

Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Het doel van de Wet kwaliteitsborging (Wkb) is om de bouwkwaliteit te verhogen. De gemeente toets nu vooraf of uw bouwplan aan de bouwtechnische voorschriften voldoet. Door de Wkb doet de gemeente dit vanaf 1 januari 2024 voor bouwwerken met een laag risico (Gevolgklasse I) niet meer. U huurt zelf een kwaliteitsborger in. Dit is verplicht.

- De Wkb voor nieuwbouw binnen de gevolgklasse 1 gaat in per 1 januari 2024.
- De Wkb voor verbouwingen binnen de gevolgklasse 1 gaat in per 1 januari 2025. U hoeft als initiatiefnemer bij verbouwingen dus pas vanaf 1 januari 2025 een kwaliteitsborger in te schakelen.

Gevolgklasse 0	Vergunningsvrij	Nauwelijks risico
Gevolgklasse I	Meldingsplicht + kwaliteitsborger	Beperkte persoonlijke gevolgen
Gevolgklasse II	Vergunningplicht	Reële kans op persoonlijke gevolgen
Gevolgklasse III	Vergunningsplicht	Kans op aanzienlijke persoonlijke gevolgen

Wat doet een kwaliteitsborger

De kwaliteitsborger toetst de bouwtechnische aspecten tijdens de bouw. De kwaliteitsborger controleert voor en tijdens de bouw of het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. Deze voorschriften gaan bijvoorbeeld over brandveiligheid, fundering of energiezuinigheid. De voorschriften staan in het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' en in het Omgevingsplan.

Toezicht houden gaat via een instrument voor kwaliteitsborging. Private partijen ontwikkelen deze instrumenten en worden daarna gekeurd door de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw. Als het instrument aan de eisen voldoet, mag het gebruikt worden voor kwaliteitsborging.

Welke bouwwerken vallen onder de Wkb

De Wkb geldt voor bouwwerken in Gevolgklasse I. De Gevolgklasse zegt iets over hoe risicovol een bouwwerk is. Gevolgklasse I zijn bouwwerken met een laag risico.

Bijvoorbeeld:

- Woningen
- Woonboten
- Recreatiewoningen
- Industriegebouwen van maximaal twee bouwlagen

Hierop zijn een aantal uitzonderingen. Bijvoorbeeld als u in of op een monumentaal pand gaat bouwen.

Voor bouwwerken in Gevolgklasse I moet u een kwaliteitsborger inhuren. Ook moet u een bouwmelding en een gereedmelding indienen. De bouwwerken die onder gevolgklasse I vallen zijn te vinden op website [Informatiepunt Leefomgeving](#).

Gevolgklasse II en III

Gevolgklasse II en III zijn risicovolle bouwwerken. Bijvoorbeeld appartementencomplexen, scholen of hotels. Voor deze bouwwerkzaamheden heeft u voorlopig nog een omgevingsvergunning nodig. Het is mogelijk dat dit over 5 jaar verandert.

De gemeente toetst complexe bouwplannen zelf aan de bouwtechnische voorschriften. Ook houdt de gemeente toezicht tijdens de bouw. U hoeft geen kwaliteitsborger in te huren.

In welke Gevolgklasse valt uw bouwwerk?

Via de vergunningencheck van het Omgevingsloket (DSO) controleert u in welke Gevolgklasse uw bouwwerk valt.

Hoe werkt het straks als u gaat (ver)bouwen?

Bouwwerk in Gevolgklasse I

U controleert of u een omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) nodig hebt. De omgevingsvergunning gaat over of het bouwwerk past in de omgeving. De gemeente controleert of uw aanvraag voldoet aan de regels in het Omgevingsplan. Bijvoorbeeld of uw bouwplan voldoet aan de welstandseisen.

Binnen 8 weken beslist de gemeente of uw aanvraag is geaccepteerd of afgewezen.

Naast een omgevingsvergunning, moet u ook een bouwmelding en gereedmelding indienen. De meldingsplicht gaat over de bouwtechnische voorschriften.

Bouwwerk in Gevolgklasse II en III

Voor bouwwerken in deze Gevolgklasse heeft u een omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit en bouwactiviteit) nodig. Deze kunt u aanvragen via het Omgevingsloket.

Stappenplan melding Gevolgklasse I

Stap 1: inhuren kwaliteitsborger

U huurt zelf een kwaliteitsborger in. Op de website Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw vindt u een lijst met kwaliteitsborgers.

Stap 2: bouwmelding indienen

U mag niet beginnen met bouwen, voordat u een complete melding hebt ingediend. Minimaal 4 weken voor de bouw begint, dient u de bouwmelding in via het Omgevingsloket. Hier geeft u ook aan wie uw kwaliteitsborger is.

Lever alle informatie aan waar om gevraagd wordt. U krijgt van de gemeente te horen of uw melding is geaccepteerd of afgewezen. Ontbreekt er informatie? Dan moet u een nieuwe melding indienen. Vier weken na het indienen van de melding, mag u met de bouw beginnen.

Stap 3: start bouw

Twee dagen voor het begin van de bouw, geeft u dit door via het Omgevingsloket.

Stap 4: controle door kwaliteitsborger

De kwaliteitsborger controleert of aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan.

De gemeente blijft het bevoegd gezag. Als er een reden is, controleert de gemeente of er aan de bouwvoorschriften wordt voldaan. Ook als geen bouwmelding of gereedmelding is ingediend, kan de gemeente handhaven. De kwaliteitsborger kan dit niet.

U ontvangt een verklaring van de kwaliteitsborger als het vertrouwen bestaat dat het bouwwerk aan de bouwtechnische voorschriften voldoet.

Stap 5: einde van de bouw

Eén dag na het stoppen van de bouw, geeft u dit door via het Omgevingsloket.

Stap 6: gereedmelding

U mag het bouwwerk niet gebruiken, voordat u een complete gereedmelding heeft ingediend.

Het belangrijkste aan de gereedmelding is de akkoordverklaring van de kwaliteitsborger. Zonder deze akkoordverklaring kan de gemeente geen toestemming geven voor in gebruikname van het bouwwerk.

Minimaal 2 weken voor u het bouwwerk wilt gaan gebruiken, dient u een gereedmelding in via het Omgevingsloket. U krijgt van de gemeente te horen of uw melding is geaccepteerd of afgewezen.

Eisen bouwmelding en gereedmelding

Indienen bouwmelding

De bouwmelding moet de volgende gegevens bevatten (artikel 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)):

- Naam, adres en telefoonnummer van degene die het bouwwerk bouwt.
- Naam, adres en telefoonnummer van een gemachtigde (als die de melding indient).
- E-mailadres (als melding elektronisch plaatsvindt) van degene die het bouwwerk bouwt, of van de gemachtigde.
- Dagtekening.
- Adres, kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit plaatsvindt.
- Een beschrijving van de bouwactiviteit. Inclusief de gebruiksfunctie van het bouwwerk.
- Wie de kwaliteitsborger is en met welk instrument voor kwaliteitsborging de kwaliteitsborger werkt.
- Risicobeoordeling.
- Borgingsplan. Het borgingsplan levert u in tijdens de bouwmelding. Het borgingsplan beschrijft in ieder geval (artikel 3.80, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)):
 - de totstandkoming ervan
 - de aard en omvang van de uit te voeren kwaliteitsborging
 - de voor de kwaliteitsborging eindverantwoordelijke personen
 - de manier waarop de verschillende onderdelen van het bouwplan in samenhang worden beoordeeld
 - de manier waarop integraal wordt beoordeeld of de bouwwerkzaamheden voldoen aan de voorschriften (bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Bbl)
 - in welke gevallen en op welke momenten het borgingsplan wordt geactualiseerd
 - welke normen of kwaliteitsverklaringen bouw (artikel 2.14, lid 2 en 3 Bbl) of gelijkwaardige maatregelen (artikel 2.4 Bbl) bij de bouwwerkzaamheden worden toegepast
 - op welke bouwwerkzaamheden de beoordeling ten minste is gericht en bij welke bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met andere kwaliteitsborgingssystemen.

Indienen gereedmelding

Na oplevering van het bouwwerk moet een gereedmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag. De gereedmelding bestaat uit:

- Naam, adres en telefoonnummer van degene die de bouwmelding heeft gedaan.
- Adres, kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waar de bouwactiviteit is uitgevoerd.
- Dagtekening.
- Het ‘dossier bevoegd gezag’ wat bestaat uit;
 - de verklaring van de kwaliteitsborger
 - informatie (als die van belang is) die ingaat op de getroffen maatregelen in het borgingsplan om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken
 - aanduiding van de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten. Inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie
 - informatie waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de regels over:
 - bouwconstructie
 - luchtverversing
 - energiezuinigheid
 - milieuprestatie
 - informatie over brandveiligheid (dezelfde informatie als die nodig is bij een melding brandveilig gebruik in artikel 6.8, lid 1, onder d, onder 4° en 5° Bbl)
 - informatie over toegepaste gelijkwaardige maatregelen (artikel 4.7 van de Omgevingswet)

Als er geen complete gereedmelding is ingediend, mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. De gemeente kan sancties opleggen als dit toch gebeurt, afhankelijk van de ernst van de gebreken. Dergelijke sancties worden in openbare registers ingeschreven, zodat een eventuele koper wordt geïnformeerd.

Bijzondere lokale omstandigheden

Onder de Wkb mag een gemeente bijzondere lokale omstandigheden vaststellen. U moet deze verwerken in de risicobeoordeling en het borgingsplan.

Lokale omstandigheden Wet Kwaliteitsborging (Wkb)

Onder de Wkb moet de kwaliteitsborger nagaan welke lokale omstandigheden in de betreffende gemeente aan de orde zijn. De kwaliteitsborger moet deze verwerken in het borgingsplan en de risicobeoordeling.

Er zijn voor de gemeente Westerveld lokale omstandigheden bepaald op grond van artikel 2.19, tweede lid van het besluit bouwwerken leefomgeving. Dit zijn de relevante lokale situaties waardoor het eindresultaat van een bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels voldoet.

Binnen de gemeente Westerveld gelden de volgende lokale omstandigheden:

Bodemdaling

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

Bodemwarmte interferentiezone

Bodemenergiesystemen die op korte afstand van elkaar worden geplaatst kunnen invloed hebben op de temperatuur van de ondergrond bij de 'buur-systemen'. Hierdoor kunnen bodemenergiesystemen die op korte afstand van elkaar (+/-150 m) worden geplaatst, elkaar positief of negatief beïnvloeden.

Via deze link kunt u de locaties vinden van de gesloten bodemenergiesystemen binnen de gemeente Westerveld. [WKO-bodemenergie tool. Ontdek de mogelijkheden van bodemenergie. \(wkotool.nl\)](#) Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan in grondwaterbeschermingsgebieden.

Explosieven

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

Gaswinning

In de gemeente Westerveld wordt gas gewonnen. Dit gas wordt gewonnen uit velden. Deze velden liggen in of deels in de gemeente Westerveld. In Westerveld is een fysieke winlocatie van het bedrijf Vermilion Energy aanwezig: Noordenveldweg in Wapse. Verder is een aantal locaties rondom Westerveld waarbij het gasveld deels binnen de gemeentegrens Westerveld aanwezig is.

Locaties

Op www.nlog.nl vindt u veel informatie over gaswinning in Nederland. Ook kunt u hier meer specifieke gegevens vinden over deze locaties in en rondom Westerveld:

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

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

Draagkracht bodem

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

- Er dieper gegraven moet worden. Houdt in Darp en Havelterberg rekening met het grondwaterbeschermingsgebied en de regels die daarvoor gelden.

- Er is sprake van een hoge grondwaterstand, waardoor er bronbemaling toegepast moet worden om bijvoorbeeld een bouwput droog te houden. In dat geval dient u contact opnemen met de gemeente om te bepalen waar het grondwater geloosd mag worden.
- Er graafwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden in een archeologisch waardevol gebied. In het bestemmingsplan zijn daar regels voor opgenomen. Als er archeologische waarden worden aangetroffen, kan het zijn dat het bouwwerk op een andere manier moet worden gefundeerd. Neem dit mee in de lokale risico afweging.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

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

- Havelte, dorp Oud;
- Havelte, Uffelterkerkweg en omgeving (omgeving Clemenskerk);
- Havelte, Eursinge-De Wal;
- Havelte, van Helomaweg/Ruiterweg;
- Dwingeloo, Brink en omgeving;
- Dwingeloo, Westeinde;
- Frederiksoord/Wilhelminaord;
- Kraloo (gedeeld met de gemeente De Wolden).

Via deze link kunt u de locaties vinden van de beschermde stads- en dorpsgezichten binnen de gemeente Westerveld. [Beschermde Stads- en Dorpsgezichten \(webgis.publisher.nl\)](https://webgis.publisher.nl).

Graafwerkzaamheden binnen archeologisch waardevol gebied

Als u graafwerkzaamheden moet uitvoeren in een archeologisch waardevol gebied, dient u vooraf het omgevingsplan te raadplegen. Het kan zijn dat er archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Als er archeologische waarden worden aangetroffen, kan het zijn dat het bouwwerk op een andere manier moet worden gefundeerd. Neem dit mee in de lokale risico afweging.

Bouwen nabij monument/bouwval

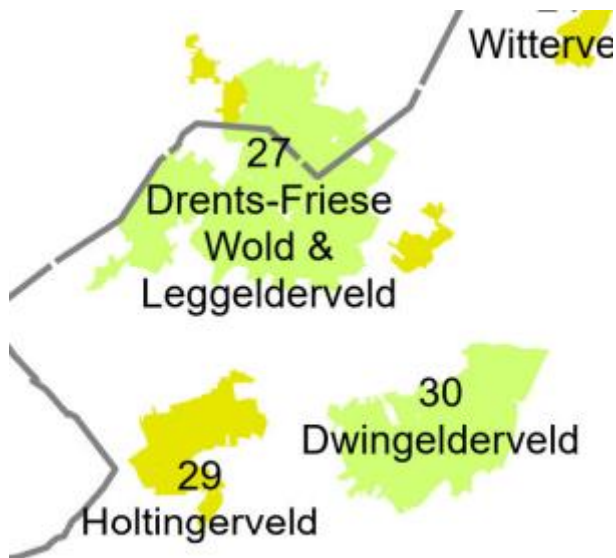
Bouwt u naast een bouwvallig gebouw of een gebouw dat slecht gefundeerd is. Neem dan extra maatregelen die het risico op het ontstaan van schade door trillingen verkleinen. Hierbij is een bouwveiligheidsplan vereist.

Natura 2000

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

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

Wanneer een activiteit een mogelijk negatieve invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000- gebied, geldt er een vergunningplicht. Soms toont een voortoets aan dat effecten niet te verwachten zijn waardoor de activiteit vergunningsvrij is (er is geen natuurtoestemming van de provincie nodig).



Laagvliegroutes en -gebieden

Binnen de gemeente Westerveld ligt een laagvliegroute. Deze is te vinden in het omgevingsplan. Binnen dit gebied zijn planologische beperkingen (bouwhoogte) van toepassing.



Bluswatervoorziening

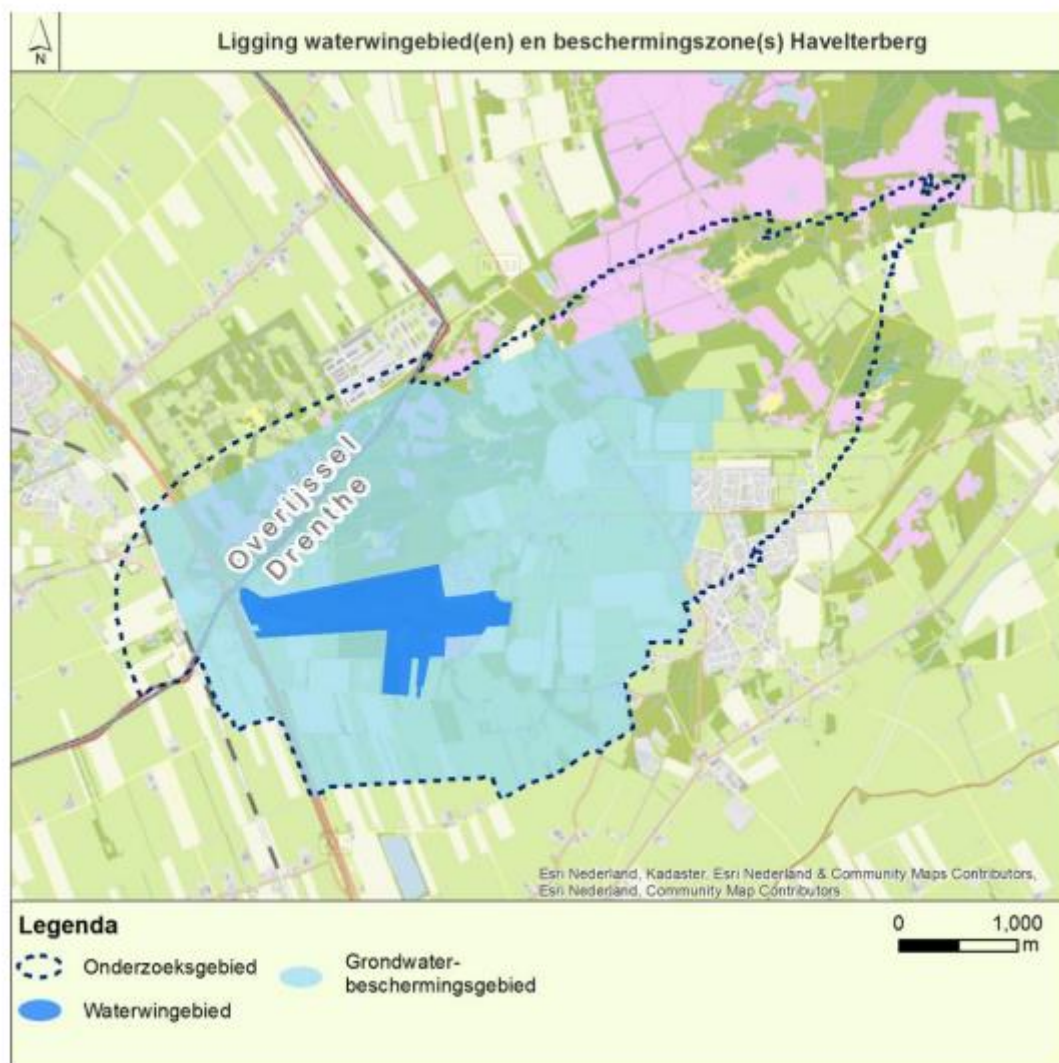
Bij grondgebonden woningen, mag een bluswatervoorziening op een afstand van 100 m worden gelegd. Dit in tegenstelling tot de regel uit het Bbl die een maximale afstand van 40 m eist.

Meer hierover leest u in het Regionaal modelbeleid bluswater en bereikbaarheid van de Veiligheidsregio Drenthe.

Grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden

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

Voor het bouwen in deze gebieden zijn specifieke eisen van toepassing uit de provinciale omgevingsverordening Drenthe. Zo is bijvoorbeeld het toepassen van zinken daken binnen deze gebieden niet toegestaan.



Overige lokale omstandigheden

- Watervoerende lagen in de ondergrond die mogelijk een risico vormen bij grondgevoerde funderingspalen.

- bepaalde paalsystemen niet mogelijk zijn of voorbereiden noodzakelijk maakt.
- Specifieke funderingsconstructies van belendingen (gevoelig voor trillingen en bronbemaling) die van invloed zijn op de nieuwe fundering (palenplannen op elkaar afstemmen).
- Windbelasting op een bouwwerk als gevolg van bouwwerken in de omgeving (bijvoorbeeld hoogbouw naast laagbouw).
- Veiligheidszones (o.a. hoogspanningsmasten / gasleidingen) en risicogebieden (Zones langs en boven bepaalde wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).
- Hoger of lager bouwen naast belending, waardoor sneeuwophoping op het nieuwe of bestaande bouwwerk kan plaatsvinden.
- Geluid, gevel geluidwerendheid. Controleer hiervoor het geldende omgevingsplan. Denk ook om het aantonen van het voldoen aan de geluidnormen door de warmtepomp.
- Aanwezigheid van ondergrondse voorzieningen (zoals oude olietanks).

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Westerveld op