



FOTO: BOUWERELD

Bijzondere lokale omstandigheden (BLO): 'De toepassing van grondgevormde palen is in verband met grondwaterstromen en bodemgesteldheid risicovol.'

KWALITEITSBORGING EN CONSTRUCTIEVE BIJZONDERE LOKALE OMSTANDIGHEDEN

De toepassing van bijzondere lokale omstandigheden (BLO's) bij bouwen onder kwaliteitsborging blijkt een jaar na invoering nog tot veel discussie te leiden. In dit artikel een uitleg over de achtergrond en uitgangspunten bij het vaststellen van BLO's door gemeenten. En indachtig het thema van deze uitgave enkele voorbeelden op het gebied van constructieve veiligheid.

TEKST HAJÉ VAN EGMOND

Waarom bijzondere lokale omstandigheden? Bij bouwen onder kwaliteitsborging is het aan de kwaliteitsborger om na te gaan of alle risico's op het niet voldoen aan de regels van het Bbl voldoende in beeld zijn. Bij de uitwerking van het Besluit kwaliteitsborging is door de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (VBWTN) naar voren gebracht dat deze risico's in sommige gevallen erg lokaal kunnen zijn. Hierdoor bestaat dus de kans dat een kwaliteitsborger een borgingsplan vaststelt zonder op de hoogte te zijn van specifieke risico's die spelen op een bepaalde plek van de gemeente waar wordt gebouwd. Om dit tegen te gaan

zijn 'bijzondere lokale omstandigheden' geïntroduceerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bbl worden de bijzondere lokale omstandigheden genoemd als verplicht onderdeel van de risicobeoordeling (artikel 2.19, tweede lid). Het Bkl schrijft BLO's als verplicht onderdeel van een borgingsplan voor in artikel 3.80, derde lid, onder h.

WAT ZIJN BLO'S?

Wat zijn nu bijzondere lokale omstandigheden? Een definitie is niet opgenomen in het Bkl of Bbl. Uit de context van het Bbl

volgt echter wel wat de reikwijdte is: het is onderdeel van de risicoanalyse of aan het Bbl wordt voldaan en dus kan een BLO alleen gaan over omstandigheden die van invloed zijn op het te bouwen bouwwerk. De regels van het Bbl zijn immers gericht op het eindresultaat van een bouwactiviteit en dus de BLO's ook. Dit beperkt de reikwijdte van BLO's op dit moment tot de nieuwbouwregels van het Bbl.

Daar waar geen definitie is gegeven moeten we verder afgaan op het algemene spraakgebruik of de betekenis volgens Van Dale.' Daaruit volgt dat een BLO 'bijzonder' en 'lokaal' moet zijn. Het gaat dus niet om algemene risico's die in heel Nederland spelen (breedplaatvloeren?). Dergelijke zaken worden geacht bekend te zijn bij aannemers, adviseurs en kwaliteitsborgers. Een bijzondere lokale omstandigheid is dus een lokaal risico of een lokale situatie waardoor het eindresultaat van een bouwactiviteit mogelijk niet aan de bouwtechnische regels van het Bbl voldoet. Dus niet 'grondgevoormde palen mogen niet worden toegepast' maar 'de toepassing van grondgevoormde palen is in verband met grondwaterstromen en bodemgesteldheid risicovol'.

BLO OF AANDACHTSPUNT INITIATIEFNER?

Nu zijn er nog veel meer zaken die ook van belang zijn bij een bouwactiviteit maar die geen relatie hebben met de regels van het Bbl en/of het eindresultaat van de bouwactiviteit. Denk daarbij aan de regels vanuit waterbeheer, archeologie, hinder en overlast. Een initiatiefnemer moet natuurlijk nadrukkelijk rekening houden met deze regels! Alleen niet als 'bijzondere lokale omstandigheid' als bedoeld in het Bbl en dus ook niet in het lijstje met risico's waar de kwaliteitsborger op moet toezien. Dus een monument op een slechte fundering, bouwen in een dijklichaam, het niet mogen trekken van oude palen vanwege kwel en meer van dit soort zaken zijn bijzonder belangrijk, maar geen bijzondere lokale omstandigheden. Tip voor gemeenten: noem alle aandachtspunten vooraf duidelijk op de website, maar splits ze in wel of niet BLO. Sommige gemeenten doe dit nu al, zoals Súdwest-Fryslân, die op haar website meldt: *'Risico's gerelateerd aan archeologie, bodemverontreiniging, waterveiligheid, milieu, bouw- en sloopveiligheid en de regels uit het Omgevingsplan (bijvoorbeeld geluidseisen) zijn weliswaar relevant voor jou als initiatiefnemer en voor de aannemer, maar maken niet direct deel uit van het werkveld van de kwaliteitsborger. Je moet deze aspecten wel meenemen bij de realisatie van het bouwwerk.'*

BLO IS GEEN VERBODSBEPALING

Van belang is dat BLO's geen verbodsbepaling of aanvullende eis kunnen zijn. Het Bbl is limitatief en landelijk geldend, dus een dergelijke formulering is niet toegestaan. Dat was ook niet de bedoeling van VBWTN met het signaal aan de wetgever: het doel was en is om lokale kennis te delen met kwaliteitsborgers. Een bijzondere lokale omstandigheid is dus een waarschuwing die als het ware met een markeerstift één of meerdere regels in het Bbl geel maakt: 'let op, voldoen aan deze regel kan op die locatie wel eens lastig zijn omdat daar een risico speelt dat jij,



Een bijzondere lokale omstandigheid is dus een waarschuwing die als het ware met een markeerstift één of meerdere regels in het Bbl geel maakt.

kwaliteitsborger, mogelijk niet kent'. Is bijvoorbeeld sprake van de eerder genoemde grondwaterstromen, dan is de BLO bedoeld om een kwaliteitsborger die hier mogelijk niet van op de hoogte is hierop te wijzen.

Een BLO is dus geen verbod maar bedoeld om samen (gemeente en kwaliteitsborger) lokale risico's vóór te zijn. BLO's zijn echter niet vrijblijvend.

- Een BLO moet zijn opgenomen in een risicobeoordeling en een borgingsplan.
Tip voor kwaliteitsborgers: vat de BLO's en beheersmaatregelen samen, voor in je borgingsplan. Dit scheelt zoekwerk voor de gemeente!
- De toelichting op de Wkb noemt de BLO als specifieke reden om – op grond van artikel 2.20 Bbl – aanvullende informatie op te vragen bij de initiatiefnemer.
- Bij een gereedmelding moet worden aangegeven wat het effect was van de beheersmaatregelen om de risico's genoemd in de BLO's tegen te gaan.

In het kader van het laatste punt wil ik nog opmerken dat in normen vaak wordt aangegeven dat er in bepaalde gevallen aanvullende controles moeten worden uitgevoerd. Zo stelt NEN-EN 1997-1: *'Bij palen, waarvan de kwaliteit gevoelig is voor de installatieprocedure, moeten proeven worden uitgevoerd om de integriteit te onderzoeken indien de installatieprocedure niet op een betrouwbare wijze kan worden gemonitord.'* Bij een BLO gekoppeld aan grondgevoormde palen ligt het dan ook in de rede om de initiatiefnemer hierop te wijzen en aan te geven bij de gereedmelding hier ook informatie over te willen ontvangen.

Actieve informatieplicht

Op grond van artikel 3:19 van de Algemene wet bestuursrecht moet het bevoegd gezag een aanvrager zo goed als mogelijk wijzen op besluiten die nodig zijn om een activiteit uit te mogen voeren. Dit is een inspanningsverplichting voor het bevoegd gezag. De aanvrager blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde toestemmingen en het naleven van alle wettelijke voorschriften.

GEEN BLO, WEL BELANGRIJK

Hiervoor is al een aantal keer het voorbeeld van grondgevoormde palen genoemd in relatie tot BLO's. Nu uit advies van de ATGB² volgt dat grondgevoormde palen niet per definitie gelijkwaardig zijn, herleeft de discussie hoe een gemeente dan wel grip kan krijgen op de toepassing ervan. Een eerste advies aan alle lezers is om het uitstekende artikel van Keimpe Stroop³ hierover te lezen. Een tweede advies, in dit geval voor gemeenten, is om goed te kijken naar de formulering van een BLO als het speelt in de gemeente. Dit geldt natuurlijk voor alle BLO's! Opvallend is dat er inmiddels een redelijke standaard lijkt te ontstaan in de BLO's die gemeenten opgeven. Een verbod of verplichting komt nog maar weinig voor. Het aantal BLO's dat formeel niet als zodanig geldt, is echter nog steeds groot. Ik heb enkele voorbeelden hoe het wel en niet moet (of mag) geleend van gemeenten:

1. Schade belendingen

In de gemeente staan veel gebouwen dicht bij elkaar. Controleer of de keuzes voor de fundering (waarop het bouwwerk staat) en de constructie geschikt zijn voor de funderingen en constructies van belendingen (aangrenzende gebouwen).

Potentiële schade aan belendingen, met name bij monumenten, is een belangrijk aspect, maar nadrukkelijk geen BLO. Alleen als de fundering van de burens letterlijk in de weg zit van de nieuwe fundering kan sprake zijn van een BLO. In alle andere gevallen valt dit aspect onder bouw- en sloopveiligheid en onder het toezicht van het bevoegd gezag.

2. Bouwen in grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied

In grondwaterbeschermingsgebieden of intrekgebieden mag niet worden geboord ofgeheid en mogen geen zinken daken of bodemwärmtepompen (open of gesloten systeem) worden toegepast. Dit komt door de uitloging of aantasting van de kwaliteit van het grondwater.

Ook weer een belangrijk aspect, maar ook weer geen BLO. De verboden in deze regel vallen onder andere regels, met name in het omgevingsplan, maar niet onder het Bbl. Dus ook hier geen BLO.

3. Trekpalen

Toegepaste trekpalen moeten uit één geheel bestaan. Koppelingen (koppelpalen) zijn niet toegestaan.

Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen op welke wijze zijn gebouw wordt gefundeerd, zolang maar aan de regels van het Bbl wordt voldaan. Deze gemeente zal best goede redenen hebben om dit zo te regelen. Een verbod is echter niet toegestaan.

4. Niet heien op en in de dijk

Voor aanvang van heiwerkzaamheden dient eerst een monitoringsplan overlegd te worden en goedgekeurd. Op en in de dijk heien niet toegestaan.

Wederom geen BLO, wel belangrijk. Het eerste punt kan deze gemeente regelen via een risicomatrix in het kader van bouwen sloopveiligheid en het opleggen van een aanvullende eis. Het tweede deel valt onder de regels van het waterschap.

5. Ondergrondse waterstomen en waterspanning

Gemeente X is een waterrijk gebied en dat geeft tijdens het bouwen nog wel eens problemen door waterstromen, waterspanning en bronnen. De risico's zijn het grootst bij het maken van funderingen bij in de grond gevormde palen.

Een mooi voorbeeld van de uitwerking van een BLO met betrekking tot grondgevoormde palen. Een mooie aanvulling zou zijn om aan te geven in welke delen van de gemeente dit speelt.

TOT SLOT

Uit een rondgang via internet blijkt dat er gelukkig steeds meer eenheid komt in bijzondere lokale omstandigheden. Algemeen valt op dat gemeenten geneigd lijken te zijn om het hele grondgebied aan te wijzen. Ook blijkt dat sommige gemeenten slechts hele summiere, algemene termen noemen. Daarom voor de duidelijkheid: als er geen BLO's zijn, neem dan ook geen BLO's op. Zaken als bodemsamenstelling, geluidwerendheid en rekening houden met windbelasting zijn zaken die overal aan de orde zijn. En een kwaliteitsborger moet hier ook gewoon naar kijken als ze niet op de site als BLO genoemd staan. Dus gemeenten: geef duidelijk aan welke BLO's in uw gemeente gelden maar wel alleen als ze bijzonder en lokaal zijn. ■

OVER DE AUTEUR

IR. HAJÉ VAN EGMOND IS WERKZAAM BIJ DE AFDELING BOUW-REGELGEVING EN BOUWKWALITEIT VAN DE DIRECTIE BOUW EN ENERGIE VAN HET MINISTERIE VAN VRO.

1 Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2021:1546.

2 Zie ATGB-advies 2504 Toepassing van mortelschroefpalen onder woonhuis, <https://www.atgb.nl/advies-2504/>.

3 Nut en noodzaak kwaliteitsborging in de grond gevormde palen, *Bouwkwaliteit in de Praktijk* nr. 3, 2024, te vinden via de website www.vereniging-bwt.nl.