

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent het verminderen van administratieve lasten voor burgers en bedrijfsleven en het efficiënter, sneller en goedkoper te laten verlopen van de kwaliteitszorg voor bouwprojecten met een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risicoprofiel (Verordening Architect aan zet)

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020; raadsvoorstel 20bb005585; raadsstuk 20bb009390;

overwegende, dat het wenselijk is de administratieve lasten voor burgers en bedrijfsleven te verminderen en de kwaliteitszorg voor bouwprojecten met een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risicoprofiel efficiënter, sneller en goedkoper te laten verlopen;

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet en artikel 6j van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet;

besluit:

Artikel 1 Definities

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

architect: architect of dienstverrichter als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de architectentitel;

besluit: Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet;

college: het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de door het college aangewezen locaties.
2. Deze verordening is van toepassing op bouwactiviteiten, als bedoeld in artikel 6j, tweede lid, onderdelen a tot en met e, van het besluit.
3. Deze verordening is niet van toepassing op projecten met funderingsrisico's indien er sprake is van een bouwactiviteit die geheel of gedeeltelijk aan de fundering plaatsvindt.

Artikel 3 Kwalificaties van de architect

1. De architect die voor uitvoering van een bouwactiviteit in het kader van deze verordening in aanmerking wenst te komen:
 - a. is ten minste vijf jaar als architect in de beroepspraktijk werkzaam, of beschikt over door het college te bepalen ervaring als architect in de beroepspraktijk;
 - b. beschikt over door het college te bepalen certificaten van deelname waaruit passende kennis van en inzicht in de bouwregelgeving blijkt; en
 - c. houdt de ontwikkelingen op het vakgebied die betrekking hebben op de bouwactiviteiten in het kader van deze verordening bij.
2. Het college kan eisen stellen aan het bepaalde in het eerste lid, onderdeel c.

Artikel 4 Kwaliteitsborging

De kwaliteitsborging van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 6j, vierde lid, onderdeel a van het besluit, voldoet aan de eisen die het college in deze stelt. De kwaliteitsborging voldoet vanaf het moment van de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging bouwen tevens aan de daarin gestelde eisen.

Artikel 5 Melding start bouw

De melding van de start van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, bedoeld in artikel 6j, vierde lid, onderdeel b, van het besluit, voldoet aan door het college te stellen eisen.

Artikel 6 Oplevering en dossier bevoegd gezag

Het dossier, bedoeld in artikel 6j, vierde lid, onderdeel c, van het besluit, voldoet aan door het college te stellen eisen.

Artikel 7 Informatieverplichting omwonenden en gemeente

1. De architect draagt er zorg voor dat omwonenden uiterlijk zes weken voor de start van de feitelijke uitvoering van de bouwactiviteit zijn geïnformeerd dat voor die bouwactiviteit toepassing wordt gegeven aan deze verordening. Het informeren voldoet aan door het college te stellen eisen.
2. Op een daartoe strekkend verzoek van het college overlegt de architect hem alle informatie die hij nodig heeft om zijn taak in het kader van toezicht en handhaving te kunnen uitvoeren.

Artikel 8 Overzicht architecten

1. Het college houdt een overzicht bij van architecten die voldoen aan de eisen van artikel 3 van deze verordening en die kenbaar hebben gemaakt dat zij willen deelnemen aan deze regeling. Het college publiceert dit overzicht op de website van de gemeente.
2. Indien een architect niet meer voldoet aan de eisen van artikel 3 dan wel niet heeft gehandeld in overeenstemming met de op grond van de artikelen 4, 5, 6 en 7 gestelde eisen, kan het college de architect uitsluiten van deelname aan deze regeling.

Artikel 9 Inwerkingtreding, duur en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 september 2020.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Architect aan zet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juli 2020.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
R.A.C.J. Simons, plv.*

Dit gemeenteblad is uitgegeven op 24 juli 2020 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebladen chronologisch)

TOELICHTING bij VERORDENING ARCHITECT AAN ZET

Algemeen Deel

Inleiding

Architect aan zet in zes stappen

Financiën en Leges

Toezicht, handhaving en sanctiebeleid

Monitoring en rapportage

Artikelsgewijs

Algemeen Deel

Inleiding

De gemeente Rotterdam werkt aan deregulering en het verminderen van administratieve lasten voor burgers en bedrijfsleven. Het onderzoeksproject "Architect aan zet" wees uit dat voor bouwactiviteiten met een gering ruimtelijk en bouwtechnisch risico invulling aan deze ambitie kan worden gegeven. Voor het Kabinet was dit aanleiding voor Rotterdam - in het kader van de Crisis- en Herstelwet (nader te noemen: Chw) - gedurende vijf jaar experimenteerruimte "vergunningsvrij bouwen" te creëren.

Bij brief van 19 november 2019¹ heeft het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad uitvoerig geïnformeerd over het onderzoeksproject Architect aan zet. Het college kondigde aan de

¹) Brief d.d. 19 november 2019, kenmerk: BS19/01071 19bb022808.

aanpak van Architect aan zet in een verordening uit te werken, rekening houdende met de randvoorwaarden uit het Besluit Crisis- en Herstelwet en de onderzoeksresultaten Architect aan zet². In de brief gaf het college ook inzicht in de verdeling van de bevoegdheden tussen raad en het college.

Het project sluit naadloos aan op het Coalitieakkoord. *“Met de komst van de Omgevingswet is het essentieel dat Rotterdam een voortrekkersrol neemt. We versnellen procedures zodat bouwinitiatieven sneller tot stand zullen komen.*

Het behoud van kwaliteit, duurzaamheid en bewonersparticipatie van bouwprojecten is daarbij een voorwaarde” (blz. 11 coalitieakkoord). Met de verordening Architect aan zet wordt invulling aan deze afspraak gegeven.

Architect aan zet in zes stappen

Bij de aanpak van Architect aan zet vervalt de vergunningplicht waardoor de bouwsnelheid, met behoud van kwaliteit, wordt verhoogd en de faalkosten verminderd worden. Ook worden de kosten van de initiatiefnemer verlaagd omdat de legeskosten vervallen. Architect aan zet stimuleert zelfinitiatief en draagt bij aan participatie van de inwoners.

In zes stappen ziet de aanpak van Architect aan zet er als volgt uit:

1. Initiatiefnemer kiest een architect die vermeld staat op de lijst en geeft deze opdracht tot en met de oplevering van het bouwwerk.
2. Architect maakt een ontwerp en kiest een kwaliteitsborger (bouwtechnisch en ruimtelijk) die voldoet aan de gestelde eisen.
3. Architect informeert omwonenden en voert zo nodig overleg met hen.
4. Architect meldt initiatief bij gemeente (BWT).
5. Start bouw.
6. Oplevering bouw. Architect dient dossier bevoegd gezag (opleverdossier) binnen 3 weken bij BWT in.

Deze aanpak is mogelijk omdat de initiatiefnemer een architect met voldoende kwalificaties inschakelt, de verantwoordelijkheden helder zijn en het gaat om projecten met een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risico.

Belangrijk daarbij is dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor de ontwikkeling, vaststelling en wijziging van de bouwregelgeving. Ook blijft de gemeente toezicht houden op het proces en uiteindelijke resultaat van Architect aan zet en kan de gemeente onder-presterende architecten uitsluiten van deelname (analogie: APK-keuring voor auto's). In het eerste jaar zullen alle projecten een reality check ondergaan, waaronder een controle op de bouwplaats. Zodra de deelnemende architecten hebben aangetoond de geëiste kwaliteit te realiseren en het vertrouwen hebben gewonnen, neemt de frequentie van de steekproeven af.

Financiën en Leges

De legesplicht vervalt omdat geen omgevingsvergunning meer nodig is. Dit heeft echter geen nadelige gevolgen voor de inkomsten voor de gemeente uit bouwleges, omdat de vergunningverlening voor dit type kleinere projecten niet kostendekkend is.

Het vervallen van de legesplicht betekent dat – naast het verhogen van de bouwsnelheid - ook de kosten voor initiatiefnemers worden verlaagd. Hiervan wordt een gunstig effect verwacht op de vraag naar nieuwe woningen en verbouwingen. Architect aan zet draagt hierdoor ook bij aan het economisch functioneren van de ontwerp- en bouwsector.

Toezicht, handhaving en sanctiebeleid

De gemeente zal, zeker in de eerste jaren na de inwerkingtreding van deze regeling, de vinger aan de pols houden en toezicht houden op de gerealiseerde projecten via reality checks. Daarom zullen in het eerste jaar na de inwerkingtreding van de Regeling Architect aan zet in beginsel alle via Architect aan zet gerealiseerde projecten een reality check ondergaan. Daarna kan het toezicht naar een verantwoord niveau worden teruggebracht en wordt dat niveau jaarlijks vastgesteld in het kader van het Meerjarenplan BWT.

Sanctiebeleid

Een architect die volgens de AaZ-methode werkt krijgt het vertrouwen en de verantwoordelijkheid de bouwregelgeving te toetsen en daarop toezicht te houden. Het kan zo zijn dat een architect daarbij fouten maakt. De gemeente moet dan in voorkomende gevallen de mogelijkheid hebben de architect van deelname uitsluiten en van de lijst af te halen. Het college zal hiervoor een sanctiebeleid vaststellen.

Handhaving

2) In de brochure Architect aan zet staan de uitkomsten op een rij en is een vijftal interviews met opdrachtgevers en architecten opgenomen. Zie voor de brochure: www.rotterdam.nl/aaz.

Er kan aanleiding voor handhaving zijn indien dat uit de reality checks blijkt, of indien een verzoek om handhaving door bijvoorbeeld een omwonende bij de gemeente wordt ingediend. De initiatiefnemer is en blijft, net zoals nu het geval is, verantwoordelijk voor de uitvoering van het project en voor het voldoen aan de geldende bouwregelgeving³. De gemeente kan handhavend optreden als er strijdigheid is met het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het bestemmingsplan (of de rechtsopvolgers daarvan). Met betrekking tot welstand kan de gemeente handhavend optreden indien er sprake is van een “ernstige strijd met redelijke eisen van welstand”, een zgn. exces. Het risico dat dit nodig is, is echter gering omdat omwonenden tijdig dienen te worden ingelicht en de architect desgewenst overleg met hen voert, de architect met de gemeente overleg kan voeren indien de interpretatie van bouwregelgeving vragen oproept, de gemeente reality checks uitvoert en last but not least wordt over de schouders van de architect meegekeken door een bouwtechnisch en een ruimtelijk kwaliteitsborger die zorgt dat het aannemelijk is dat het bouwwerk aan de bestaande regelgeving voldoet.

Monitoring en rapportage

Monitoring van de projecten vindt plaats in het kader van het toezicht via reality checks. Jaarlijks wordt verslag gedaan over Architect aan zet in de rapportage die het college van Burgemeester & Wethouders vaststelt over de vergunningverlening en toezicht en aanbiedt aan de gemeenteraad.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2, eerste lid

Volgens artikel 6j, lid 5 van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet is het college bevoegd de gebieden aan te wijzen waarin de aanpak van Architect aan zet mogelijk is. Uitgangspunt is dat alleen projecten die liggen in gebieden met een laag ruimtelijk risicoprofiel in aanmerking komen. Uitgesloten worden gebieden en objecten waar bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk is. In de Nadere Regels Architect aan zet wordt een en ander door het college concreet uitgewerkt.

Artikel 2, tweede lid

In artikel 6j, lid 2 van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet Elfde Tranche is vastgelegd dat voor de activiteit “bouwen” de volgende projecten voor Architect aan zet in aanmerking komen:

- Eén of twee eengezinswoningen
- Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, mits niet hoger dan tien meter;
- Een dakopbouw waarbij geen extra woningen worden gerealiseerd
- Een dakterras
- Een dakkapel
- De splitsing en samenvoeging van woningen mits geen verandering van de bouwconstructie plaatsvindt.

Niet overgenomen in de Verordening Architect aan zet is de activiteit “splitsing en samenvoeging van woningen mits geen verandering van de bouwconstructie plaatsvindt”. De reden daarvoor is dat Rotterdam specifiek beleid kent voor splitsing, onttrekking en woningvorming om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. De regulering hiervan geschiedt in de Huisvestingsverordening.

Artikel 2, derde lid

Het kan zijn dat een bouwactiviteit in een gebied met funderingsrisico's geheel of gedeeltelijk aan de fundering plaatsvindt. In die situatie is de aanpak van Architect aan zet niet op zijn plaats en dient te allen tijde een reguliere omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor een nieuwe fundering in verband met een onderkeldering is ook een reguliere omgevingsvergunning van toepassing. Op de website www.rotterdam.nl/funderingsloket is de zgn. funderingskaart beschikbaar en kan een funderingscheck gedaan worden.

Artikel 3: Vakbekwaamheid van de architect

Uitgangspunt bij Architect aan zet is dat de architect de verantwoordelijkheid van de gemeente overneemt op het gebied van toetsing en toezicht op projectniveau. Dat betekent dat de architect voldoende gekwalificeerd moet zijn om de toetsing en het toezicht te kunnen verrichten. In de praktijk blijkt echter dat niet alle architecten daaraan automatisch voldoen. Daarom wordt een aantal waarborgen voor de vakbekwaamheid ingebouwd.

In de eerste plaats dient de architect aan te tonen dat hij beschikt over een minimaal aantal jaren beroepservaring. Daaraan voldoet hij naar de mening van het college indien hij ten minste vijf jaar als architect (en is ingeschreven in het Architectenregister) in de beroepspraktijk heeft gewerkt. Het kan ook zijn dat een (jonge) architect al wel veel ervaring in de beroepspraktijk heeft opgedaan maar

3) art. 1b Woningwet, art. 2.1, lid 1, sub a, WABO, of de rechtsopvolger daarvan.

nog niet voldoet aan de eis van vijf jaar. In die situatie kan het college daaraan nadere invulling geven en nadere eisen stellen. Jonge architecten met weinig ervaring kunnen ook aan Architect aan zet deelnemen door een samenwerkingsverband aan te gaan met architecten die al aan de gestelde kwalificaties voldoen.

De architect dient verder te beschikken over actuele kennis van het praktisch toetsen van bouwregelgeving en toezicht op de bouwplaats. De BNA Academie en BWT zullen een cursus aanbieden waarin de meest relevante aspecten van toetsing en toezicht aan bod komen, mede toegespitst op de bevindingen met de zestien onderzoeksprojecten. In deze cursus wordt ook aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo wordt de aandacht voor duurzaamheid vergroot.

Volgens de Wet op de architectentitel is de architect gehouden om door middel van bij- en nascholing de ontwikkelingen op zijn vakgebied bij te houden. De bouwregelgeving verandert immers voortdurend. Het college kan op basis van artikel 3, derde lid van deze verordening gebruik maken van de bevoegdheid om kwalitatieve eisen te stellen. Van belang is dat de architect op de hoogte blijft van de actuele ontwikkelingen op het gebied van de regelgeving.

Artikel 4: Kwaliteitsborging

De architect draagt ervoor zorg dat de werkzaamheden in het kader van kwaliteitsborging zo worden uitgevoerd zodat het gerechtvaardigd vertrouwen ontstaat dat het eindresultaat van de bouwwerkzaamheden voldoet aan de daarvoor geldende regelgeving. Om dat te bereiken heeft de architect vanaf de opdrachtverlening tot en met de oplevering van het bouwwerk opdracht voor het ontwerp en het toezicht op het bouwwerk te houden.

Daarnaast wordt als voorwaarde gesteld dat de initiatiefnemer een onafhankelijke kwaliteitsborger inschakelt zodat er een extra borg is dat de architect zijn werk goed doet.

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) werd in mei 2019 door het Parlement aangenomen. Volgens planning zal de wet op 1 januari 2022 in werking treden, gelijktijdig met de Omgevingswet. Architect aan zet is zo opgezet dat het mogelijk moet zijn Architect aan zet in te passen binnen de kaders van de WKB.

Vanaf de inwerkingtreding van de WKB is het inschakelen van een bouwtechnische kwaliteitsborger, die voldoet aan de eisen van de WKB, verplicht en zal de ruimtelijke kwaliteit geborgd worden door het inschakelen van een onafhankelijk architect die gekwalificeerd is om bouwactiviteiten in het kader van de verordening te uitvoeren. Uiteraard mag deze architect geen (zakelijke) relatie hebben met de uitvoerende architect, of met het desbetreffende project.

Ruimtelijk deel (welstand en bestemmingsplan)

Bij de uitleg van welstandscriteria en van voorschriften uit bestemmingsplannen is het niet de bedoeling dat zich hierover achteraf problemen voordoen tussen de architect, de gemeente en initiatiefnemers. Nu al kan men dan bij de gemeente terecht met vragen over de interpretatie van bouwregelgeving. Ook bij Architect aan zet kunnen architect, opdrachtgever en belanghebbenden voor advies bij BWT terecht.

Techniek (Bouwbesluit)

De bevoegdheid tot het bepalen van gelijkwaardigheden conform het Bouwbesluit blijft bij het college van Burgemeester & Wethouders liggen, m.a.w. toepassen van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit door de architect is niet mogelijk. In deze situaties dient de weg van de reguliere omgevingsvergunning te worden bewandeld.

Artikel 5: Melding start bouw

Een belangrijk moment is de start van de uitvoering van het project. Omdat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft voor toezicht en handhaving is het van belang dat de gemeente weet waar en wanneer in de stad een bouwinitiatief volgens de aanpak van Architect aan zet wordt genomen.

Artikel 6: Oplevering en dossier bevoegd gezag

Het dossier bevoegd gezag (opleverdossier) is van belang voor de gemeente omdat de gemeente verantwoordelijk blijft voor toezicht en handhaving.

Artikel 7, eerste lid: Informatieverplichting aan omwonenden en gemeente. Burenrecht

Omwonenden mogen niet worden verrast door een bouwinitiatief. Integendeel, het spreekt voor zich dat de omwonenden tijdig op de hoogte zijn van het bouwinitiatief. In dit artikel is vastgelegd dat de architect ervoor zorg dient te dragen dat omwonenden uiterlijk binnen zes weken voor de start van de bouw worden geïnformeerd. Omwonenden krijgen dan inzicht in het initiatief en kunnen, indien zij dat wensen, nagaan of het initiatief past binnen de bouwregelgeving en zo nodig in overleg treden met de architect.

Het kan natuurlijk voorkomen dat omwonenden het niet eens zijn met de interpretatie van de bouwregelgeving door de architect. In dit geval kunnen omwonenden advies vragen aan BWT. BWT zal het advies in overleg met de architect, initiatiefnemer en omwonenden geven.

Burenrecht

Burenrecht is het geheel van rechten en verplichtingen van eigenaren van naburige erven. Burenrecht is een onderdeel van het burgerlijk recht. Het private burenrecht staat los van de publieke bouwregelgeving (Bouwbesluit etc.).

De belangrijkste regels op grond van het burenrecht zijn:

- Hinder: Men mag geen hinder veroorzaken. Hinder kan bestaan uit geluidsoverlast, trillingen, stank, rook, het onthouden van licht of lucht, of het ontnemen van steun.
- Uitzicht: Vensters, ramen van dakkapellen en dergelijke mogen niet dichterbij dan 2 meter bij de grenslijn staan. Dit om te voorkomen dat men onbeperkt over het erf van de burenen kan kijken.
- Waterloop: Als een eigenaar de waterloop verandert, of de hoeveelheid of hoedanigheid van het water dat over zijn erf stroomt, of van het grondwater en daarmee hinder veroorzaakt, pleegt hij een onrechtmatige daad.
- Mandeligheid (gemeenschappelijk eigendom): Een terreinafscheiding die wordt gebouwd tussen twee erven, wordt gemeenschappelijk eigendom van de beide burenen.
- Erfdienstbaarheid: Dit is een last, waarmee een erf is bezwaard, ten behoeve van een ander erf. Een voorbeeld hiervan is het recht van overpad.

Bovenstaande regels gelden overigens alleen als er geen andere afspraken tussen eigenaren zijn gemaakt.

Artikel 7, tweede lid: Informatieverplichting aan gemeente

Indien omwonenden van mening zijn dat een bouwinitiatief niet aan de geldende wet- en regelgeving voldoet, kunnen zij een verzoek om handhaving bij de gemeente indienen. Bij een verzoek om handhaving of een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure is de gemeente de formele partij. Tegen die achtergrond is vastgelegd dat de architect gehouden is de gemeente alle informatie te verstrekken die voor haar taak in het kader van toezicht en handhaving noodzakelijk is.

Artikel 8, eerste lid: Publicatie overzicht architecten

Burgemeester en wethouders stellen vast of een architect voldoet aan de bepalingen in artikel 3 van deze regeling. Als dat zo is, dan wordt de architect geplaatst op de website van de gemeente Rotterdam. Deze website bevat informatie over de diverse aspecten van "Architect aan zet" voor opdrachtgevers, architecten en andere geïnteresseerden.

Artikel 8, tweede lid

Indien een architect zich niet of niet voldoende houdt aan de bepalingen van deze verordening dan kan het college de architect uitsluiten van deelname. Het college stelt hiervoor een sanctiebeleid vast.

Artikel 9: Inwerkingtreding, duur en citeertitel van de Verordening

De looptijd van de pilot Architect aan zet is vastgelegd in artikel 6j van de Crisis- en Herstelwet. Deze regeling geldt tot 15 juli 2021, of tot het moment dat vrijstelling niet meer geldt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft toegezegd de inhoudelijke voortzetting van Architect aan zet mogelijk te maken.