

‘Alleen maar voordelen aan deelname Code Oranje’



Het proefproject ‘goed gefundeerd!’ heeft de onderzoeksfase achter de rug; het is nu tijd voor de experimenteerfase. Eigenaren van een zevental bouwblokken in het Kleiwegkwartier hebben zich aangemeld voor ‘Code Oranje’. In de praktijk wordt geëxperimenteerd met een praktisch en eigentijds instrument om tot een betere monitoring, meting te komen bij woningen die een risico hebben op funderings schade.

Bij dit experiment gaat het om woningen waar uit heel veel funderingsonderzoeken blijkt: de fundering gaat nog vijf, tien of vijftien jaar mee tenzij de palen weer onder water komen te staan. Dan kan de fundering nog vele jaren mee omdat de paalrot stopt.

Grondwaterstand

Dit bleek bijvoorbeeld de uitkomst bij het blok Orchideestraat 3 tot en met 17. Funderingsonderzoek wees uit dat er wel iets aan de hand is met de fundering, maar dat

funderingsherstel op korte of zeer lange termijn kan spelen, afhankelijk van de grondwaterstand.

“Eigenlijk is het onmogelijk om op basis van één momentopname – dat van het onderzoek – het probleem goed te schetsen. Deskundigen stellen dat de palen voor de rest intact blijven als de grondwaterstand voldoende stijgt. Maar voor eigenaren is het moeilijk om een goed beeld te krijgen van de situatie. Daarom doen wij mee aan het experiment”,

stelt Andreas van Rooijen, één van de eigenaren van het blok aan de Orchideestraat. Hij ziet eigenlijk alleen maar voordelen van deelname aan ‘Code Oranje’.



Andreas van Rooijen

Gezond verstand

“Op deze manier doen we ervaring op met deze manier van digitaal meten. Dit is ook een meer professionele manier van meten dan wanneer

we dat zelf met peilbuizen zouden doen. Verder krijgen we de resultaten van de metingen tot onze beschikking en door subsidie kost deelname ons in de experimentfase weinig tot niets.” Volgens Andreas van Rooijen waren alle eigenaren van het blok aan de Orchideestraat 3-17 het er dan ook snel over eens. “Een kwestie van je gezond verstand gebruiken. Iedereen vindt het nuttig om te kijken wat er nu precies aan de hand is en wat we er vervolgens aan kunnen doen.”

Een paar straten verderop zijn huizen gestut en ontruimd vanwege funderingsproblemen, dus ogen sluiten is geen optie. “Wanneer zo’n proef wordt gehouden, kun je maar beter meedoen.”

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 1.200 woningen in het gebied tussen de Rozenlaan, het Bergpolderplein, Jan Willem Frisostraat (beide zijden), Elektroweg en Ceintuurbaan.

www.goedgefundeerd.nl

Redactie: Marianne Ames
Eindredactie: Ruud van Workum
Opmaak: Cas Bouhof
Foto's: MM Tekst en Beeld

Aan deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

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

info@goedgefundeerd.nl

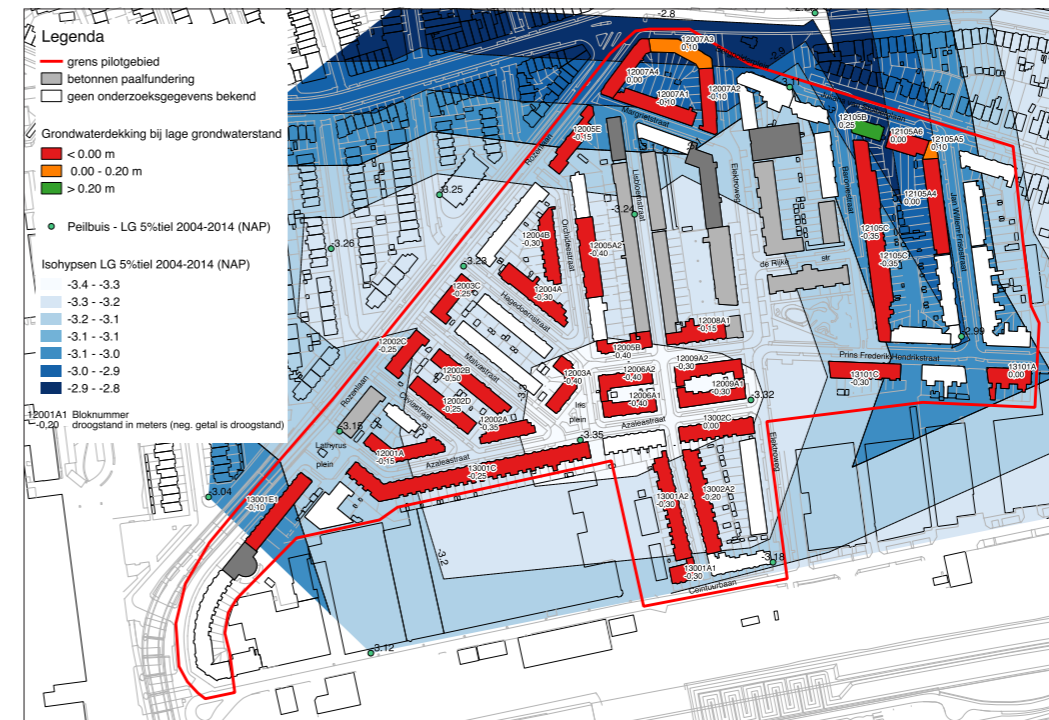
goed gefundeerd!

Nieuwsbrief september 2016

wijkgerichte aanpak funderingsproblematiek Kleiwegkwartier

De tijd dringt voor eigenaren

Kom ook naar de raadscommissie op 7 september



Het proefproject ‘goed gefundeerd!’ waarbij in rood de droogstand is aangegeven van de woningen met houten fundering bij gemiddelde lage grondwaterstand. De 5% allerlaagste grondwaterstanden zijn niet meegeteld.

Riolerings en grondwateraanvullingen zijn onderwerpen die op dinsdagochtend 7 september op de agenda staan van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB). Onderwerpen die van groot belang zijn voor u als inwoner van het Kleiwegkwartier. Drie verschillende bewonersgroepen hebben de krachten gebundeld en willen in deze commissievergadering een signaal afgeven. Samen met de gemeente Rotterdam willen we inhoud geven aan de zorgplicht voor het grondwater. Kom ook!

Het college van B & W stelt op 7 september voor de motie ‘prioriteit aan funde-

ringsrisicogebieden’ als afgedaan te beschouwen. Deze motie van SP en VVD werd in december 2015 met algemene stemmen aangenomen. Daarin wordt gevraagd prioriteit te geven aan de inspectie van oude riolen in de funderingsrisicogebieden. Ook werd verzocht om een concreet plan van aanpak voor rioolverbetering en rioolvervangning in alle gebieden met een funderingsrisico. Gevraagd werd hoeveel kilometer leuke riolering tot aan 2020 gaat worden vervangen. Ook wilde men weten wat het effect van deze aanpak van lekkende riolen is: welke risico’s zijn er nu en in de toekomst of worden voorkomen?

Nog niet afgedaan

“De gemeente kan de motie nog niet als afgedaan beschouwen. De drie bewonersgroepen hebben op 7 september het nodige te melden. Wanneer heeft de gemeente zich voldoende ingespannen en wanneer zijn maatregelen doelmatig als het gaat om de zorgplicht grondwater? Waarom moet wateraanvoer wachten tot 2019? De tijd dringt voor de eigenaren in funderingsrisicogebieden”, stelt Filippus van Leeuwen, woordvoerder van BIK en actief betrokken bij ‘goed gefundeerd!’. Samen met de Bewonersorganisatie Kleiwegkwartier (BOK) en de commissie grondwater Oud Hillegersberg (cgOH) trekt hij bij de gemeente aan de bel.

Raadsvergadering

De raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) vergadert op dinsdagochtend 7 september in de raadszaal van het stadhuis. De vergadering is toegankelijk voor publiek. Een afvaardiging van de drie bewonersgroepen vraagt aandacht voor de funderingsrisicogebieden.

De hoofdconclusie uit de funderingsonderzoeken, die de afgelopen tijd in het proefgebied hebben plaatsgevonden, zijn niet mals. Eigenaren van circa 800 woningen zullen in pakweg tien jaar funderingsherstel moeten plegen omdat het funderingshout droog staat, tenzij het peil van het grondwater terug te brengen is tot het niveau van voor 1985.

Kijk voor tijdstip, agenda en stukken op www.rotterdam.nl en raadsinformatiesysteem.

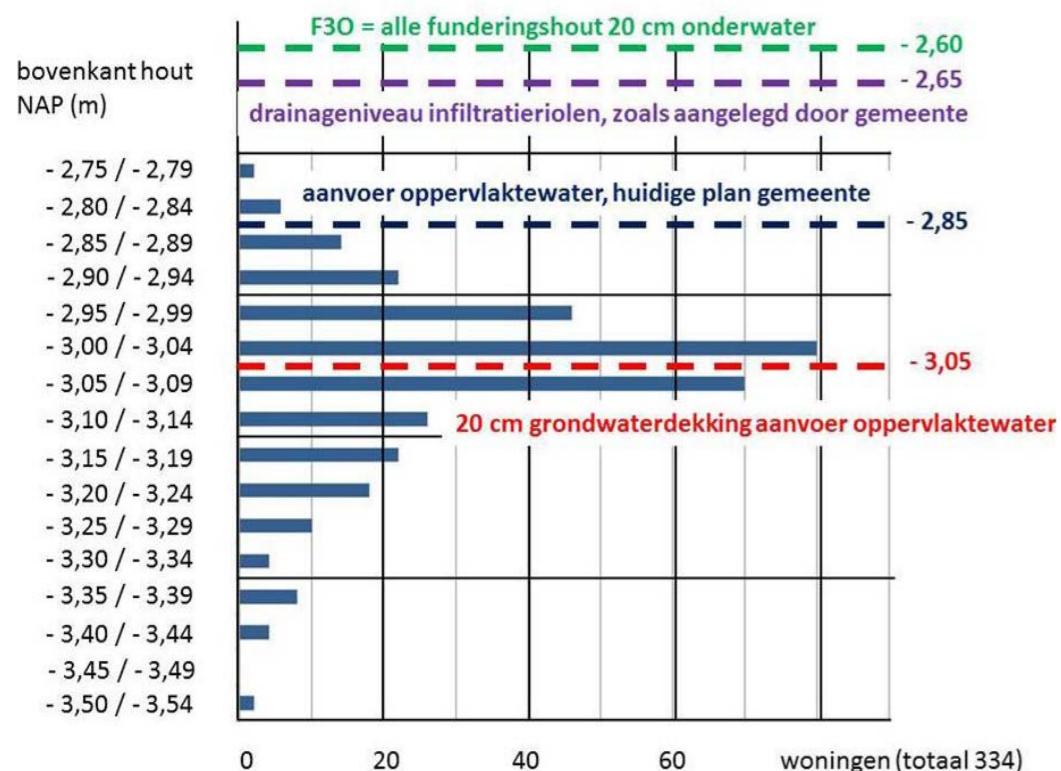
Grote winst te behalen

In het gebied van de proef ‘goed gefundeerd!’ zijn eigenaren van veertig van de ruim vijftig woonblokken actief geworden. Zij lieten de afgelopen periode bloksgewijs funderingsonderzoek uitvoeren. Duidelijk werd dat in pakweg tien jaar tijd 800 van de bijna 1200 woningen in dit gebied funderingsherstel moeten doen.

lees verder op pagina 2

Vervolg voorpagina

GRONDWATERDEKKING FUNDERINGSHOUT



Deze matrix geeft de ligging van de bovenkant van het funderingshout aan. Daarop is goed te zien dat bij aanvoer van oppervlaktewater de paalkoppen van de helft van de woningen droog staan of onvoldoende onder water staan. Twintig cm is de maatstaf (rode lijn).

Te lage grondwaterstanden, gevolgd door paalrot is de oorzaak van funderingsproblemen. Dit komt neer op een geraamde investering van circa 36 miljoen euro waarvan vier direct voor rekening van de gemeente en 32 miljoen euro aan leningen. Dit is echter niet nodig als het grondwater dertig tot veertig centimeter stijgt naar het niveau van voor 1985. Er valt een grote winst te behalen. De schade aan panden is nu nog beperkt en het leeuwendel van de woningen kan nog vele jaren mee maar dan moeten wel de juiste preventieve maatregelen worden genomen! Het is echt vijf voor twaalf.

Om het pleidooi kracht bij te zetten is het van belang met zoveel mogelijk eigenaren naar de raadscommissie te gaan. Dan ziet de raadscommissie ook dat de visie van de drie bewonersgroepen wordt gedeeld: zo snel mogelijk het grondwater omhoog brengen om droogstand van funderingshout te voorkomen en de woningen te redden.

‘Wie moet wat doen?’

De Duizendschoonstraat bevindt zich net buiten het gebied van ‘goed gefundeerd!’ maar ook daar nemen eigenaren maatregelen om de fundering van het huis in de gaten te houden. Rob Dekker is zo’n eigenaar die circa zeven jaar geleden een peilbuis in de kelder van zijn huis plaatste. “Het waterpeil is meestal net boven de kop van de fundering, maar ik blijf wel meten.”

Echt gerust is Rob Dekker er niet op. “De gemeente gaat vanaf oktober de riolering vervangen en gelijk drainage aanleggen. Daarom blijf ik het waterpeil in de gaten houden. Wat gaat er gebeuren?” Tijdens een gemeentelijke bijeenkomst begin dit jaar werd de eigenaar geïnformeerd over de plannen. “De huidige drains zijn beter dan die vroeger werden gebruikt, is me verteld. Dat is goed om te horen. Maar ik heb ook begrepen dat het waterpeil twintig centimeter boven de paalkop moet staan en dat is heel zelden het geval bij mijn woning.”

Zelf meten

Bij het blokje woningen waartoe Dekkers huis behoort, is enkele jaren geleden onderzoek gedaan naar de fundering. “In een naburig pand zaten scheuren in de muur. Uit onderzoek bleek dat de onderslagbalken in slechte staat waren. Die zijn hersteld maar de aannemer waarschuwde de fundering in de gaten te houden. Dat was voor mij aanleiding zelf te gaan meten aan de hand van een peilbuis. Je kunt als eigenaar niet zo heel veel doen om de funderingspalen nat te houden. Je kunt moeilijk de kraan openzetten erop.”

Voor Rob Dekker is het ook geen optie om het regenwater af te koppelen zodat het water ter plaatse de grond in kan in plaats van naar het riool te worden afgevoerd. “Ik heb een bovenwoning namelijk. Waterbeheersing is een lastige kwestie: wie moet wat doen?”

‘Unieke mogelijkheid om in pilotgebied aan waterbeheersing te doen’



Jelle Feenstra

Op maandag of zaterdag loopt Jelle Feenstra zijn vaste rondje langs de zestien peilbuizen in de Bloemenbuurt. Voor de buurt is hij inmiddels een vertrouwde buur met zijn papieren onder de arm. Sinds oktober 2015 registreert deze bewoner van het Irisplein elke week de gegevens van de peilbuizen in de Gravenbuurt mee. Op basis van dit overzicht trekt Feenstra een conclusie.

“Het drainagesysteem werkt perfect totdat de droge periode begint. In de zomermaanden is er absoluut geen dekking van de paalkoppen van de fundering. Funderingsproblemen ontstaan door het fluctueren van water: dan staan de funderingspalen droog, dan staan ze in water. Wanneer we het grondwater positief blijven beïnvloeden, door water toe te voegen in droge perioden, blijven de

palen constant onder water staan. Dan heb je hier in deze wijk geen problemen”, is de stellige overtuiging van Jelle Feenstra.

De 69-jarige Rotterdammer kocht in 2004 een woning aan het Irisplein, in een buurt waar hij al zijn leven lang woonde. Voor de aankoop van het huis heeft hij de omstandigheden van het grondwater en de fundering intensief bestudeerd. Op de hulpsecretarie mocht hij een gemeentelijk rapport inzien uit 1996. Uit alle gegevens bleek dat alles in orde was. Toen er in de Margrietstraat in 2014 funderingsproblemen werden geconstateerd, dook hij wederom in de archieven.

Drainage in voortuin

“Ik was gepensioneerd en had tijd. Via Rotterdam cityportal kun je de gegevens over het waterpeil volgen. Het blijkt dat bij mijn woning één van

de oudste peilbuizen in de grond zit. Ik heb gegevens tot 1956 terug kunnen vinden. Hieruit blijkt dat het waterpeil sinds 2005 duidelijk is gezakt. Daarna zijn de problemen ontstaan.” Het blijft niet bij het speuren op internet van gegevens voor Jelle Feenstra. Hij zet zelf een peilbuis in de voor- én achtertuin van zijn woning. Daarnaast legt hij drainage in zijn voortuin waardoor het regenwater dat op zijn dak valt, niet afvloeit naar het riool. “Dat zou zonde zijn toch? Het regenwater gaat dankzij het drainagesysteem rechtstreeks de grond in.”

Alternatief plan

Voor de aanvoer van oppervlaktewater heeft Feenstra overigens een alternatief plan: “De gemeente stelt voor een drainage-infiltratiesysteem aan te leggen maar wil daarvoor het water van de Erasmussingel in de wijk gebruiken. Maar dit plan heeft nadelen: De lage stand van het oppervlaktewater; de afstand van de singel naar de buurt is vrij groot en dit systeem kan pas over vier of vijf jaar worden gerealiseerd.

En voor het behoud van de woningen is het noodzakelijk om op korte termijn water toe te voegen aan de grond in de buurt.”

Volgens Jelle Feenstra kan volgend jaar al grondwateraanvulling plaatsvinden door bij het Noorderkanaal een pomp te zetten die het water via de Rozenlaanbrug naar het Lathyrusplein brengt. Daar wordt een overlooptank geplaatst - ‘er is daar ruimte genoeg’ - die vervolgens wordt aangesloten op het bestaande drainagesysteem.

De gemeente Rotterdam kan, zo meent Feenstra, op landelijk niveau een voorbeeldfunctie innemen wat waterbeheersing betreft. “Dit is toch een pilotgebied? We hebben de unieke mogelijkheid om dit drainage-infiltratiesysteem nu toe te passen. De gemeente zou er veel eer mee kunnen inleggen om dit voor elkaar te krijgen als eerste stad. Dit is een klein wijkje dus ideaal om het systeem hier toe te passen. Dan kunnen die bijna 1200 woningen in dit gebied worden gered.”

