



Architect aan Zet

Evaluatie van een onderzoeksproject op het gebied van private kwaliteitsborging waarbij architecten de toetsing en het toezicht op de bouwplaats overnemen van de gemeente Rotterdam.

Maart 2018



Inhoud

Project Architect aan Zet kent kansrijke resultaten	3
Vijf bouwprojecten uitgelicht	6
Eengezinswoning Walhalla	8
Uitbreiding Sportcomplex VOC	10
Dakopbouw Persijnstraat	12
Dakkapel Statenlaan	14
Rotterdamse Rijweg	16
Verbeterpunten	19

Project Architect aan Zet kent kansrijke resultaten

Een woning laten bouwen of verbouwen zonder een vergunning hoeven aan te vragen. Voor veel mensen klinkt dit als een droomscenario. In Rotterdam zou het wel eens werkelijkheid kunnen worden voor bouwprojecten met een gering ruimtelijk en bouwtechnisch risico.

Met het project Architect aan Zet is de afgelopen drie jaar onderzocht of niet de gemeente, maar architecten zelf kleine bouwplannen kunnen toetsen en laten uitvoeren, zonder dat de kwaliteit verloren gaat¹. Daarmee sluit dit project aan op het doel van de gemeente Rotterdam: het verminderen van regels en administratieve lasten voor burgers en bedrijven.

„De resultaten zijn kansrijk,” zegt Lennaert Zinkhaan, samen met Guus Enning projectleider van Architect aan Zet. Vooral opdrachtgevers – mensen die een woning willen bouwen of verbouwen – ondervinden voordelen. Een vergunningaanvraag kost sowieso al veel tijd, tussen de 8 en 14 weken. Een vergunningentraject leidt ook tot extra overleg. Aanpassingen van het ontwerp en vertraging van het bouwproces zijn vaak het gevolg. Bovendien brengt een vergunningaanvraag legeskosten voor de opdrachtgever met zich mee.

Als de juiste professionals worden ingeschakeld en hun verantwoordelijkheid helder is, zal het bouw- en ontwerpproces sneller, efficiënter en met minder faalkosten verlopen. Preventieve toetsing via een vergunningprocedure is dan niet nodig maar een steekproefsgewijze controle achteraf is genoeg.

¹ Het onderzoek Architect aan Zet is in samenspraak gedaan met de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA Kring Rijnmond en Amsterdam), het Architectenregister, het Verbond van Verzekeraars, de Vereniging Bouw & Woningtoezicht Nederland en de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Infrastructuur & Milieu.

Dit scenario is kansrijk als het gaat om projecten met een gering ruimtelijk en bouwtechnisch risico.

De keuze om in dit onderzoeksproject het vertrouwen en de verantwoordelijkheid te geven aan architecten was eenvoudig. Techniek, ruimtelijke kwaliteit en uitvoering maken deel uit van zowel opleiding als beroepspraktijk. Enning: „Architecten zijn daarom de meest gekwalificeerde partij”.

Architecten toetsten bouwplannen aan dezelfde criteria als waarmee de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente deze beoordeelt. Het gaat er dan om of plannen wel binnen het bestemmingsplan of de omgeving passen, en ook binnen de gestelde regels omtrent bouwfysica, constructie, en brandveiligheid. Daarnaast werd als voorwaarde gesteld dat de architect vanaf de opdrachtverlening tot en met de oplevering opdracht voor het ontwerp en het toezicht op het bouwwerk heeft, dit om de kwaliteit en het voldoen aan de bouwregelgeving te waarborgen. Tijdens de onderzoeksperiode werd wel een omgevingsvergunning verleend maar de toetsing en het toezicht werd aan de architect overgelaten. De gemeente Rotterdam heeft via schaduwtoezicht de projecten gevolgd en een evaluatie kunnen uitvoeren. De uitkomsten zijn in deze brochure opgenomen.

Tijdwinst

Voor opdrachtgevers was het grote voordeel tijdwinst en minder faalkosten. De bouw kon veel sneller van start en er is minder vertraging. Bij Architect aan Zet waarbij het gaat om projecten met een gering technisch en ruimtelijk risico, wordt immers voorkomen dat er een “dubbele” toetsing door zowel de architect als Bouw- en Woningtoezicht plaatsvindt. Bovendien vallen de kosten voor de vergunningaanvraag – de bouwleges – in de toekomst weg, als Architect aan Zet door de gemeente wordt voortgezet.

Voor het onderzoek konden geregistreerde architecten zelf projecten aanmelden. Totaal hebben tien architecten(bureaus) zestien bouwplannen gerealiseerd. Het gaat hierbij om kleinere projecten, zoals het realiseren van een eengezinswoning, het bouwen van een bijbehorend gebouw, een dakopbouw, de aanleg van een dakkapel of dakterras en een splitsing of een constructieve doorbraak in een woning of gebouw.

„Het was best eng om los te laten,” geeft Zinkhaan toe. „Maar juist het geven van vertrouwen aan de architecten was cruciaal voor dit project, wilde het een kans van slagen hebben.” Wel keken de onderzoekers steekproefsgewijs mee met de architecten en grepen alleen in als dat echt nodig was.

Hoewel de resultaten kansrijk zijn, gelden voor de meeste projecten wel verbeterpunten. Veel architecten blijken onvoldoende kennis te hebben over de regels rondom brandpreventie. Ook werd niet altijd goed gekeken naar de welstandseis of bouwprojecten wel in de omgeving pasten. In één project – een aanbouw van een woning - zou de gemeente alleen een vergunning hebben afgegeven na een flinke aanpassing van het ontwerp. Desondanks zijn er nooit risico's geweest die tot een gevaarlijke, ongezonde of onomkeerbare situatie hebben geleid.

Toezicht

Schaduwtoezicht via zgn. reality checks blijft voorlopig wel essentieel, concluderen Enning en Zinkhaan. Dit toezicht houdt in dat de gemeente nagaat of het gerealiseerde bouwwerk voldoet aan de geldende regelgeving. Zinkhaan: „De aanpak van Architect aan Zet houdt natuurlijk ook in dat de gemeente moet kunnen ingrijpen als de architect het in hem gestelde vertrouwen schendt. Zonder een effectief handhavingsinstrument is elke vorm van toezicht immers kansloos.”

Enning: „Daarnaast zou je kunnen denken aan bijscholing van architecten, zoals op het gebied van brandveiligheid, bouwfysica en de ruimtelijke aspecten. Als zij willen meedoen aan Architect aan Zet, zal getoetst worden of hun deskundigheid op het gebied van bouwregelgeving en het houden van toezicht voldoende is”. De verwachting is trouwens dat schaduwtoezicht vanuit de gemeente in de toekomst minder nodig is, als de aanpak van Architect aan Zet ingeburgerd raakt.

Toekomst

In het kader van de 11e tranche van de Crisis- en Herstelwet heeft het Kabinet toestemming aan de gemeente Rotterdam gegeven om Architect aan Zet gedurende 5 jaar voort te zetten en mogelijk te maken dat projecten met een gering ruimtelijk en bouwtechnisch risico zonder vergunning worden uitgevoerd.

De aanpak van Architect aan Zet is een vorm van private kwaliteitsborging die zowel bouwtechnische, ruimtelijk, als ook de uitvoeringsaspecten combineert. Voortzetting van Architect aan Zet als pilot in het kader van de Crisis- en Herstelwet kan bijdragen aan de verdere ontwikkeling van kwaliteitsborging in Nederland, waar het gaat om (kleine) projecten met een gering ruimtelijk en bouwtechnisch risico.

Vijf bouwprojecten uitgelicht

De Rotterdam of de Markthal zijn grote, ingrijpende bouwwerken, die het stadsgezicht duidelijk veranderen. Het merendeel van de bouwprojecten in Rotterdam is echter klein en kent geringe bouwtechnische en ruimtelijk risico's. De 16 bouwprojecten van Architect aan Zet zijn in vijf categorieën in te delen: van een dakkapel tot de bouw van een complete eengezinswoning. Hoe ervoeren architecten de vrijheid en de gekregen verantwoordelijkheid voor de toetsing en het toezicht op de bouwregelgeving? En wat vonden de opdrachtgevers zelf ervan? Per categorie lichten we een bouwproject uit.





Categorie 1 – eengezinswoning

Eengezinswoning Walhalla

Als ze een vergunning hadden moeten aanvragen, dan was hun huis waarschijnlijk nooit gebouwd. Voor Katinka Lampe en Kees Liekens kwam het project Architect aan Zet als een geschenk uit de hemel.

Door een samenloop van omstandigheden hadden ze geen tijd meer om te wachten op een vergunning of om een nieuwe hypotheekofferte aan te vragen. Kees: „Onze hypotheekofferte was bijna verlopen. En de bank zou de hypotheek alleen verstrekken als we een vergunning zouden hebben.” We schrijven maart 2015. Katinka en Kees hadden inmiddels met verschillende architecten gesproken over hun te bouwen atelierwoning aan de Walhallalaan in Katendrecht. Ze kozen uiteindelijk voor René Onsia. Met hem hadden ze een klik, hij moest hun wensen en ideeën gaan uitwerken, gaan vormgeven. Normaal gesproken hadden Katinka en Kees een omgevingsvergunning moeten aanvragen bij de gemeente. Een proces dat minstens 8 tot 14 weken duurt. Die tijd hadden ze niet.

Onsia had via XS-Rijnmond – een kennisnetwerk voor BNA-architecten – gehoord over het project Architect aan Zet van de gemeente Rotterdam. Daarbij zou niet een ambtenaar van de gemeente, maar Onsia zelf kunnen bepalen of het bouwplan van de woning aan alle regels en eisen zou voldoen. „Voor mij een interessant experiment,” zegt Onsia. „Ik houd me vooral bezig met maatwerk bouwprojecten. En daar gaat het in dit onderzoek om.” En dus meldde hij – met al een redelijke complete set tekeningen - de nog te bouwen atelierwoning van Katinka en Kees aan bij het project Architect aan Zet. „Zo hadden we binnen twee dagen de officiële toestemming om te beginnen en zo kregen de opdrachtgevers hun hypotheek.” Architect Onsia heeft vooral voordelen ondervonden. „Normaal gesproken heb je een bouwplan, vraag je een vergunning aan. In de praktijk moet je vaak je plan daarna aanpassen, omdat het bijvoorbeeld niet binnen het budget past. Met als gevolg dat de oorspronkelijke plannen en daarmee de vergunningaanvraag niet meer klopt.”

‘Zonder deze pilot was ons huis nooit gebouwd’



Via Architect aan Zet is die procedure omgekeerd. „Je houdt er van tevoren al rekening mee dat je iets gaat bouwen wat aan de eisen en regels voldoet. Met dat uitgangspunt maak je plannen, tekeningen. Het is veel efficiënter werken en het geeft je meer vrijheid.”

Naast die vrijheid heeft Onsia ook meer verantwoordelijkheid ervaren. „Soms bedenk je iets wat op de grens ligt, van wat mag. Vervolgens dien je het plan in bij de gemeente en dan wacht je af of je idee wordt goedgekeurd. Als je zelf eindverantwoordelijk bent, speel je toch eerder op veilig.”

Wat Onsia ook prettig vond, was de gestelde voorwaarde dat hij tot en met de uitvoering betrokken en verantwoordelijk bleef. „Een aannemer wil gaandeweg nog wel eens heel wat anders gaan doen. Hoewel zo'n project natuurlijk niet altijd vlekkeloos verloopt en je onderweg soms dingen moet aanpassen, kun je er als architect wel voor zorgen dat de kwaliteit gewaarborgd blijft.”

Katinka en Kees kregen in het voorjaar van 2015 de hypotheek. Rond de zomer werd gestart met de bouw. Op 15 mei 2016 sliepen ze voor het eerst in hun nieuwe woning, die vier verdiepingen telt en helemaal naar hun wensen is gebouwd, met een atelier op de begane grond. „Een eigen huis laten bouwen levert natuurlijk enorm veel stress op,” zegt ze. „We hebben zoveel beslissingen moeten nemen. Het scheelde daarom enorm dat we ons geen zorgen hoefden te maken over de vergunning. We wonen hier nu met veel plezier.”

Categorie 2 – bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding Sportcomplex VOC

Vanuit het bestuur van sportclub VOC lag er een grote wens: Het vernieuwde clubgebouw feestelijk openen tijdens de nieuwjaarsbijeenkomst. Omdat via het project Architect aan Zet de benodigde bouwvergunning snel binnen was, werd die deadline inderdaad gehaald.

VOC is een ruim honderd jaar oude, Rotterdamse voetbal- en cricketvereniging. Sinds de verhuizing in 2003 naar de huidige plek aan de Hazelaarweg, groeide de club enorm. „Uitbreiding was daarom noodzakelijk,” vertelt Arjan Nataraj, voorzitter van VOC tijdens de verbouwing. In de aanbouw moesten vooral extra kleedkamers komen. Op de etage erboven zou plek moeten zijn voor de nieuwe bestuurskamer en een multifunctionele ruimte voor onder anderen de sponsors. Voor deze vraag kwam Nataraj al snel uit bij architect Marco de Vries. Hij heeft in 2003 na de verhuizing van de club naar de Hazelaarweg het interieur gedaan van het bestaande gebouw. Daarnaast is hij al jaren speler en jeugdtrainer bij VOC.

De Vries heeft de aanbouw samen met architectenbureau JagerJanssen ontworpen en de uitvoering begeleid. „Door dit project kregen we sneller een vergunning. Die extra tijd hebben we ook benut door nog eens extra naar onze plannen te kijken. We hebben ook een onafhankelijke architect laten meekijken bij de toets op de bouwregelgeving. Dat was niet noodzakelijk, maar wel interessant. We wilden deze proef heel serieus nemen.” De onafhankelijke architect had op een klein punt in het ontwerp nog een aanpassing voorgesteld, die is doorgevoerd.

‘Die grotere
verantwoordelijkheid
willen we ook als
architect’



Exterieur VOC



Interieur VOC

De Vries is vooral ontzettend positief over Architect aan Zet. „Je krijgt meer verantwoordelijkheid. En die willen we ook graag.” Wat betreft de welstandseis lag er bijvoorbeeld een mooie uitdaging. „We zitten in een groene omgeving. Wij kozen voor een rood gebouw. Dat moet je voor de welstandscommissie dan wel heel goed motiveren.”

Een kritische noot heeft De Vries wel. „We vonden het lastig om de gemeente te bereiken voor informatie of overleg. Een goede samenwerking vinden wij belangrijk.”

Arjan Nataraj, inmiddels oud-voorzitter van VOC, kijkt nog altijd tevreden terug. In het voorjaar van 2014 keurde het bestuur de nieuwbouwplannen goed. Begin 2015 werd het vernieuwde sportcomplex feestelijk ingeluid. „Vooral de snelheid was fijn. Bovendien namen de architecten alle zorgen rondom de vergunningaanvraag met dit project uit handen.” Daarnaast werd de sportclub nog vereerd met een bezoek van minister Blok en alle betrokken ambtenaren en architecten van het proefproject Architect aan Zet. „Dat had natuurlijk geen invloed op het project. Het was vooral leuk om zo’n hele delegatie te ontvangen.”



Categorie 3 – dakopbouw

Dakopbouw Persijnstraat

Verbouwen: het levert vaak een hoop stress op. Voor de familie Dagevos verliep de bouw van een complete etage bovenop hun woonhuis echter heel soepel. Mede dankzij Architect aan Zet.

„Je huis verbouwen betekent natuurlijk dat je voor een hoop beslissingen staat,” zegt René Dagevos. „Maar dankzij dit project hadden we helemaal geen zorgen over een vergunningaanvraag. Dat nam onze architect ons helemaal uit handen.”

Het gezin wilde graag meer ruimte voor hun boeken. En een plek om de administratie te bewaren, maar verhuizen, dat was geen optie. „We wonen hier schitterend, middenin de stad.”

Vanwege het platte dak op hun huis, ontstond al gauw het idee om een etage bovenop de woning te laten bouwen.

Zeker toen René over het idee sprak met architect Peter Hersbach, die bij hem in hetzelfde complex werkt. „Toen raakten we helemaal enthousiast.”

Architect Hersbach had al gehoord van de pilot Architect aan Zet, waarmee je voor kleine bouwwerken snel een vergunning kon krijgen en waarbij architecten zelf het vertrouwen en de verantwoordelijkheid kregen om aan alle vergunningseisen te voldoen. Volgens Hersbach was deze dakopbouw een ideaal bouwproject voor deze proef. Zo geschiedde.

Het grote voordeel zit 'm volgens de architect vooral in tijd en planning. „Je hoeft niet weken te wachten op vergunning. En deze manier van werken is veel natuurlijker.”

Op de traditionele manier vraagt de opdrachtgever eerst een vergunning aan en pas daarna komt een aannemer in beeld en de financiën. „Regelmatig blijken dan zaken toch anders te moeten of duurder uit te vallen, waardoor je de plannen moet aanpassen. Met als gevolg dat de oorspronkelijke vergunningaanvraag niet meer klopt.”

Via Architect aan Zet verliep de planning veel soepeler. „We hadden de vergunning snel binnen. En de weken waarin je normaal gesproken zit te wachten, kun je nu gebruiken om het ontwerp en de planning helemaal uit te werken.”

Die snelheid brengt nog wel een risico met zich mee. „Soms is het fijn om de zaken nog eens te herkauwen, te bekijken.” Ook de samenwerking met de gemeente verliep heel goed, vindt Hersbach. „Een goede dialoog met de bouwinspecteur is waardevol en komt de kwaliteit van het project ten goede. Zo zou het voor alle bouwprojecten moeten zijn. Meer wij-wij in plaats van wij-zij.” Hersbach vindt het wel goed dat architecten het vertrouwen en de verantwoordelijkheid krijgen om aan de bouweisen te voldoen. „Die verantwoordelijkheid moeten we kunnen dragen.”

Het gezin Dagevos geniet in elk geval volop van hun huis met dakopbouw.

René: „We woonden hier al fijn, het is er alleen nog maar beter op geworden.”

‘Deze manier van werken is veel natuurlijker’

Categorie 4 - dakkapel/dakterras

Dakkapel Statenlaan

Voor een ingrijpende verbouwing aan hun woning schakelden Martijn van den Engel en zijn vrouw een architect in. Zo hadden ze ook geen zorgen over de benodigde vergunning voor hun dakkapel.

De hele eerste en tweede verdieping van hun jaren-dertigwoning in Hillegersberg ging helemaal op de schop. Een verbouwing die zeker dertien weken in beslag zou nemen.

„We wilden een architect, omdat zo'n specialist ook ruimtelijk inzicht heeft en gevoel voor esthetiek,” begint Martijn. „Bovendien hoef je je dan geen zorgen te maken of het ontwerp ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.”



‘We hebben geen moment zorgen gehad’

Op de bovenste etage wilden ze hun dakkapel verlengen, zodat ook de overloop en waskamer ruimer werd. Dat hij daarvoor normaliter een vergunning moest aanvragen, vermoedde Martijn al wel. „Zeker als het gaat om een dakkapel aan de straatkant. Dan moet je aan allerlei welstandseisen voldoen. Alleen zijn die eisen naar mijn idee subjectief en ben je normaal gesproken overgeleverd aan de mening van de gemeente.”

Hun architect Lex van Deudekom wees hen op het proefproject Architect aan Zet, waarbij ze snel een vergunning zouden krijgen voor hun dakkapel, omdat er hoe dan ook een ontwerp zou komen dat binnen alle gestelde eisen zou vallen. „Dat leverde vooral tijdwinst op,” zegt Van Deudekom. „Je hoeft vooraf geen tekeningen op heel hoog niveau in te leveren. En je hoeft niet weken te wachten op groen licht vanuit de gemeente.”

Van Deudekom heeft de dakkapel helemaal in de stijl van het huis ontworpen. De opdrachtgevers hebben eigenlijk niets gemerkt van het experiment Architect aan Zet.

„Dat is meteen het grote voordeel. We hebben geen moment zorgen gehad of onze dakkapel er wel of niet zou komen. De architect heeft alles voor ons geregeld.”

Categorie 5 - splitsing / constructieve doorbraak

Rotterdamse Rijweg

Om de keuken bij de woonkamer te betrekken, moest er een dragende muur doorgebroken worden. Daar was een specialist voor nodig. En een vergunning.

Huiseigenaar Fred Schreijnders had al een vermoeden dat hij een vergunning had moeten aanvragen, ook al betrof het een interne verbouwing. „Het was een forse ingreep, je breekt niet zomaar een dragende muur door.”

Voor deze verbouwing van hun huis uit 1938 schakelde hij daarom architect Lex van Deudekom in, een bekende van Fred. „Hij vertelde ons van het project Architect aan Zet, dat we geen vergunning hoefden aan te vragen en dat daardoor onze verbouwing geen vertraging zou oplopen.”

Volgens architect Lex van Deudekom speelde het proefproject bij deze verbouwing vooral een rol op de achtergrond. „Bij zo'n interne verbouwing zie je niet meteen wat we hebben gedaan. Bij alle projecten moesten we aan het eind een opleverdossier overhandigen aan de gemeente. Op die manier heb je er ook grip op. Je kijkt als gemeente niet meer naar plannen die mogelijk nog gewijzigd kunnen worden tijdens een verbouwing. Je ziet in het dossier wat er daadwerkelijk is opgeleverd.”

Huiseigenaar Fred heeft tijdens de verbouwing weinig gemerkt van Architect aan Zet. „Ik heb geen vergelijkingsmateriaal, ik heb nooit eerder een vergunning aangevraagd in Rotterdam. Ik weet alleen dat alles goed is verlopen. En dat het ontzettend mooi is geworden.”

‘Onze verbouwing
liep geen
vertraging op’



Lex van Deudekom, de architect van de verbouwingen aan de Statenlaan en de Rotterdamse Rijweg, hoopt dat het proefproject navolging krijgt. „Het is als opdrachtgever toch fantastisch als je vooraf zeker weet dat je een vergunning hebt als je een bepaalde architect inhuurt.” Veel huis- en vastgoedeigenaren zien volgens hem de gemeente als een hoge drempel met betrekking tot vergunningaanvragen. „Als architect begrijp ik dat natuurlijk, maar ik snap ook heel goed dat er regels zijn. Wij architecten kunnen zelf heel goed in staat te bepalen wat wel en wat niet kan. Iedereen heeft hier voordeel van.” Het verlicht de werkdruk van de gemeente, begint hij de opsomming. Architecten krijgen weer een centrale rol in het bouwproces. En opdrachtgevers hebben geen zorgen meer over vergunningaanvragen en vertragingen. Als het project navolging krijgt, vallen bovendien de bouwleges weg.

Daarnaast zouden architecten onderling elkaars werk kunnen toetsen. „Om te voorkomen dat een slager zijn eigen vlees keurt, zou je een systeem kunnen bedenken waarbij de gemeente bijvoorbeeld steekproefsgewijs controleert of alles wel volgens de regels verloopt.”

Ook eventuele bijscholing vindt Van Deudekom geen probleem. „We hebben hoe dan ook een bijscholingsplicht. Je kunt natuurlijk meegaan op een excursie naar Maastricht, maar je kunt ook voor een brandveiligheids cursus kiezen. En de gemeente kan zo'n cursus weer als eis stellen aan architecten die middels de methode van Architect aan Zet willen werken.”

Eén kritische noot heeft de architect wel. Wat hem betreft mag de scope van bouwprojecten breder. Nu is een eengezinswoning het grootste project. „Het herbestemmen van gebouwen – een grote toekomstige opgave - of appartementencomplexen zouden ook wel mogen vallen onder deze regeling. Daar is veel vraag naar in de gemeente Rotterdam en daar zijn we deskundig genoeg voor.”

‘Iedereen
ondervindt hier
voordelen van’

Verbeterpunten

Heeft de aanpak van Architect aan Zet nu geleid tot andere eindproducten?
Om daarop antwoord te krijgen is de normale werkwijze van de gemeente als toezichthouder vergeleken met die van dit proefproject.

Deelnemende architecten moesten hun bouwproject op dezelfde criteria beoordelen als de gemeente. Dan gaat het over criteria als: past het project binnen het bestemmingsplan? Of binnen de welstandseis? Wordt voldaan aan brandpreventie- of constructie-eisen? Net als in de dagelijkse praktijk van Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam zijn de deelnemende bouwprojecten risico gestuurd en steekproefsgewijs gecontroleerd. Voor alle projecten is nagegaan of zij voldoen aan de bouwregelgeving en of er verbeterpunten zijn? De verbeterpunten zijn per beoordelingscriterium als volgt gekwalificeerd.

1. = verwaarloosbaar risico

(Eventuele 'tekortkoming' is administratief oplosbaar en/of eenvoudig rechtgezet voor oplevering)

2. = beheersbaar risico

(Geen acuut gevaar, herstel nodig en mogelijk)

3. = onaanvaardbaar risico

(Gemeente kan bouw stilleggen vanwege acuut gevaar of onomkeerbaarheid van de situatie)

Van de in totaal 16 bouwprojecten voldeden er 3 volledig aan alle voorschriften. Bij 11 projecten was een geringe aanpassing nodig en was sprake van een verwaarloosbaar of beheersbaar risico. Bij één bouwprojecten was zowel de planologische als de ruimtelijke kwaliteit onaanvaardbaar en bij één bouwproject deed zich een onaanvaardbaar veiligheidsrisico voor.



Bouwfysica

Bouwfysica gaat over het binnenklimaat van bouwwerken.

Bij 6 van de 16 projecten zijn verbeterpunten geconstateerd.

De in totaal 14 verbeterpunten zijn verwaarloosbaar (6 st.) of beheersbaar (8 st.).

Aard van de verbeterpunten:

- het ontbreken van ventilatie- en installatiegeluidgegevens op bouwtekeningen (in de praktijk wel goed uitgevoerd).
- berekening van warmteverliezen en isolerende materialen onjuist of niet gemaakt (de uitgevoerde voorzieningen voldoen, niet tot risico's voor bruikbaarheid of gezondheid geleid).
- de kwaliteitsverklaring van de verkeerde energieleverancier is gebruikt
- onduidelijk of bij een project de beide ingetekende douches een warmte-terugwinsysteem zouden hebben (in de praktijk niet aangetoond).
- onduidelijk op de tekening of een verdieping wel een te openen raam zou hebben (in de praktijk goed uitgevoerd).

Conclusie: Veel gaat goed. Aandacht voor registratie van toegepaste voorzieningen (as build), de berekening van warmteverliezen en de aanwezigheid van een warmte-terugwinsysteem voor douches .

Brandpreventie

Brandpreventie gaat over het beperken en voorkomen van brandgevaarlijke situaties in bouwwerken. In de praktijk blijken niet alle architecten op de hoogte te zijn van regels omtrent brandpreventie.

Bij 10 van de 16 projecten zijn verbeterpunten geconstateerd.

De in totaal 18 verbeterpunten zijn verwaarloosbaar (4 st.), beheersbaar (13 st.) en in 1 geval onaanvaardbaar.

Aard van de verbeterpunten:

- het op tekening ontbreken van brandcompartimentering (in de praktijk wel goed uitgevoerd).
- het op tekening ontbreken van de opstelplaats van de brandweer (de bestaande opstelplaats bleek te voldoen).
- het op tekening ontbreken van het maximaal aantal aanwezige personen in bijeenkomstruimten (voldoet in de praktijk).
- het op tekening ontbreken van de brandwerendheid van gevels en vluchtroute-aanduidingen(in de praktijk wel goed uitgevoerd, in één project gecorrigeerd).
- het ontbreken van berekeningen omtrent de branddoorslag naar andere woningen
- onduidelijk of een (bestaande) brandmeld- en ontruimingsinstallatie aanwezig was (bleek in de praktijk aanwezig, inclusief aangepast certificaat).
- gecorrigeerde loopafstand meer dan 30 meter maar minder dan 35 meter (in het werk opgelost door meer en onderling gekoppelde rookmelders; standaard gelijkwaardigheidsvoorziening).
- gecorrigeerde loopafstand meer dan 45 meter. Onaanvaardbaar risico, dat beheersbaar is gemaakt door meer en onderling gekoppelde rookmelders in combinatie met een verkorte feitelijke loopafstand die belemmeringen in de vluchtroute naar de voordeur uitsluit.

Conclusie: Aandacht voor registratie toegepaste voorzieningen (as build), uitvoering brandwerendheid gevels (spiegelsymmetrie) en het bepalen/ berekenen van de "gecorrigeerde loopafstand".

Bouwconstructies

Bouwconstructies gaat over de constructieve veiligheid in en aan bouwwerken. Bij 6 van de 16 projecten zijn verbeterpunten geconstateerd. De in totaal 6 verbeterpunten zijn verwaarloosbaar (2 st.) of beheersbaar (4 st.).

Aard van de verbeterpunten:

- het in eerste instantie ontbreken van constructie- of controleberekeningen en -tekeningen (later ingediende berekeningen en tekeningen voldoen, "as build").

*Conclusie: Aandacht nodig voor registratie toegepaste voorzieningen (as build).
Noot: bij alle projecten zijn de constructie- of controleberekeningen en – tekeningen uitgevoerd door professionele adviesbureaus. Dit is in overeenstemming met de bestaande praktijk.*

Planologie/Bestemmingsplan

Planologie/Bestemmingsplan gaat over het gebruik van ruimte en bouwwerken. Bij 4 van de 16 projecten zijn verbeterpunten geconstateerd. De in totaal 4 verbeterpunten zijn beheersbaar (3 st.) en in 1 geval onaanvaardbaar.

Aard van de verbeterpunten:

- bouwplan past in het bestemmingsplan, architect geeft aan van niet
- gewenste ontheffing niet verleend op grond van het dakterrassenbeleid maar op basis van het bestemmingsplan (kruimel, ontheffing verleend, afweging (blijft) bij bevoegd gezag).
- bouwplan past niet in het bestemmingsplan (ten onrechte gebouwd binnen 2 meter uit de erfgrans en achteruitbouw hoger dan 15 cm boven 1e verdiepingsvloer), architect geeft aan van wel. Onaanvaardbaar; uitbreiding woning is stedenbouwkundig ongewenst (klein bouwproject, impact op omgeving gering).

*Conclusie: Veel gaat goed. Aandacht voor toetsing aan bestemmingsplan.
Noot: omdat het bij Architect aan Zet om kleine bouwprojecten gaat, zijn de uiteindelijke risico's voor de omgeving ook klein.*

Welstand

Welstand gaat over de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Bij 6 van de 16 projecten zijn verbeterpunten geconstateerd. De in totaal 6 verbeterpunten zijn verwaarloosbaar (3 st.), beheersbaar (2 st.) en in 1 geval onaanvaardbaar.

Aard van de verbeterpunten:

- toetsing aan de welstandscriteria onvoldoende gemotiveerd (resultaat voldoet aan redelijke eisen van welstand).
- architect past verkeerde criteria toe (sneltoetscriteria dakterras in plaats van criteria dakopbouw), project inhoudelijk wel akkoord.

- nieuwe dakopbouw sluit niet volledig aan op bestaande dakopbouw (impact beperkt).
- aanbouw van een huis, tot op de erfrens, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Onaanvaardbaar; in strijd met het groene karakter van de wijk. De zijgevel wijkt bovendien te veel af van de architectonische eenheid (hetzelfde project wijkt ook 'onaanvaardbaar' af van het bestemmingsplan).

*Conclusie: Veel gaat goed. Aandacht nodig voor interpretatie welstandsnota.
Noot: Architecten uiten behoefte aan de mogelijkheid tot 'collegiaal overleg' met het secretariaat van de Commissie voor Welstand en Monumenten.*

Uitvoering

Uitvoeringsaspecten van de deelnemende projecten.

Bij 3 van de 16 projecten zijn verbeterpunten geconstateerd.

De in totaal 3 verbeterpunten zijn verwaarloosbaar (1 st.) of beheersbaar (2 st.).

Aard van de verbeterpunten:

- fundering: ontbreken beugels ter plaatse van doorvoer riolering (in het werk gecorrigeerd).
- zonering in brandscheiding aangebrachte brandkleppen niet uitgevoerd volgens montagevoorschriften (in het werk gecorrigeerd).
- ventilatieroosters los aangebracht in plaats van integratie in het kozijn.

Conclusie: Veel gaat goed. Aandacht nodig voor de uitvoering van wapening van betonconstructies en de montagevoorschriften van brandkleppen.

Opleverdossier

Het opleverdossier legt op hoofdlijnen vast wat is uitgevoerd (as build).

Van 10 projecten is een opleverdossier ontvangen, bij 5 projecten was geen opleverdossier nodig omdat de benodigde gegevens al bekend waren, of omdat gezien de omvang van het project geen dossier nodig was. Bij de ingeleverde opleverdossiers zijn geen verbeterpunten geconstateerd.

Noot: van het allereerste project is geen dossier beschikbaar; deze eis werd in de beginfase van het project nog niet gesteld.

Parkeereis

Geen verbeterpunten. Het gaat in de meeste gevallen om kleine uitbreidingen die niet of nauwelijks van invloed zijn op de parkeereis.

Funderingsproblematiek

De funderingsproblematiek is een belangrijk onderwerp in bepaalde delen van Rotterdam. Er hebben zich echter geen problemen op dit gebied voorgedaan. Geen verbeterpunten.

Bezwaar- of beroepsprocedures

Niet van toepassing. Er zijn bij de projecten van Architect aan Zet geen bezwaar of beroepsprocedures geweest. Bij een project is door de architect een oud conflict met de achterburen opgelost door het gesprek aan te gaan, inzage te geven in de plannen en waar nodig afspraken te maken.

Colofon

Tekst: Gemeente Rotterdam,
Laura Schalkwijk

Fotografie: Gemeente Rotterdam, Joep Boute

Met dank aan: Artisan Architects, Consort Architects, Foam Architecten, Hersbach-Architecten, JagerJansen Architecten, Lex Architecten, No Label, Onsia Architectuur, Personal Architecture, Putter Partners en Studio Maat.

Marijn Boterman en Gwen Huisman, de heer B. Henderson, Familie Dagevos, de heer M. Darkoui, Familie van den Engel, Kinderopvang Zazou, de heer N. Haddouch, Katinka Lampe en Kees Liekens, de heer E.H.G. van Leer, de heer A.J. van Liessum, Familie de Lijster, de heer J.H.W. Middag, Voetbal- en cricketclub VOC, Familie Schreijnders, de heer IJ. Smid en Stadsontwikkeling Rotterdam.

Ellen de Bruijn, Gerdien van Dijk, Guus Enning, Urvin Francisca, Margreet Schotman, Jeroen Slikkerveer, Victor Termijn, Valentijn Yousif, Richard Woudsma en Lennaert Zinkhaan.

Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA Kring Rijnmond en Amsterdam), Architectenregister, Verbond van Verzekeraars, Vereniging Bouw- en Woningtoezicht, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Cratos Consulting.

Voor informatie kunt u terecht bij de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam: Guus Enning (a.anning@rotterdam.nl) of Lennaert Zinkhaan (l.zinkhaan@rotterdam.nl).

Maart 2018