◆ Discussie in het middagprogramma
- ◆ Intro: bouwen onder Omgevingswet
- ◆ Hoe ziet het proces er uit volgens de wet?
 - ◆ Toezicht bouwwerken en stelsel
 - ◆ Bouwmelding
 - ◆ Start bouw
 - ◆ Gereedmelding




2

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Bouw onder de omgevingswet: “De Knip”

- ❖ Omgevingswet
 - ❖ Twee toestemmingen in één vergunning
- ❖ Omgevingsplanactiviteit
 - ❖ Opvolger bestemmingsplan, alle ruimtelijke eisen
 - ❖ Bouwplan preventief getoetst aan ruimtelijke eisen
 - ❖ Gemeente / lokaal bepaald


- ❖ Bouwactiviteit
 - ❖ Toets aan technische voorschriften Besluit bouwwerken leefomgeving
 - ❖ Landelijk bepaald



3

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Bouwen onder de Omgevingswet: Geen vergunning nodig, tenzij...

Bouwen onder de Omgevingswet en Kwaliteitsborging	
	 Omgevingswet, artikel 5.1.2.a
	Bouwactiviteit
Omgevingsplanactiviteit <i>Omgevingswet, artikel 5.1.1.a</i>	Bouwactiviteit <i>Omgevingswet, artikel 5.1.2.a</i>
Gemeentelijk	Landelijk
Vergunningplichtig Meldingplichtig Vergunningvrij <i>Besluit bouwwerken leefomgeving art. 2.2.7.2.2 (bruidsschat)</i>	Vergunningplichtig <i>Overige bouwwerken</i>
Landelijk	Landelijk
Vergunningvrij <i>Besluit bouwwerken leefomgeving §2.3.3</i>	Vergunningvrij <i>Besluit bouwwerken leefomgeving §2.3.2</i>

4

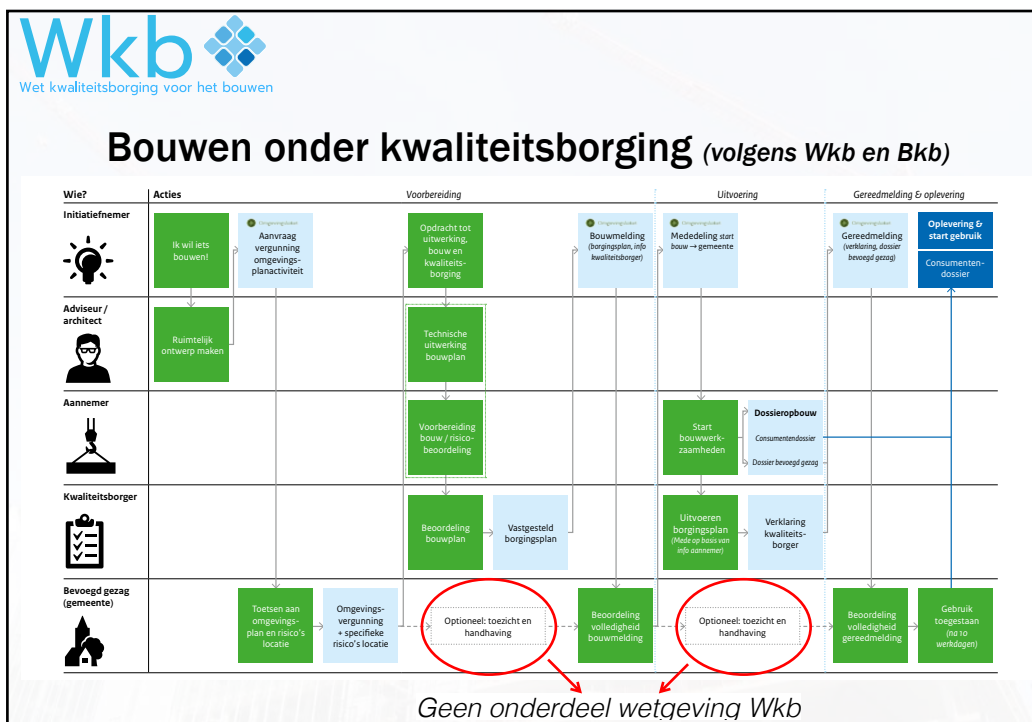


Wkb start met Gevolgklasse 1

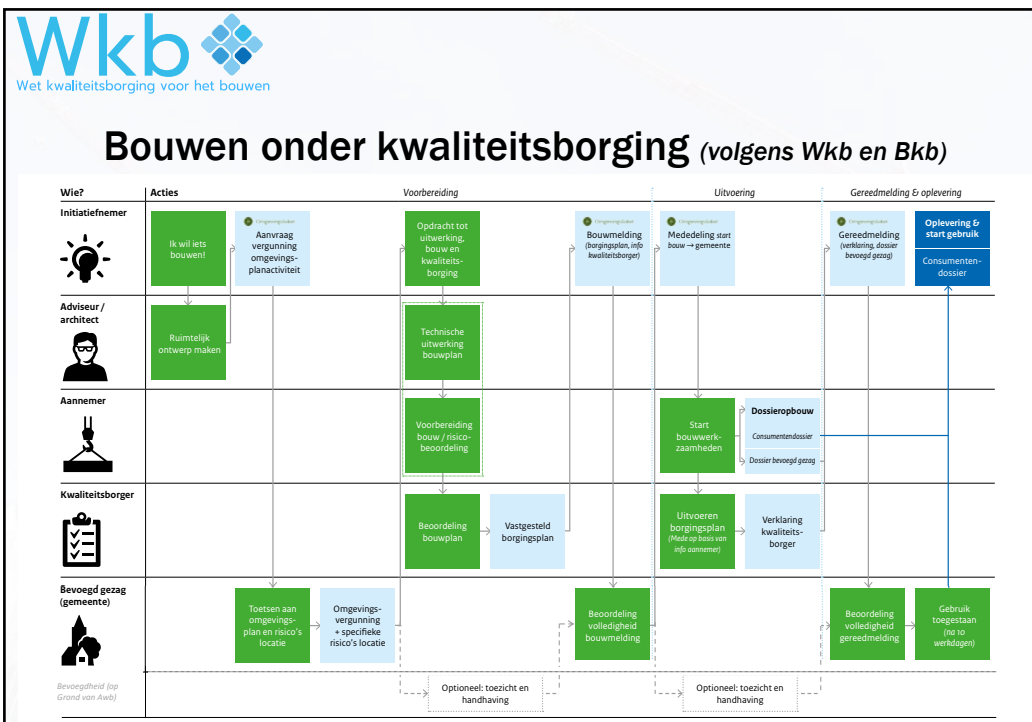
- ❖ Eenvoudige vergunningplichtige bouwwerken
 - ❖ Grondgebonden woonfuncties
 - ❖ Vakantiehuisjes
 - ❖ Bedrijfshallen met nevenfunctie
 - ❖ Fiets- en voetgangersbruggen
 - ❖ Bouwwerken geen gebouw zijnde
- ❖ Met uitzondering van (→ gemeente):
 - ❖ Monumenten / milieuvergunning
 - ❖ Gelijkwaardigheid brand / constructie
- ❖ Na 3 jaar: evaluatie en nieuwe besluitvorming



5



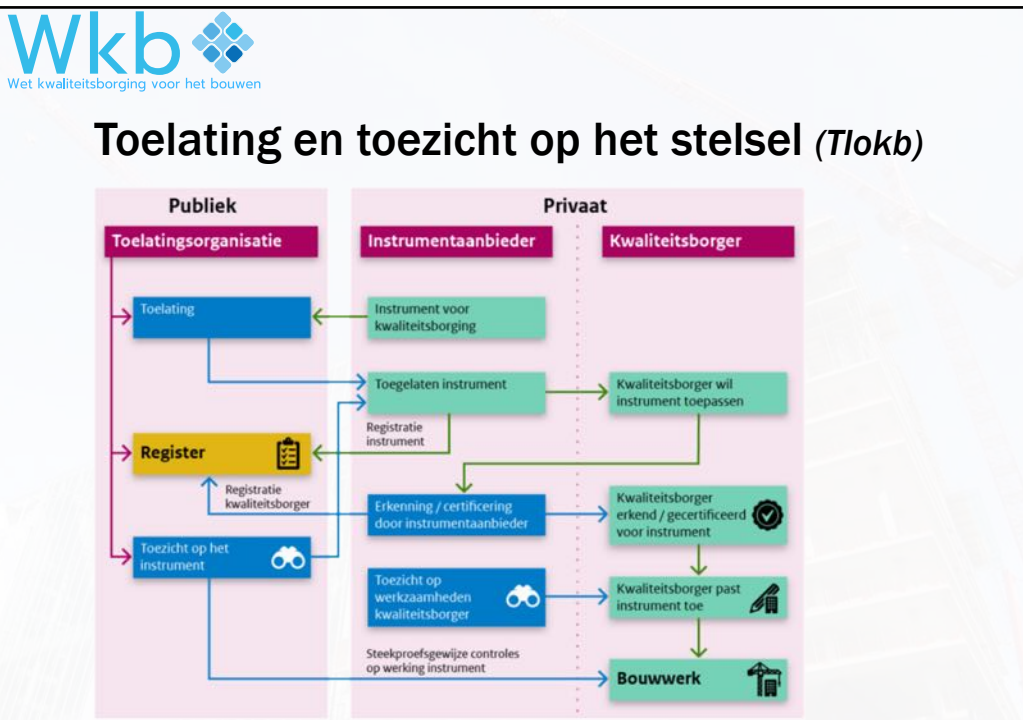
6



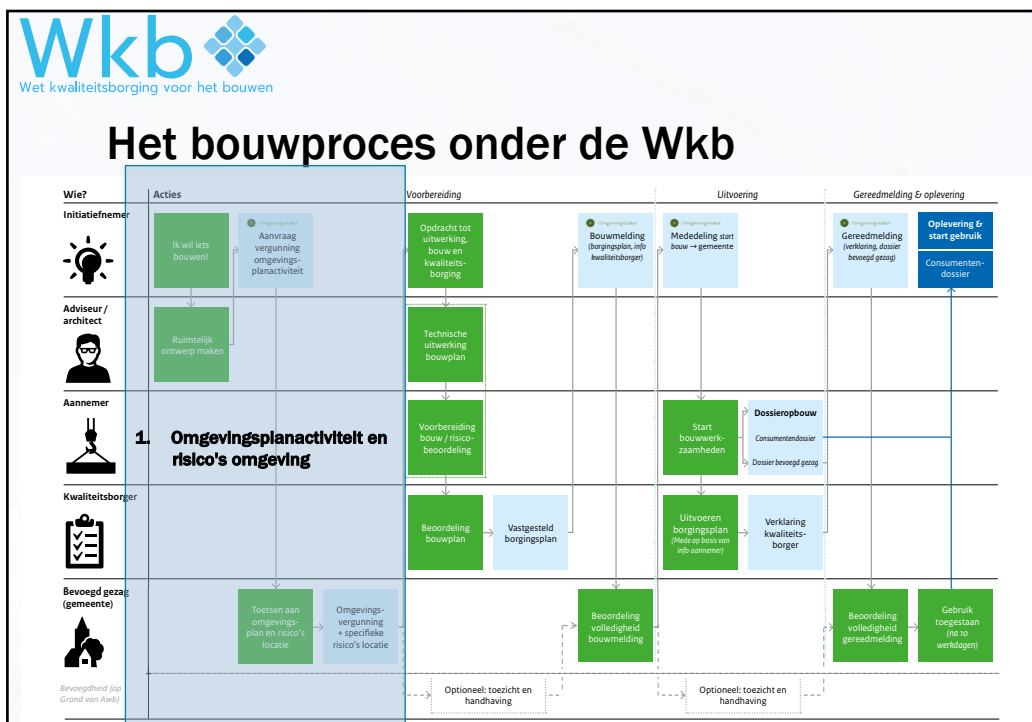
7



8



9



10

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

1. Omgevingsplanactiviteit / risico's omgeving

- ❖ Ruimtelijk ontwerp van een bouwplan
 - ❖ Ruimtelijke ordening
 - ❖ Welstand
 - ❖ Overige ruimtelijke aspecten

} Aanvraag omgevingsplanactiviteit

- ❖ Gemeente beoordeelt plan en omgevingsrisico's
 - ❖ Omgevingsplanvergunning
 - ❖ Aan initiatiefnemer meegeven: "in risicobeoordeling en borgingsplan mee te nemen ruimtelijke risico's"

Werkproces, geen wettelijke regeling

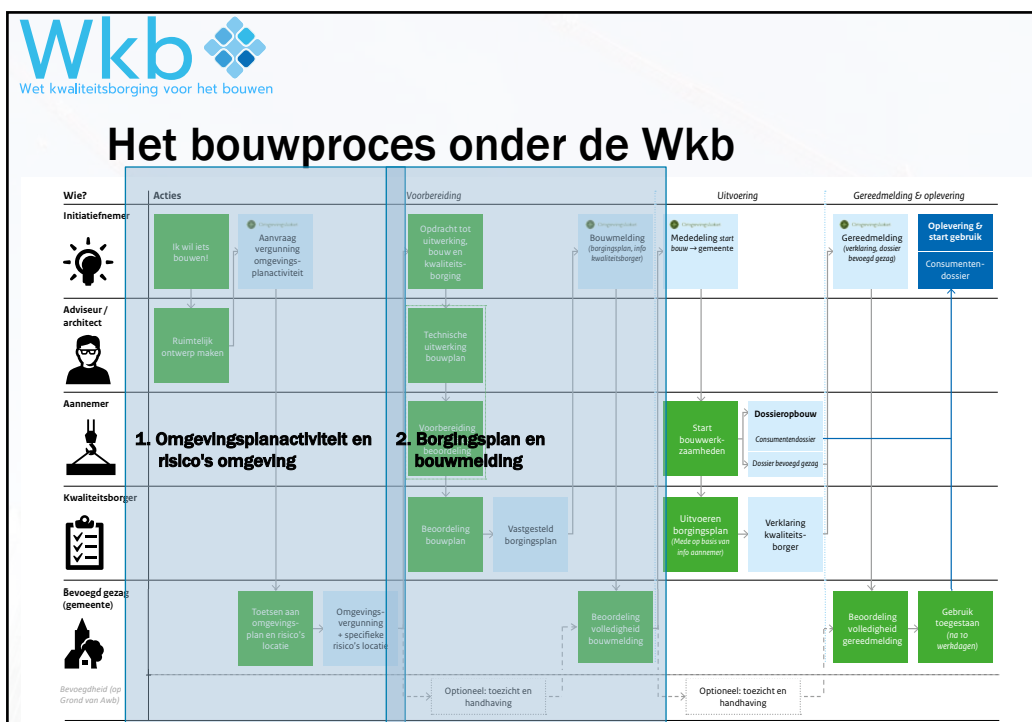
11

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

1. Omgevingsplanactiviteit / risico's omgeving

- ❖ *In risicobeoordeling en borgingsplan mee te nemen ruimtelijke risico's*
 - ❖ Vanuit het Omgevingsplan doorwerkend
 - Hogere waarden geluid
 - Zwaardere eisen duurzaamheid
 - Zwaardere eisen energiezuinigheid
 - ❖ Risico's voor of vanuit de omgeving
 - Belendingen (bouw- en sloopveiligheid)
 - Grondslag
 - Overige potentiële risico's
- ❖ Risico's geborgd en verantwoord bij gereedmelding

12



13


Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

2. Borgingplan en bouwmelding

Risico op het niet voldoen aan het Bbl

- ❖ Hoe komt een borgingsplan tot stand?
 - ❖ Inventarisatie van de risico's / risicobeoordeling
 - Op basis van bouwplan (plantoetsing / wat zijn de risico's)
 - Omgevingsfactoren → o.a. input van bevoegd gezag
→ Grondslag, geluid, omgevingsplan
 - ❖ Bepalen van de beheersmaatregelen
 - Wat doen architect, adviseurs en aannemer zelf?
 - Welke externe beheersmaatregelen zijn er?
→ Keuringen, metingen / certificaten
- ❖ Restrisico's → te borgen door kwaliteitsborger!

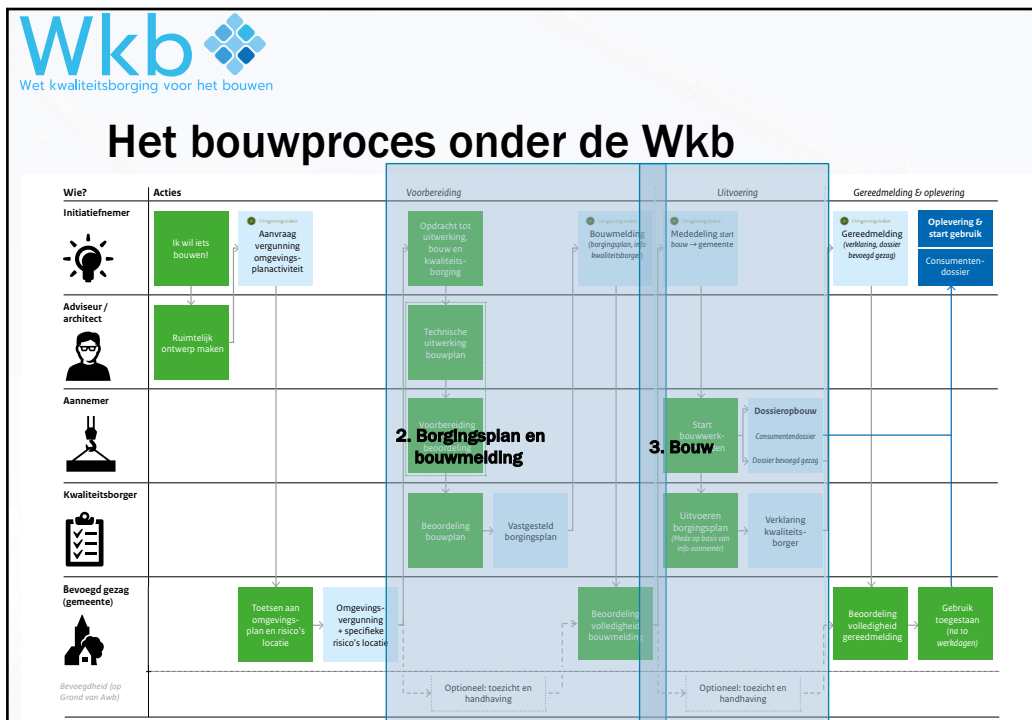
14



2. Borgingsplan en bouwmelding

- ❖ Bouwmelding – 4 weken voor start bouw
- ❖ Gemeente beoordeelt melding
 - ❖ Juiste gevolklasse, instrument & borger?
 - *Landelijke database van instrumenten & borgers*
 - ❖ Borgingsplan aanwezig en door de kwaliteitsborger vastgesteld?
 - *Project, lokale situatie en gemeentelijk beleid input voor evt. toezicht gemeente + bouw- en sloopveiligheid*
- ❖ 4 wekentermijn start zodra melding volledig is
- ❖ 2 dagen voor start bouw → gemeente informeren

15



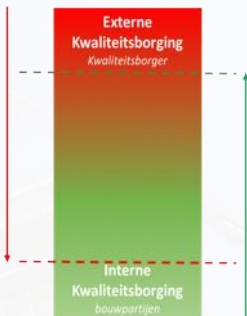
16

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

3. Bouw

- ❖ Kwaliteitsborger voert borgingsplan uit
 - ❖ Toetst stukken
 - ❖ Voert controles uit
- ❖ Gemeente voert toezicht uit
 - ❖ Omgevingsplanactiviteit
 - ❖ Bouw- en sloopveiligheid
 - ❖ Evt. bouwactiviteit

} Gemeentelijk beleid



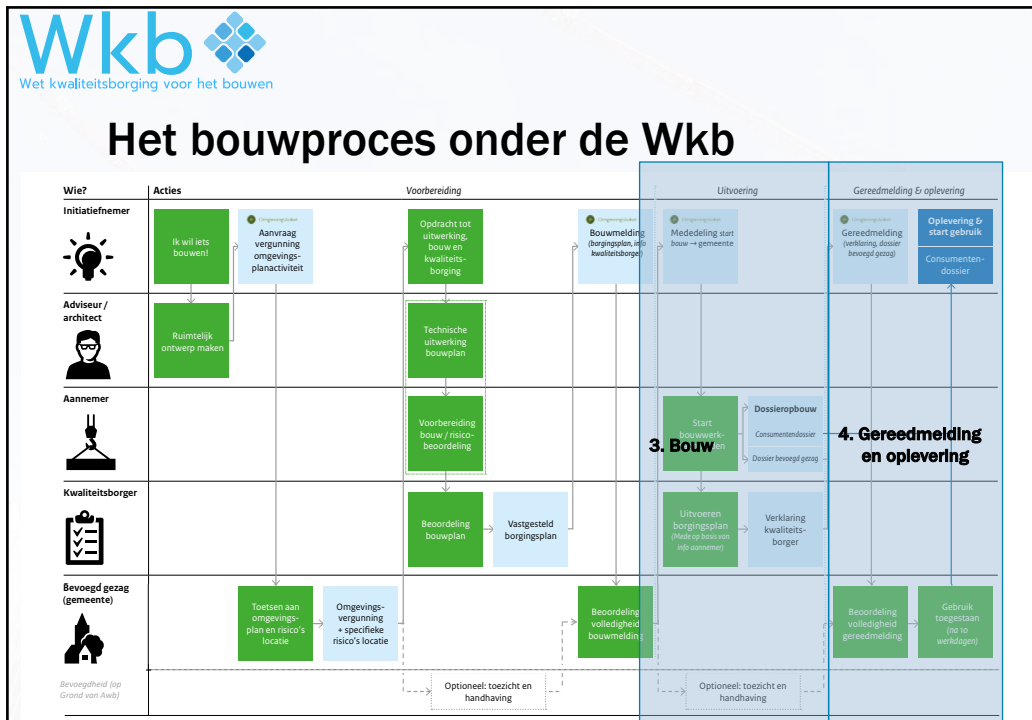
17

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

3. Bouw

- ❖ Sancties kwaliteitsborger
 - ❖ “Indien dit niet wordt aangepast kan ik geen verklaring afgeven”
 - ❖ Opstappen KB = stoppen met de bouw
- ❖ Informatieplicht kwaliteitsborger (*landelijk vastgelegd*)
 - ❖ Bevindingen rapporteren aan alle betrokken partijen
 - ❖ Strijdigheden die niet herstel (kunnen) worden → melding aan de gemeente
 - ❖ Gemeente kan handhavend optreden

18



19

Wkb
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

4. Gereedmelding en oplevering

- ❖ Gereedmelding verplicht
 - ❖ Zonder gereedmelding verbod op gebruik
 - ❖ 10 werkdagen voor ingebruikname!
- ❖ Inhoud gereedmelding
 - ❖ Verklaring kwaliteitsborger
 - ❖ Dossier bevoegd gezag
 - *As-built informatie gebruik, brand, constructies, ventilatie, gelijkwaardigheid*
 - ❖ Verantwoording resultaat borging van de risico's
 - *Hoe geborgd en wat is het resultaat*

Bouw maakt het, de melder moet het aanleveren aan de gemeente

20

4. Gereedmelding en oplevering

- ❖ Wat doet bevoegd gezag met gereedmelding?
 - ❖ Er wordt niet “goedgekeurd”
 - ❖ Toets op volledigheid gereedmelding
- ❖ Mede afhankelijk signalen tijdens de bouw en eigen waarnemingen → nader onderzoek bij twijfel inhoud
 - ❖ Indien noodzakelijk: herstelsanctie / verbod op gebruik
- ❖ Verklaring “met opmerkingen” bestaat formeel niet
 - ❖ Informatieplicht → Kwaliteitsborger geeft aan wat er mis is
 - ❖ Gemeente bepaalt of handhaven aan de orde is

21

Na gereedmelding

- ❖ Bouwwerk onderdeel bestaande voorraad
 - ❖ Toezicht en handhaving zoals onder de Wabo
- ❖ Wkb geeft “bewijsvermoeden”
 - ❖ Gemeente mag er van uitgaan dat gebouw aan de nieuwbouwvoorschriften voldoet
 - ❖ Zo niet: handhaven op niveau nieuwbouw
 - ❖ Eigenaar verantwoordelijk
- ❖ Wijzigingen privaatrecht: steuntje in de rug van de eigenaar...

22



23