

TOEZICHT TIJDENS DE BOUW DOOR DE GEMEENTE

Het volgende zijn aandachtspunten van het team toezicht, handhaving & constructie van de afdeling VTH voor de uitvoering van de bouw, gebaseerd op de bouwvoorschriften.

Algemeen

De Woningwet geeft via het Bouwbesluit de minimale technische eisen aan waaraan een woning moet voldoen. Deze eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. De woning is in het vergunningstadium daarop getoetst en het toezicht erop in de bouw ligt in het verlengde daarvan. Daarnaast is in het Bouwbesluit aangegeven wat de plichten zijn van de betrokken partijen bij de uitvoering.

De aan uw dossier gekoppelde inspecteur van het team Toezicht, Handhaving & Constructie van de afdeling VTH houdt tijdens de bouw van de woning hierop (steekproefsgewijs) toezicht. Dit is geen dagelijks toezicht en het ziet alleen toe op de technische aspecten. Het is daarom raadzaam om, naast deze aspecten, ook voor coördinerende en financiële zaken zelf een opzichter/bouwbegeleider in te huren.

Op grond van onze jarenlange bouwtoezichtervaring geven we hierna de belangrijkste punten waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden.

Vlak nadat de bouw van een woning is gestart en de eerste contacten zijn gelegd, spreekt u met de inspecteur een datum af om de omgevingsvergunning door te spreken. Onderstaande zaken komen hierin ook aan bod. Hiermee wordt geprobeerd om te voorkomen dat er gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.

Administratieve regelgeving (Bouwbesluit)

1. Gelet op het voorkomen van overlast voor de omgeving mag de bouw plaatsvinden op maandag tot en met zaterdag tussen 7.00 's morgens en 7.00 's avonds.
2. Controles op meldingen door de inspecteur vinden plaats op maandag tot en met vrijdag.
3. Bouwveiligheid: het bouwterrein, dat mogen ook meerdere aaneengesloten kavels zijn, moet volledig en adequaat worden afgescheiden van het openbare gebied en van kavels die al worden bewoond. Dit kan worden bereikt met de plaatsing van bijvoorbeeld een matafrastering van voldoende sterkte met een hoogte van 2 meter
4. De hoogteligging van de woning t.o.v. het aangegeven straatpeil ligt vast. Hiervan mag niet worden afgeweken.
5. Er geldt een meldingsplicht door of namens de vergunninghouder voor de volgende zaken:

Activiteit	Termijn
- Start grondwerk	min. 48 uur van te voren
- Start heiwerk	min. 48 uur van te voren
- Het ter controle aanbieden van de riolering	min. 48 uur van te voren
- Storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening	min. 24 uur van te voren
- Gereedkomen woning	Direct na gereed zijn vd woning

Technische regelgeving (Bouwbesluit)

1. Heiwerk
 - alle palen kalenderen (slaggegevens registreren) en vervolgens deze zgn. kalendergegevens ter controle opsturen via uw constructeur naar de inspecteur. Kalenderen door de heier is niet toegestaan, deskundig heitoezicht is vereist.
 - stem lengte van heipalen af op heien vanaf maaiveld of vanuit de bouwput.
2. Funderingsbalken
 - let op voldoende steklengte van de paalwapening, voldoende draagkrachtige en vochtongevoelige werkvloer, goede aansluiting hiervan op de palen en juiste en voldoende afstandhouders op de balkwapening
 - voorkom onderloopsheid (wegspoelen van terras e.d.!) door het opzetten van schoon zand onder een talud van 45 graden tegen de binnenzijde van de betonrandbalken.
 - Met name bij prefab funderingen eerst heel goed tot de onderkant van de fundering opvullen, voor dat met het aanbrengen van een talud wordt begonnen.
3. Denk aan het dichtzetten/aanvullen van sparingen in de funderingsbalken om daarmee ongedierte te weren.
4. Riolering – denk aan juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt na opspuiting van het schone zand in 10 jaar tijd, onbelast, zo'n 30 cm in. (zie informatie bij omgevingsvergunning). Denk aan een adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.
5. Het is raadzaam om de bouwkavel, of meerdere aaneengesloten kavels, te voorzien van een drainagesysteem om daarmee in ieder geval de kruipruimte "droog" (watervrij) te kunnen houden.
6. Breng uw constructeur op de hoogte van al het leidingwerk van installaties in met name vloeren zodat daarmee in de constructie rekening gehouden kan worden (houd ruimte over voor beton!).
7. Zorg bij openhaarden voor voldoende, afsluitbare beluchtingsvoorzieningen, en een juiste uitmonding van het rookkanaal, ook gelet op aangrenzende woningen.
8. Zorg voor afdoende afsluiting van doorvoeren in de begane grondvloer, met name die in de vloer van de meterkast.
9. Denk aan de vereiste duurzaamheid van 50 jaar voor essentiële constructieonderdelen. Denk hierbij aan r.v.s. spouwankers, thermisch verzinkte en gecoate staalconstructies, metselwerkdragers etc. etc
10. Bij de eindcontrole zal de inspecteur ook het toepassen/aanbrengen van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen meenemen die in het kader van de energiezuinigheid en gezondheid in de omgevingsvergunning zijn opgenomen.
11. Bij de uitvoering van balustrades, balkonafscheidings e.d. wordt extra gelet op de eisen die betrekking hebben op de doorvalveiligheid en overklauterbaarheid (geen horizontale delen, maaswijdte van gaasconstructies maximaal 30 mm, glasdikte bij glazen constructies, etcetera).
12. Denk aan de (wind)verankering van dakpannen en aan noodoverstorten bij platte daken.

Rijwoningen en geschakelde woningen

Naast bovengenoemde zaken verdienen bij de rijwoningen en geschakelde woningen ook nog de volgende aspecten de aandacht, met name als er sprake is van verschillen in de bouwfasering. Hierbij kan gedacht worden aan een situatie waarbij er nog een tussenwoning moet worden gefundeerd terwijl de aangrenzende woningen al worden bewoond.

1. Hoe is dan de bereikbaarheid voor heismachines en de uitvoerbaarheid van de gewenste paalfundering.
2. Wordt het een op zich zelf staande fundering of vormt de fundering een integraal onderdeel van de aangrenzende funderingsconstructies. En in het laatste geval, hoe wordt dan voldaan aan de eisen met betrekking tot contact- en luchtgeluidsisolatie.
3. Hoe wordt voorzien in de stabiliteit van de woning en wat zijn de consequenties daarvan voor o.a. de fundering.
4. Hoe wordt invulling gegeven aan de eisen m.b.t. de geluidsisolatie van de woningscheidende constructies
5. Idem voor wat betreft de eisen m.b.t. warmte-isolatie en regenwerendheid van de verschillende woningscheidende constructies die (tijdelijk) fungeren als buitengevelconstructie (zogenaamd wachtende gevel).
6. Idem voor de afvoer van het hemelwater