

Casebeschrijving voor inbreng in Wkb-overleg juni 2025



Wat is de casus?

Kwaliteitsborging bij een reeds afgerond bouwwerk

- Een KB krijgt de vraag om kwaliteitsborging te doen voor een schuur die al is gebouwd.
- De schuur is in 2022 als vergunningsvrij aangemerkt door de gemeente op basis van de destijds aangeleverde gegevens. Cruciaal daarbij is de op tekening aangegeven hoogte van het bouwwerk, <5 meter.
- In 2024 is een handhavingsverzoek door een omwonende ingediend bij de gemeente, op basis van het feit dat het gerealiseerde bouwwerk hoger dan 5 meter is. Dan blijkt dat de hoogte op tekening niet correct was weergegeven en dat niemand dat eerder heeft opgemerkt en/of daarnaar gehandeld.
- Om legalisatie mogelijk te maken, heeft de gemeente inmiddels conform de nu geldende wetgeving (Omgevingswet) vergunning verleend voor het ruimtelijke deel, en stelt dat voor het technische deel een verklaring van een kwaliteitsborger nodig is.

Welke vragen en scenario's zijn er voor kwaliteitsborger, bevoegd gezag en initiatiefnemer?

1. Stelling: Er is sprake van een illegaal bouwwerk, omdat de (vergunningsvrije) hoogte van 5 meter is overschreden. Onder de Omgevingswet is er GEEN ANDERE MOGELIJKHEID, dan
 - a. Slopen en opnieuw bouwen conform de huidige regelgeving voor bouwwerken in gevolklasse 1
 - b. Het bouwwerk terugbrengen naar vergunningsvrije hoogte voor de technische bouwactiviteit (dus niet hoger is dan vijf meter en met inachtneming van de eventuele noodzaak voor een vergunning OPA)
 - c. Kwaliteitsborging toepassen op het gerealiseerde bouwwerk.
2. Gekozen is blijkbaar voor 1c. hierboven. Gevolg: de KB dient het reguliere proces van kwaliteitsborging te volgen, dus een risicoanalyse, borgingsplan, en de uitvoering daarvan. Dat er sprake is van een reeds gerealiseerd bouwwerk betekent dat bepaalde risico's (met name fundering...) alleen geborgd kunnen worden op basis van beschikbare gegevens (al dan niet as-built) en niet op de bouwplaats kunnen worden getoetst.

- a. Het is aan de KB hoe hij deze risico's borgt. Wellicht kan specifiek non-destructief onderzoek worden uitgevoerd. Een en ander heeft gevolgen voor de offerte van de KB. Vraag: welke rol kunnen/willen gemeenten hier spelen?
- b. Wanneer de KB oordeelt dat een verklaring afgeven gerechtvaardigd is, is daarmee "de kous af". Ervan uitgaande dat er ook een correcte gereedmelding en dossier bevoegd gezag geleverd wordt door de initiatiefnemer. Worden hier nog knelpunten gezien?
- c. Wanneer de KB oordeelt dat geen verklaring kan worden afgegeven, meldt hij dit aan de gemeente (conform proces). In dat geval is het aan de gemeente om op basis van de beschikbare of nog nader op te vragen informatie te besluiten over handhaving c.q. het nemen van een maatvoorschrift. Worden hier nog knelpunten gezien en zien we een (gezamenlijke?) actie om met vergelijkbare situaties in de toekomst om te gaan?
 - i. Stelling: aangezien dit voorbeeld niet kan worden gezien als een ondergeschikte afwijking, is het maatwerkvoorschrift op verzoek van de initiatiefnemer geen optie.
 - ii. Stelling inzake proportionaliteit: Achteraf zijn er voldoende (weliswaar kostbare) onderzoeksmethoden om bij bouwwerken aan te tonen specifieke bouwdelen het vertrouwen kunnen hebben dat het voldoet aan het Bbl. De gemeente hoeft hiermee geen rekening bij haar besluitvorming omdat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor zijn gemaakte keuzes.

