

Rotterdams addendum - Versie 30 oktober 2025, Rotterdam, Bouw- en Woningtoezicht – Funderingsloket

In dit addendum is opgenomen welke aanvullende eisen het college stelt aan een op grond van de regeling gesubsidieerd funderingsonderzoek.

- In de gevallen waarbij het Rotterdams addendum afwijkt van de Richtlijn Funderingen onder gebouwen, gaat het Rotterdams addendum voor.
- Het is ook mogelijk dat bij een aanvraag een nieuwere versie van het Rotterdams addendum beschikbaar is. In dat geval gaat de meest recente versie van het Rotterdams addendum voor.

Funderingsonderzoek

In aanvulling op de Richtlijn Funderingen onder gebouwen geldt voor het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van het onderzoek en het opstellen van het onderzoeksrapport waarvoor subsidie wordt verkregen het volgende:

1. In de inleiding van het rapport wordt aangegeven wat de aanleiding van het onderzoek is en ook het beoogde doel.
2. Na de inleiding volgt een tekstuele samenvatting van het onderzoek en de beoordeling ter grootte van ongeveer een half A4. Het rapport eindigt met de samenvattende tabel uit de bijlage van de richtlijn.
3. Bij het archiefonderzoek en gevelbeschouwing worden ook de aanwezige belendende panden betrokken. Dit in verband met mogelijk gemeenschappelijke funderingen of bouwmuren en in geval van urgent funderingsherstel optredende technische of privaatrechtelijke eisen. Ook wordt de hoogte van de kruipruimte of het souterrain vermeld en de wijze van ondersteuning van de tussenboumuur beschreven. Informatie uit eerder onderzoek wordt vergeleken met het huidige onderzoek. Relevante archiefstukken en bevindingen worden in de rapportage opgenomen.
4. Bij de in pandige inspectie en buitengevelopname wordt minimaal de helft van de panden geïnspecteerd.
5. In de rapportage wordt de absolute zakking van de fundering beschreven. Dit is de zakking die de constructie vanaf het moment van oplevering heeft ondergaan. Hierbij wordt de huidige hoogte van de begane grondvloer gemeten en vermeld. Informatiebronnen voor vloerhoogte zijn aanlegtekeningen, pandkaarten, belendende panden, uitgiftepeilen, peil achtertuin en de directe omgeving. Deze informatie wordt ontleend aan bronnen waaronder het Stadsarchief Rotterdam en GisWeb Rotterdam.
6. Hoogtemaatvoering te allen tijde in meter ten opzichte van NAP. Vermelding van gebruikt vast peilmerk en opname meetstaat in het rapport.
7. De rapportage bevat een hoofdstuk met advies over eventuele monitoring en te nemen maatregelen of beheersmaatregelen tegen de aangetroffen schadeoorzaken waaronder wateronderlast, wateroverlast, ophoging tuin of aanvulling kruipruimte. Ook mogelijke herstelmaatregelen en de invloed daarvan op belendende panden of wat verder van toepassing is wordt vermeld. Kortom maatwerk. Tevens wordt in dit hoofdstuk voor aanvullende informatie verwezen naar de website www.rotterdam.nl/funderingsloket.
8. Hoeveelheid inspectieputten:
 - a. bij een bouweenheid van 1 tot 2 panden minimaal 1 put;
 - b. bij een bouweenheid van 3 tot 4 panden minimaal 2 putten;
 - c. bij een bouweenheid van 5 panden en meer minimaal 3 putten.

De onderlinge afstand tussen de inspectieputten is kleiner dan 25 meter.

Putten bij voorkeur evenwichtig verdelen over de voor- en achterzijde van de panden.

Een bouwkundige eenheid is een samenstel van panden die gelijktijdig onder hetzelfde vergunning nummer met dezelfde materialen en onder dezelfde omstandigheden is gebouwd op een fundering.

Als een groep panden meerdere bouwkundige eenheden bevat kunnen inspectieputten overlappen of worden gecombineerd.

9. Een funderingsonderzoek start altijd met bureau- en archiefonderzoek naar relevante documenten. Voorts worden op locatie de gevels geschouwd en worden scheefstanden gemeten. Hierbij worden ook de deur dorpels ingemeten in meter ten opzichte van NAP. Aansluitend wordt de fundering in detail geïnspecteerd vanuit één of meerdere funderingsinspectieputten. De situatie in de inspectieput wordt uitgetekend en met foto's vastgelegd.
10. In de inspectieputten wordt aan de gevel een werkend peilfilter achtergelaten ten behoeve van monitoring van de grondwaterstand.
11. Grondbeschrijving van vrijkomende grond uit inspectieputten of boorgaten bij het plaatsen van het peilfilter worden in de rapportage opgenomen. Ook worden de gehanteerde gegevens inzake de bodemkwaliteit en diepteligging pleistoceen in de rapportage opgenomen.
12. Monsternamen houten palen in gebied I-IV:
 - a. gebied I; het verplicht nemen van een gestoken monster voor bepaling houtsoort en om de aanwezigheid van schimmel of bacteriën vast te stellen;
 - b. gebied II; het verplicht nemen van een gestoken monster voor bepaling houtsoort en de oorzaak van de aantasting;
 - c. gebied III; het verplicht nemen van een boorkern voor bepaling houtsoort en oorzaak en ontwikkeling van de aantasting. Ingeval het nemen van de boorkern hier om redenen niet kan worden uitgevoerd, dan ten minste een gestoken monster nemen;
 - d. gebied IV; het verplicht nemen van een gestoken monster voor bepaling houtsoort en oorzaak aantasting.
13. Monsternamen langshout: Per put wordt minimaal 1 gestoken monster per langshout verzameld voor bepaling houtsoort en om de aanwezigheid van schimmel en/of bacteriën vast te stellen.

Ook voor bovenstaande punten geldt – gelijk aan de zaken benoemd in de richtlijn – dat tijdens het onderzoek kan worden afgeweken van het onderzoeksprogramma gezien de aangetroffen situatie. In de rapportage van het onderzoek moet dan duidelijk en volledig worden gemotiveerd waarom onderzoeksonderdelen niet zijn uitgevoerd en welke gevolgen dit heeft voor de reikwijdte van de conclusies.

14. Het conceptrapport wordt naar de opdrachtgever en het Funderingsloket verzonden voor commentaar en toetsing aan de Richtlijn fundering onder gebouwen en dit addendum.
15. Op verzoek van de opdrachtgever wordt het rapport gepresenteerd en toegelicht.
16. Aansluitend aan het advies wordt in het rapport verwezen naar maatregelen om hemelwater lokaal vast te houden waaronder het afkoppelen van de regenpijp en tegels vervangen door groen.

Rotterdams addendum

Onderdeel 6

Zie voor peilen: <https://www.gis.rotterdam.nl/gisweb2/default.aspx> onder NAP Peilmerken Rotterdam

Onderdeel 11

Voor meer informatie over de bodemkwaliteit en pleistoceen zie: [DCMR Milieudienst Rijnmond \(gisinternet.nl\)](https://www.dcmr.nl/milieudienst-rijnmond) en [Ondergrondgegevens | BROloket](https://www.broloket.nl).

Onderdeel 16

Diverse maatregelen om hemelwater lokaal vast te houden zijn te vinden op:

- <https://rotterdamsweerwoord.nl/tip/afkoppelen-regenpijp/>
- <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/grondwater/>
- <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/duurzaam/>
- <https://klimaatadaptatienederland.nl/aan-de-slag/inwoners/kun-jij/>
- <http://www.rainproof.nl/tips>
- <https://www.gis.rotterdam.nl/Gisweb2/Default.aspx>