

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen:

Bijzondere lokale omstandigheden

Wanneer u wilt gaan bouwen moet u nu in veel gevallen een vergunning aanvragen bij de gemeente. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat dit veranderen. Gaat u bouwen dan moet u vanaf 1 januari 2023¹ een kwaliteitsborger inschakelen die meekijkt of het gebouw aan de technische regels voldoet. Een kwaliteitsborger moet bij zijn werkzaamheden rekening houden met zogenoemde bijzondere lokale omstandigheden. Deze brochure legt uit wat dat zijn en in welke gevallen deze lokale risico's aan de orde kunnen zijn.

Deze brochure maakt onderdeel uit van een serie factsheets en brochures over de Wkb. Naast een algemene uitleg over de wet vindt u in daarin antwoord op de vraag wat een kwaliteitsborger is, hoe u straks vergunning moet aanvragen en wat u moet doen als uw bouwwerk klaar is. U vindt de factsheets en brochures via www.rijksoverheid.nl/wkb.



Wat zijn 'bijzondere lokale omstandigheden'?

De regels rondom de Wkb zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Belangrijke onderdelen van de Wkb zijn de risicobeoordeling en het borgingsplan. Artikel 2.19, lid 2, van het Bbl stelt dat in een risicobeoordeling *ten minste rekening gehouden moet worden met bijzondere lokale omstandigheden*. In het Bkl – waar de eisen aan het borgingsplan zijn opgenomen – is vervolgens voorgeschreven dat in een borgingsplan moet zijn beschreven op welke specifieke bouwwerkzaamheden de borging betrekking heeft, ook hierbij *rekening houdend met de bijzondere lokale omstandigheden*.

¹ In eerste instantie gelden de nieuwe regels alleen voor bouwactiviteiten die vallen in gevolgklasse 1. Zie de factsheet '[De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen: gevolgklassen](#)'.

Bij het beoordelen of een bouwactiviteit aan de regels voldoet moet een kwaliteitsborger ook rekening houden met bijzondere lokale omstandigheden. Het gaat hierbij echter niet om *alle* risico's rondom een bouwproject. Een bijzondere lokale omstandigheid is een lokaal risico of een lokale situatie waardoor het eindresultaat van een bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels van het Bbl voldoet. Het moet daarbij logischerwijs gaan om regels die vallen onder de Wkb: de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) en 5 (verbouw) van het Bbl. Risico's gerelateerd aan archeologie, bodemverontreiniging, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het omgevingsplan zijn weliswaar relevant voor de initiatiefnemer en de aannemer maar maken geen deel uit van het werkveld van de kwaliteitsborger. Daarmee zijn het dus geen bijzonder lokale omstandigheden als bedoeld in de Wkb.

Het gaat dus om specifieke risico's waar een gemeente van op de hoogte is en een initiatiefnemer of kwaliteitsborger mogelijk niet. Een voorbeeld van een bijzonder lokale omstandigheid is een geringe en/of per locatie sterk wisselende draagkracht van de ondergrond. De kwaliteitsborger zal in dat geval dit specifieke risico bij de beoordeling van het bouwplan moeten betrekken. Er zal in dat geval in de risicobeoordeling en het borgingsplan ingegaan moeten worden op (de risico's voor) de fundering. Andere voorbeelden zijn:

- 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
- 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
- De windbelasting op een bouwwerk als gevolg van bouwwerken in de omgeving

Hoe worden bijzondere lokale omstandigheden vastgelegd?

Bijzondere lokale omstandigheden zijn in de Wkb opgenomen om kennis over lokale omstandigheden over te kunnen dragen aan een initiatiefnemer en de kwaliteitsborger. Het is aan de gemeente om te bepalen of op hun grondgebied sprake is van bijzondere lokale omstandigheden. Is dit het geval, dan kunnen gemeenten dit op verschillende manieren bekendmaken:

- Opnemen in lokaal beleid, bijvoorbeeld in of gekoppeld aan een omgevingsplan
- Tijdens het vooroverleg of overleg over de omgevingsplanactiviteit met de initiatiefnemer
- Via een publicatie in huis- en huisbladen of een specifieke pagina op de gemeentelijke website

Van een kwaliteitsborger en van een initiatiefnemer wordt verwacht dat ze actief nagaan of sprake is van bijzondere lokale omstandigheden. In de meeste gevallen zullen ze dan ook navraag doen bij een gemeente. Bijzondere lokale omstandigheden moeten vooraf kenbaar

zijn en het is aan de kwaliteitsborger en de initiatiefnemer om deze te achterhalen / na te vragen bij de gemeente.

Bijzonder lokale omstandigheden in de kwaliteitsborging

Het doel van bijzondere lokale omstandigheden in de Wkb is het overdragen van informatie over lokale risico's aan de initiatiefnemer en de kwaliteitsborger. Het aanwijzen van bijzondere lokale omstandigheden moet dan ook vooral gezien worden als ondersteuning van de initiatiefnemer en de kwaliteitsborger. Mochten er geen lokale omstandigheden benoemd zijn dan ontslaat dat de kwaliteitsborger op geen enkele wijze van de plicht om alle risico's in kaart te brengen en na te gaan of deze risico's voldoende zijn beheerst voordat hij het borgingsplan vaststelt.

De gemeente verplicht door het aangeven van bijzondere lokale omstandigheden de kwaliteitsborger om nadrukkelijk aandacht te besteden aan het betreffende onderdeel van de bouw. Zijn bijzondere lokale omstandigheden aangeven door de gemeente dan moet een kwaliteitsborger:

- De bijzondere lokale omstandigheden meenemen in de risicobeoordeling van de bouwactiviteit
- In het borgingsplan aangeven welke maatregelen naar aanleiding van de bijzondere lokale omstandigheden worden getroffen
- Bij de verklaring aangeven wat het resultaat was van de maatregelen die zijn genomen om de lokale risico's te voorkomen of te beperken

De gemeente toetst bij de bouwmelding en de gereedmelding of de bijzondere lokale omstandigheden volgens de regels zijn meegenomen. De bouwmelding is onvolledig als de bijzondere lokale omstandigheden niet worden meegenomen in de risicobeoordeling en het borgingsplan. Wordt in een verklaring niet ingegaan op het resultaat van de maatregelen dan voldoet de verklaring niet aan de regels en kan er geen gereedmelding mee worden gedaan.

De wijze waarop de risico's worden geborgd is aan de kwaliteitsborger en aan de regels die hierover in een instrument voor kwaliteitsborging zijn opgenomen. De gemeente kan een bouwmelding dus niet 'afkeuren' als de opgenomen maatregelen naar de mening van de gemeente onvoldoende zijn om de risico's te borgen. Vermoedt de gemeente dat de maatregelen onvoldoende zijn dan kan op grond van artikel 2.20 van het Bbl aanvullende informatie worden opgevraagd en zo nodig de betreffende onderdelen zelf te controleren tijdens de bouw.