

Bijzondere lokale omstandigheden bij de bouwactiviteit in de gemeente Leeuwarden (Wkb)

Versie 22 januari 2024

1. Inleiding

De kwaliteitsborger moet namens de initiatiefnemer actief nagaan of er bijzondere lokale omstandigheden zijn. Bijzondere lokale omstandigheden bestaan uit risico's of situaties ter plaatse van het te realiseren bouwwerk, waardoor het eindresultaat van de bouwactiviteit niet vanzelfsprekend aan de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Deze lokale omstandigheden moeten verplicht worden meegenomen in de risicobeoordeling en in het borgingsplan. Doet u dit niet? Dan mag u niet bouwen.

2. Bepalen of sprake is van bijzondere lokale omstandigheden

Hieronder staan de mogelijke bijzondere lokale omstandigheden. Of deze van toepassing zijn, kan op de beschreven wijze worden achterhaald.

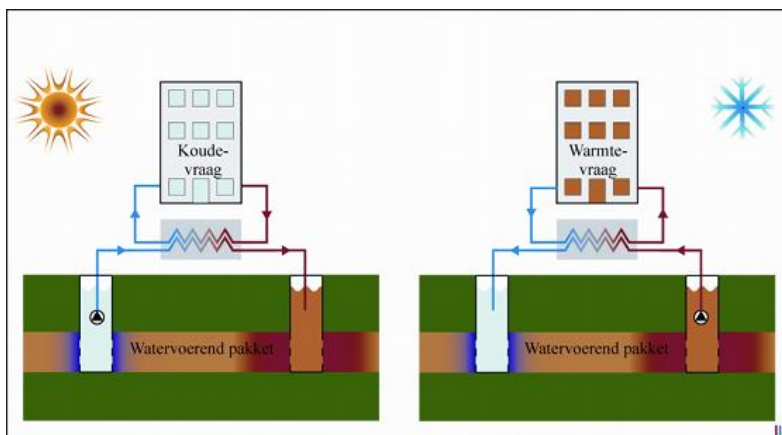
A. Bodemwarmte interferentie gebied

Een bodemwarmte interferentie gebied is een gebied waar al meerdere installaties met bodem energie zijn. Deze kunnen elkaar dan beïnvloeden.

Open bodemenergiesystemen of Warmte- koudeopslag (Wko) zijn bodemenergiesystemen die gebruik maken van de warmte of kou die van nature aanwezig is in de bodem en het grondwater. Bij deze bodemenergiesystemen worden onttrekkings- en infiltratiebronnen gemaakt. Het grondwater pompt men vervolgens eerst uit de bron of aquifer omhoog. Vervolgens wordt het grondwater na gebruik voor verwarming en of verkoeling weer terug in de bodem gebracht (geïnjecteerd/geretourneerd).

Als deze energiesystemen op korte afstand van elkaar (+/-150 m) worden geplaatst, kunnen ze invloed hebben op de temperatuur van de ondergrond. Hierdoor kunnen deze energiesystemen elkaar positief of negatief beïnvloeden. Hierdoor kunnen normen in de bouwregelgeving mogelijk niet worden gehaald, omdat de systemen niet naar behoren kunnen functioneren. Het is daarom belangrijk om te bepalen of in de directe nabijheid sprake is van een interferentiegebied. Dit kan worden bepaald met de WKO-bodemenergietool, te raadplegen via:

<https://wkotool.nl/>.



Bron afbeelding: www.infomil.nl

B. Bodemsamenstelling

Bij bodemsamenstelling bedoelen we het materiaal waaruit een bodem is gevormd en hun onderlinge verhouding (fracties of procenten). Eventueel met korrelgrootteverdeling. De bodemsamenstelling is van invloed op de constructie van het te bouwen bouwwerk. Wordt er gebouwd op een locatie waar sprake is van de hierna genoemde omstandigheden, dan is er sprake van een bijzondere lokale omstandigheid:

- Sterk wisselende draagkracht van de ondergrond; 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 grondgevormde funderingspalen;
- Bouwen in het veenweidegebied. Het veenweidegebied is in te zien via: <https://www.veenweidefryslan.frl/uploads/Downloads/2.3-contour-veenweidegebied-veenweideprogramma-21-30.pdf>
- 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.

Voor historische informatie over bouwdoossiers tot en met 1994 kan in archieven van bouwdoossiers worden gekeken. Hiervoor kan contact worden opgenomen met historisch centrum Leeuwarden via het mailadres: historischcentrum@leeuwarden.nl

Meer informatie is in te zien via:

<https://historischcentrumleeuwarden.nl/onderzoek/archieven>

Voor historische informatie over bouwdoossiers na 1994 kan informatie worden aangevraagd via het mailadres: vergunningen@leeuwarden.nl

C. Externe veiligheid

Met risico's uit de directe omgeving moet rekening worden gehouden, denk aan explosiegevaar. Hiermee kan het bestrijden van rampen en zware ongevallen worden voorkomen. De risicokaart laat de risico's in de omgeving op straatniveau zien. Bijvoorbeeld de kans op een overstroming of een ongeval met gevaarlijke stoffen. De risicokaart is opgenomen in de atlas leefomgeving en in te zien via:

<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

D. Geluid, gevel en geluidwerendheid

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt geluidsnormen. Is sprake van een verhoogde geluidbelasting, dan zijn extra voorzieningen nodig.

In het omgevingsplan zijn de contouren voor hogere geluidbelasting opgenomen. Bekijk het omgevingsplan om na te gaan of op of nabij de locatie sprake is van hogere geluidbelasting. Het omgevingsplan kan worden ingezien via:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

E. Bijzondere windbelasting

Hierbij gaat het om windbelasting op een bouwwerk als gevolg van bouwwerken of planologisch mogelijke hoogbouw vanaf 30 meter hoogte in de directe omgeving. Wat precies onder de directe omgeving wordt verstaan is afhankelijk van de hoogte van de hoogbouw.

3. Er is sprake van bijzondere lokale omstandigheden

Is er sprake van bijzondere lokale omstandigheden? Dan moet hier in de bouwmelding, tijdens de bouw en in de gereedmelding aandacht aan worden gegeven. Het volgende is van belang:

- de bijzondere lokale omstandigheden moeten in de risicobeoordeling van de bouwactiviteit worden opgenomen;
- in het borgingsplan moet worden aangegeven welke maatregelen naar aanleiding van de bijzondere lokale omstandigheden bij de bouw worden getroffen;
- bij de verklaring van de kwaliteitsborger aan het einde van het bouwproces moet zijn aangegeven wat het resultaat was van de maatregelen die zijn genomen om de lokale risico's te voorkomen of te beperken.

4. Denkt u ook aan de volgende aspecten?

Veel andere aspecten kunnen ook invloed hebben op uw bouwplan. Een aantal willen we u als aandachtspunt meegeven. Dit zijn geen bijzondere lokale omstandigheden: er is geen relatie met de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

- Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek kan nodig zijn om te kijken of er schadelijke stoffen in de grond of in het grondwater zitten. Dit is nodig voordat er gebouwd mag worden en kan gevolgen hebben voor de ingebruikname (artikel 22.31 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet / bruidsschat).

Bij het bouwen van een bouwwerk kan bodemverontreiniging voorkomen. Is daarvan sprake, dan mag niet zomaar worden gebouwd. Om dit te kunnen bepalen moet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht.

- Wilt u van een stuk grond binnen de gemeente weten of er onderzoeksgegevens bekend zijn?
- Wilt u weten of er een ondergrondse brandstoftank heeft gelegen of deze er nog steeds ligt?

De interactieve kaart bevat de bodemkwaliteitskaarten en kan worden geraadpleegd via: <https://www.zichtopgrond.nl/>

Informatie over andere vergunningen en ontheffingen in relatie tot de bodemkwaliteit: <https://www.leeuwarden.nl/andere-vergunningen-en-ontheffingen/bodeminformatie/>

- Bouwen nabij monument/bouwval

Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten willen wij behouden. Dit geldt ook voor voorbeschermde monumenten. Ook situaties waarbij in de directe nabijheid van de

bouwlocatie gevaarlijke objecten staan zijn risicovol, zoals bouwvallen. Extra zorgvuldigheid is geboden.

De gemeente Leeuwarden heeft ruim 800 rijksmonumenten, ruim 300 gemeentelijke monumenten en een paar beschermde stads- en dorpsgezichten. Om te bepalen of sprake is van een monument kan de volgende digitale kaart worden geraadpleegd:

<https://gem-lwd.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=8aff177dc8b445dea71e132bd31d2b3e>

Bij verkenning van de lokale situatie ter plaatse kan worden vastgesteld of in de nabijheid van de bouwlocatie, op het aangrenzende perceel, een bouwval staat. Vooronderzoek ter plaatse is noodzakelijk. Hiervan is geen kaartmateriaal beschikbaar.

- **Hoogspanningsmasten, leidingen in de grond, gas- of oliewinlokaties**

Vanaf 2005 geldt in Nederland het voorzorgbeleid. Dat betekent dat de Rijksoverheid niet wil dat er nieuwe hoogspanningslijnen komen dichtbij woningen, scholen en kinderdagverblijven. Andersom is het ook niet de bedoeling om in de buurt van hoogspanningslijnen nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven te bouwen.

Het RIVM beheert een kaart met de Nederlandse bovengrondse hoogspanningslijnen. Deze Netkaart geeft voor elke individuele hoogspanningslijn of deel daarvan de breedte van de indicatieve magneetveldzone. De zones zijn opgenomen in het omgevingsplan, waarbij is aangegeven binnen welke afstand beperkingen gelden en wat deze beperkingen inhouden. De kaart van het RIVM is te raadplegen via:

<https://data.rivm.nl/apps/netkaart/>

Naast hoogspanningsmasten kunnen er ook in de grond leidingen aanwezig zijn waarmee u rekening dient te houden, zoals leidingen voor gas en voor water.

- **Bluswatervoorzieningen**

Als de openbare bluswatervoorziening niet toereikend is, dan moeten de rechthebbenden op een terrein of bouwwerk zelf voor een goede bluswatervoorziening zorgen. Zowel de bluswatervoorziening als de bereikbaarheid voor de brandweer moet worden geborgd. De bluswatervoorziening en de bereikbaarheid voor de Brandweer moet hierbij worden betrokken.

- **Beperkingengebied Defensie**

In het omgevingsplan is een beperkingengebied vanwege de militaire luchthaven opgenomen. Raadpleeg het omgevingsplan via:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>