

Bijzondere Lokale Omstandigheden (BLO) voor bouwen onder de Wet Kwaliteitsborging

Datum publicatie: 4 juni 2025

Onder de Wet Kwaliteitsborging verschuift de verantwoordelijkheid voor de bouwkundige veiligheid en deugdelijkheid van bouwwerken in gevolgklasse 1 van de gemeente naar privaatrechtelijke kwaliteitsborgers. In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is opgenomen waar bouwwerken bouwtechnisch gezien aan moeten voldoen.

Naast de standaard bouwtechnische eisen kunnen er ook andere risico's spelen die van invloed kunnen zijn op de bouwtechnische staat van een bouwwerk. Aspecten als de ligging van de gemeente, de locatie waar gebouwd wordt in de gemeente, of de bodemgesteldheid kunnen bijvoorbeeld invloed hebben op de bouw. De lokale omstandigheden in een specifiek gebied kunnen ervoor zorgen dat er zich extra risico's voordoen die ertoe kunnen leiden dat een bouwwerk niet aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving zal voldoen. Het is de taak én verantwoordelijkheid van de kwaliteitsborger om deze bijzondere lokale omstandigheden in kaart te brengen.

Wanneer er gebouwd wordt onder gevolgklasse 1 moet er een bouwmelding worden ingediend bij de gemeente Dronten, met daarbij in elk geval een borgingsplan en een risicoanalyse. In de bijgeleverde risicoanalyse dient te zijn opgenomen welke bijzondere lokale omstandigheden er spelen en hoe deze zullen worden ondervangen. Wanneer deze risico's onvoldoende in beeld zijn gebracht of onvoldoende worden ondervangen leidt dit tot een onvolledige bouwmelding, aangezien deze risico's gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid van het bouwwerk en de belendingen. Overige specifieke risico's voor een locatie en/of project kunnen kenbaar worden gemaakt in de vergunning voor de Omgevingsplanactiviteit.

Ondanks dat de verantwoordelijkheid voor het in kaart brengen van de bijzondere lokale omstandigheden bij de kwaliteitsborgers ligt, vindt gemeente Dronten het belangrijk om ook zelf een overzicht te hebben van deze risico's in de gemeente. Dit doen we op een dynamische lijst, aangezien er altijd in een later stadium nieuwe risico's kunnen ontstaan of worden onderkend welke dan aan de lijst worden toegevoegd.

Gebiedsspecifiek kan worden geconstateerd dat er in de gemeente Dronten sprake kan zijn van de volgende bijzondere lokale omstandigheden:

- Er kan in de gemeente Dronten bodemdaling optreden, wat bij een fundering op staal risico tot zakkings kan geven;
- Er kan in de gemeente Dronten bodemdaling optreden, wat bij een fundering op palen tot negatieve kleeft kan leiden;
- Resten van oude funderingen of andere materialen in de bodem kunnen invloed hebben op de funderingswijze van een nieuw te realiseren bouwwerk;
- Bij werkzaamheden als b.v. heien het schouwen van de omliggende belendende bebouwing;
- Bouwen in of nabij dijklichamen;
- Bij de bepaling van windbelasting moet rekening gehouden worden met de invloed van naastgelegen hogere gebouwen. Ook toekomstig mogelijk toegestane bebouwing in het (tijdelijke) Omgevingsplan dient hierin meegenomen te worden;
- Boringsvrije zone, aandachtsgebied m.b.t. heien, sonderen en aardwarmtesystemen. Kijk op: <https://kaart.flevoland.nl/bodematlas/>;
- Bouwen nabij windturbines in relatie tot het voldoen aan eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4 en 5 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- Bouwen nabij hoogspanningsmasten;
- Binnen de gemeente Dronten zijn er verschillende locaties waarbij het niet behalen van het binnengeluidsniveau volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving een risico vormt, omdat in deze gebieden een verhoogd geluidsniveau op de gevel komt. Specifiek gaat het hier om geluidszones van spoor, snelwegen en provinciale wegen;
- Wij zien het binnengeluidsniveau als locatie specifiek risico bij bouwwerken met een woonfunctie, zorgfunctie en onderwijsfunctie;
- Geluid in het CVGG (register voor geluid gegevens wegen, industrie, spoor, etc.);

- Register externe veiligheid (mechanische gebalanceerde ventilatie vd woning moet handmatig uitgeschakeld kunnen worden in geval van een calamiteit);
- Bouwwerkzaamheden langs het spoor;
- Advies met instemming (een advies van een ketenpartner kan resulteren in een aanscherping voor het werk van de Kwaliteitsborger);
- Aanschrijving aan belendende bebouwing (een aanschrijving bijv. op funderingsherstel in een hele straat).