



# goed gefundeerd!

Nieuwsbrief oktober 2015

wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier

## ‘Lage grondwaterstand samenspel van factoren’

Jason Zondag ziet in samenwerking gemeente-eigenaren de oplossing

De gemeente Rotterdam en de eigenaren moeten samenwerken in de zoektocht naar een oplossing voor de grondwaterproblematiek. “Daarbij moeten we eerlijk zijn en transparant over mogelijke oorzaken en oplossingen”, stelt Jason Zondag. Als gemeentelijk adviseur grondwater is hij nauw betrokken bij het proefproject ‘goed gefundeerd!’. Bij verschillende informatiebijeenkomsten was hij ook aanwezig om vragen te beantwoorden. “Er leeft veel onbegrip over het grondwater.”

Natuurlijk begrijpt hij de opstelling van eigenaren als de grondwaterproblematiek aan de orde komt. “Van alle kanten wordt gesteld dat de gemeente over het grondwater gaat en dat de gemeente dus moet zorgen dat de funderingspalen onder water staan. Dat is niet juist. Vanuit onze zorgplicht voor het grondwater spannen wij ons in om nadelige gevolgen van het grondwater weg te nemen. Maar Rotterdam heeft niet een resultaatverplichting om ervoor te zorgen dat houten palen onder water staan”, benadrukt hij.

### Dicht bij bron

Zondag vraagt zich tevens af óf de gemeente er wel voor kan zorgen dat palen nat staan. Hij wijst erop dat de gemeente gaat over het openbaar ge-

bied en de eigenaren volgens de huidige wetgeving voor het grondwater onder de eigen woning. “De effecten van maatregelen in openbaar gebied zijn niet hetzelfde als die van maatregelen die een eigenaar op het eigen terrein, dicht bij de gevel, treft. Het gaat om de reikwijdte van de voorzieningen. Maatregelen dicht bij de bron leveren immers het grootste effect op. Het is begrijpelijk dat mensen naar de gemeente wijzen maar er kunnen zoveel factoren een rol spelen in het beïnvloeden van de grondwaterstand.”

Lekke riolen, die het grondwater draineren, zijn een belangrijk aandachtspunt. Daarom is de gemeente Rotterdam bezig om planmatig oude riolen in de risicogebieden

### Kom naar informatieavond

4 november 2015 Oranjekerk

Het projectteam van ‘goed gefundeerd!’ en de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier (BIK) houden op 4 november een informatiebijeenkomst in de Oranjekerk. De projectleider vertelt de stand van zaken en gaat in op de grondwaterproblematiek. Aandacht is er ook voor de vorderingen op het gebied van financiering van herstel. De eerste stappen voor een vorming van een fonds zijn gezet, maar de uitwerking duurt zeker nog een jaar. Tevens wordt in kaart gebracht bij welke bouwblokken funderingsonderzoeken plaatsvinden of waar nog niets is gebeurd.

Belangstellenden kunnen op 4 november een bijeenkomst bijwonen om 19.00 uur óf om 20.30 uur. Beide bijeenkomsten zijn hetzelfde qua opzet. Hiermee wil het projectteam iedereen in de gelegenheid stellen om langs te komen. Hopelijk zien wij u daar!

Aanmelden s.v.p. via [info@goedgefundeerd.nl](mailto:info@goedgefundeerd.nl)

voor funderingsschade te vervangen (zie kader Riolerings).

Maar er zijn nog andere oorzaken denkbaar. Neem bijvoorbeeld een lekke huisaansluiting, waardoor het

water vanaf de woning naar het riool wordt afgevoerd. Of de huiseigenaar die zijn kelder droog wil hebben voor opslag en daar een pompje neerzet om water af te voeren. Dan wordt de...

[lees verder op pag. 2](#)

## Riolerings

In de Bloemenbuurt is de gemeente Rotterdam bezig met het vervangen van rioleringen. De verwachting is dat het werk medio 2016 gereed is. Daarna is de andere kant van de Rozenlaan (buiten het gebied van ‘goed gefundeerd!’) aan de beurt. Met het vervangen van rioleringen neemt de gemeente de invloed weg die een lek riool kan hebben op de grondwaterstand. Ook legt de gemeente waterpasserende bestrating aan, die bevordert dat regenwater in de bodem dringt. De verwachting is dan ook dat het grondwater in de Bloemenbuurt zal stijgen.

Daarnaast is de gemeente bezig met onderzoek in de Gravenbuurt. Eind jaren ‘90 zijn in deze buurt de lekke riolen vervangen. Ook daar was de verwachting dat de grondwaterstand zou stijgen. Uit peilbuisonderzoeken blijkt echter dat dit niet is gebeurd! De gemeente is op zoek naar mogelijke oorzaken hiervan.

Over enkele maanden verwacht de gemeente hierover meer te kunnen zeggen. Natuurlijk houdt het projectteam van ‘goed gefundeerd!’ vinger aan de pols en zullen de resultaten met de eigenaren worden gedeeld.



## Vervolg voorpagina

grondwaterstand voor de eigenaar en voor de burens beïnvloed. Ook zijn er natuurlijke oorzaken, zoals langdurige droogte, de aanwezigheid van oude gedempte sloten, of zogeheten inzijging (naar beneden stromen) van grondwater naar de diepere bodem.

### Verantwoordelijk

Eerlijk gezegd denkt Jason Zondag niet dat er één oplossende instantie is voor dit probleem. De gemeente heeft een rol, vanuit haar zorgplicht voor het grondwater. Maar ook het waterschap, als beheerder van waterlichamen. En een eigenaar is verantwoordelijk voor zijn huis, het eigen grondgebied. Volgens hem is het een samenspel van factoren. "Als de gemeente, het waterschap en eigenaren samen optrekken, komen we tot een oplossing."

## Wat kan een eigenaar zelf doen aan de grondwaterstand?

Op de vraag wat Jason Zondag zelf zou doen als hij in het Kleiwegkwartier zou wonen, komt een uitgebreid antwoord. Hij doet een paar suggesties aan de hand.

- "Ik zou in de achtertuin een peilbuis plaatsen dicht tegen de achtergevel. Als je enigszins handig bent, kun je dat zelf doen. Dan zou ik de waterstand op mijn eigen terrein bekijken en bijhouden."
- "Verder zou ik de gegevens opzoeken van de peilbuizen die de gemeente aan de voorzijde heeft geplaatst. Die zijn via de website te raadplegen. Zie [http://www.rotterdam.nl/grondwatermeetnet\\_online](http://www.rotterdam.nl/grondwatermeetnet_online)
- "De resultaten van mijn eigen peilbuis en die van de gemeente zou ik met elkaar vergelijken."
- "Vervolgens ga ik onderzoeken of ik de hoogte van de paalkoppen kan bepalen. Als ik funderingsonderzoek heb laten doen, heb ik die gegevens al."
- "Als ik weet hoe hoog de paalkoppen zitten, kan ik dat vergelijken met de grondwaterstand. Staan de palen onder water?"
- "Als eigenaar kun je maatregelen nemen om het grondwater rond je huis aan te vullen. Hou je tuin groen, in plaats van de tuin te betegelen waardoor het water makkelijk in de grond kan trekken. Koppel de afvoer van het hemelwater af zodat dit water niet rechtstreeks het riool ingaat en gebruik het voor de grond. Maak een buffer met water aan voor droge periodes."

# Hemelwater hoort de grond in te gaan

## Wat kan een eigenaar doen in zijn achtertuin?

**De grond in Rotterdam zakt, dat hoort bij een delta. Gemiddeld is de zakking hier 10 tot 15 mm per jaar. Wat kan een eigenaar doen om de grond om het huis heen op hoogte te houden? En welke maatregelen zijn daarbij goed voor de fundering van het huis? Bert de Doelder is adviseur geo-hydrologie bij de gemeente Rotterdam. Volgens hem is de makkelijkste oplossing om de tuin op te hogen, niet de beste oplossing. "Besef dan wel dat Rotterdam zakt en dat de tuin mee zakt. Dan moet je regelmatig opnieuw ophoven."**

Ook lijkt het praktisch om een tuin te betegelen, want dan heb je geen last meer van wateroverlast tijdens een natte periode. Maar daarmee creëert een eigenaar een ander probleem. "Je kunt wel tegels in je tuin leggen als je dan ook nadenkt over hoe je met het hemelwater omgaat. Hemelwater hoort de grond in te gaan. Met een verharding waarbij je het hemelwater afvoert, is je tuin droog maar mogelijk de

palen onder je huis ook. Zeker in het Kleiwegkwartier is het belangrijk dat de fundering onder water staat. In dit gebied gaat het ook om cruciale centimeters."

Het is bij een betegelde tuin dus van groot belang dat het hemelwater alsnog in de eigen tuin terecht komt. Bijvoorbeeld door: het afkoppelen van de regenpijp zodat het water vrij kan stromen. Een ander idee dat in het Kleiwegkwartier wordt onderzocht, is het aanbrengen van een waterzak in de kruipruimte waarin water kan worden opgeslagen dat in een droge periode kan worden benut.

### Beste oplossing

Voor de situatie in het Kleiwegkwartier is de beste oplossing om een groene tuin te creëren. "In een groene tuin staan bomen, hier en daar bamboe en op een vlinder kan men een terrasje maken. Ook kunnen eigenaren grind gebruiken in de tuin, dat is waterdoorlatend en tevens makkelijk in het onderhoud."



*Een groene tuin is eigenlijk de beste oplossing.*

Door het vervangen van de riolering in de omgeving van het Kleiwegkwartier zal het grondwater in de straat naar verwachting stijgen. De achtertuinen zullen waarschijnlijk dus natter worden. Voor eigenaren is het belangrijk goed na te denken wat ze met de tuin gaan doen.

De geohydroloog pleit ervoor dat eigenaren per bouwblok de tuinen aanpakken. "Als de

funderingsproblemen per bouwblok worden aangepakt, is het een idee om gelijk de tuinen met elkaar te doen. Eigenaren kunnen bijvoorbeeld een collectieve grindkast in de binnentuinen plaatsen. Grondwater houdt zich niet aan een grens; dat loopt naar het laagste punt toe. Met een verdiepte grindkast kun je het grondwater een bepaalde kant opsturen door middel van geultjes. Alle beetjes helpen!"

Wie meer informatie wil over hoe je van een versteende naar een groene tuin kunt maken: <http://www.operatiesteenbreek.nl> of op de website van de gemeente Rotterdam <http://rotterdam.nl/tuintips>

# ‘Met waterzak in kruipruimte komt het water direct bij de palen’

Eigenaar bedenkt systeem

Met het project ‘goed gefundeerd!’ zijn niet alleen specialisten bezig met onderzoeken in het Kleiwegkwartier. Ook vanuit de eigenaren ontstaan initiatieven om een oplossing te zoeken voor de funderingsproblematiek die speelt in de buurt. Fred Tessler is zo’n eigenaar. Hij heeft een systeem ontworpen om het hemelwater op te slaan in de kruipruimte en via leidingen naar de funderingspalen te leiden. Een simpele oplossing die een doe-het-zelver volgens hem binnen een dag kan aanbrengen.

Het voorstel van Fred Tessler omvat een waterzak en een ringleiding. Het regenwater wordt afgevoerd naar de waterzak die in de kruipruimte is geplaatst. Via een systeem van ringleidingen wordt het water zo dicht mogelijk naar alle funderingspalen afgevoerd.

“Een waterzak wordt normaal gebruikt om drinkwater op te slaan zodat in droge

perioden een reserve is. Ik ben met dat idee aan de slag gegaan. De ringleiding is eigenlijk een soort gieter die de palen nat houdt”, aldus Fred Tessler.

### Per bouwblok

De bedoeling is dat elk huis van één bouwblok wordt voorzien van dit systeem van de waterzak en ringleiding. Om effect te sorteren, is het wel van belang dat alle eigenaren van het bouwblok mee

doen. Een kostenberekening van de initiatiefnemer maakt duidelijk dat de pvc-leidingen voor circa 450 euro kunnen worden aangeschaft. De waterzak kost nu 2.000 euro maar Tessler verwacht bij de fabrikant een prijsaanpassing. In hoeverre de waterzak werkt, wordt onderzocht in samenwerking met het onafhankelijke instituut Deltares. Er wordt een plan opgesteld om te kijken in welke situatie een waterzak effectief is.

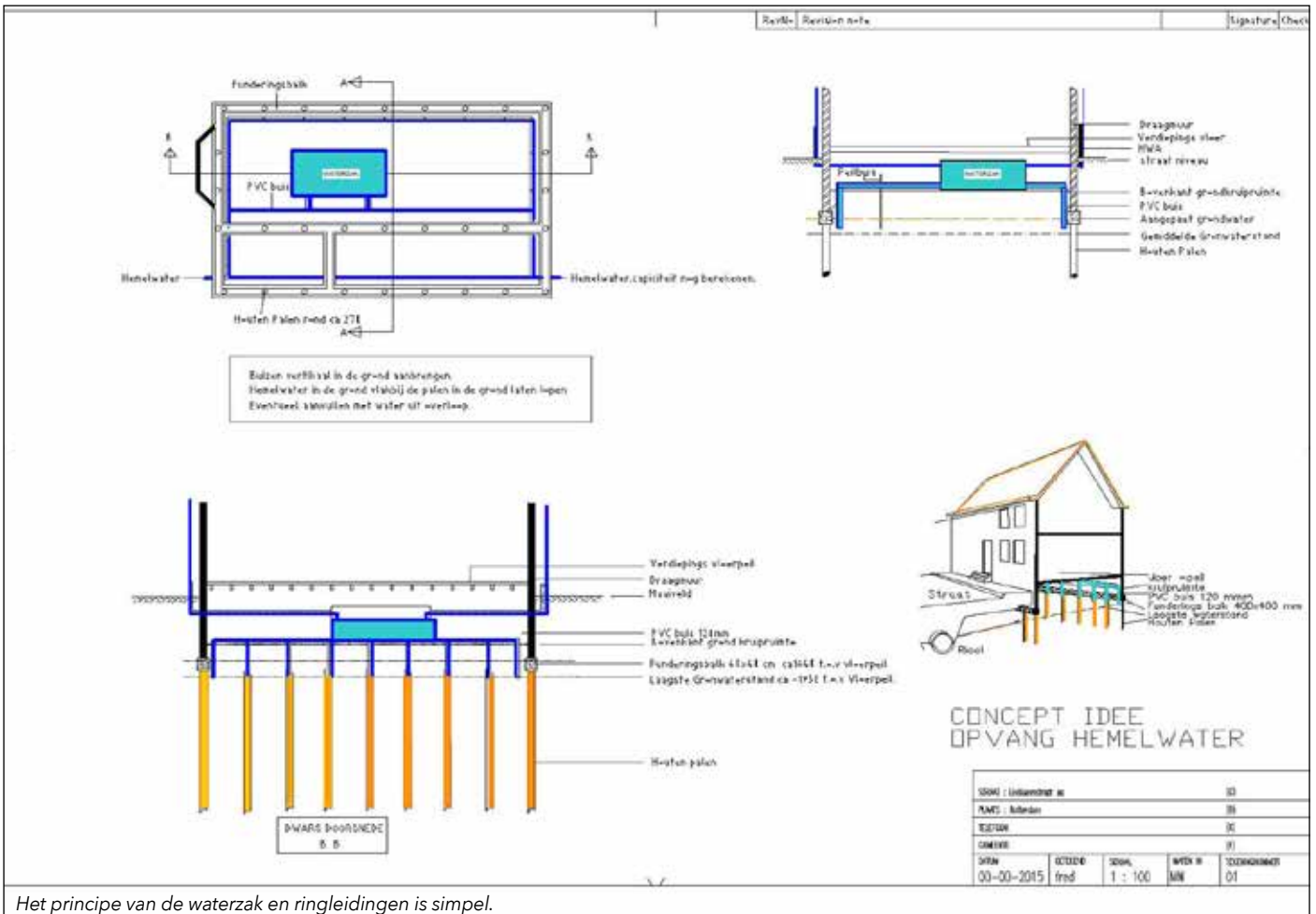
### Via waterleiding

In het huidige ontwerp wordt de waterzak uitsluitend gevuld met regenwater. Fred Tessler is momenteel bezig het systeem dusdanig aan

te passen dat de waterzak in droge periodes kan worden bijgevuld via de waterleiding. “We hebben nu eenmaal een grondwaterprobleem in het Kleiwegkwartier. Laten we vooral met elkaar kijken wat we eraan kunnen doen.”

## Tessler bij BIK

Eigenaar Fred Tessler woont in de Lisbloemstraat. Hij adviseerde de commissie Oud-Hillegersberg die onderzoek deed naar de grondwaterproblemen daar. Inmiddels is hij ook actief bij de Bewonersinitiatiefgroep Kleiwegkwartier.



Het principe van de waterzak en ringleidingen is simpel.



# ‘Hoe moeten we herstel financieren?’

Voor Donny Semeleer hangt de financiering van een eventueel funderingsherstel als een zwaard van Damocles boven zijn hoofd. “En met mij bij vele andere eigenaren in het Kleiwegkwartier.” Hij is contactpersoon voor een blok huizen aan de Orchideestraat. Het blok omvat negen woningen van acht eigenaren, onder wie een verhuurder.

Eigenlijk ging het contact tussen de eigenaren onderling vrij vlekkeloos, stelt hij vast. “Het ging gemakkelijker dan ik vooraf had gedacht. Ik had meer weerstand tegen de plannen en meer discussie verwacht. Maar het balletje is bij ons blok snel gaan rollen.” Het onderzoeksbureau Techniek en Methode heeft de machtigingen opgestuurd voor ondertekening van de subsidieaanvraag voor het funderingsonderzoek.

Er is contact geweest met het Funderingsloket die de offerte heeft bekeken. Vanuit de gemeente Rotterdam zijn enkele kanttekeningen geplaatst bij de offerte en deze is inmiddels akkoord bevonden.



Contactpersoon Donny Semeleer van de Orchideestraat. (Foto: Martine Coevert)

## Noodzakelijk

Volgens Donny Semeleer is het nu zaak de machtigingen voor elkaar te krijgen. Eén eigenaar die met vakantie is, moet nog tekenen. “Hoewel het funderingsonderzoek ons toch een paar honderd euro kost, geven we er opdracht voor. Iedereen beseft dat onderzoek noodzakelijk is. We willen weten wat de status is van de fundering van onze panden. Op basis van zo’n onderzoek wordt duidelijk of de fundering in orde is of dat we

over 5 of 10 jaar een bepaald bedrag moeten neerleggen voor funderingsherstel.” Daarbij houdt één vraagstuk alle eigenaren bezig. Donny: “Hoe moeten we in hemelsnaam het funderingsherstel financieren? Het is goed dat het proefproject de problemen in kaart brengt en dat duidelijk wordt binnen welk tijdsbestek eigenaren in actie zouden moeten komen of niet. Dat is het eerste proces van het project ‘goed gefundeerd!’. Maar voor ons volgt dan wellicht

het tweede proces: wat moet er gebeuren als we de fundering moeten herstellen en hoe moeten we dat betalen? Die vraag moet ook worden beantwoord.”

Voor hem en veel eigenaren gaat het vooral om wat er gaat gebeuren nadat het funderingsonderzoek heeft plaatsgevonden. “Ik heb nog goede hoop. Van buiten aan de panden zie je niets. Maar je weet natuurlijk niet wat er zich onder de huizen afspeelt...”

## Nieuwe afspraken met onderzoeksbureaus

Tijdens de informatieavond voor contactpersonen op 26 augustus in de Oranjekerk werden kritische opmerkingen gemaakt over de (concept)rapporten. Die zouden te technisch zijn en niet goed leesbaar. Vanuit de gemeente Rotterdam, die subsidie verstrekt voor de rapporten, kwam tevens naar voren dat de rapporten niet op dezelfde manier zijn opgebouwd. Tijd dus om de klok gelijk te zetten met de onderzoeksbureaus.

Op verzoek van de contactpersonen van de bouwblokken zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de onderzoeksbureaus die in het Kleiwegkwartier actief zijn.

De gemeente Rotterdam geeft geen subsidie voor rapporten die niet voldoen aan de eisen. Er is met vertegenwoordigers van de onderzoeksbureaus contact opgenomen en de afspraken zijn vastgelegd. Meer informatie op [www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl).

## Op een rij:

- Het gaat om de leesbaarheid van het rapport
- Het rapport krijgt een begrippenlijst
- Er moet een onderbouwde conclusie in staan en ook of het om droogstand gaat of om negatieve kleeft
- Het paal draagvermogen moet worden berekend volgens de vergelijkingen van F3O
- De onderzoeker moet goed waarnemen ter plaatse en wat doen met de waarnemingen
- Als er aanleiding is te monitoren moet dit ook in het rapport staan

## Colofon

Deze Nieuwsbrief is een uitgave in het kader van het project ‘goed gefundeerd!’: een wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier van de BIK, KCAF en gemeente Rotterdam.

Het gaat om circa 1.000 woningen in het gebied tussen de Rozenlaan, het Bergpolderplein, Jan Willem Frisostraat (beide zijden), Elektroweg en Ceintuurbaan.

[www.goedgefundeerd.nl](http://www.goedgefundeerd.nl)

Redactie: Marianne Ames

Eindredactie: Ruud van Workum, Martine Coevert

Opmaak: Suzanne Rietveld, Cas Bouhof

Aan deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

Wilt u de nieuwsbrief (niet) ontvangen? Stuur een e-mail naar:

[info@goedgefundeerd.nl](mailto:info@goedgefundeerd.nl)