



Hoorcommissie bestemmingsplan “Kern en plassen” 24 juni 2009

Geachte leden van de hoorcommissie,
Ondergetekende is gevraagd door omwonenden van het Cossee-terrein omdat zij bevreesd zijn voor de gevolgen tijdens en na de bouw van de ondergrondse parkeergarage met betrekking tot de grondwaterstand geluidsoverlast en trillingsschade. De vrees is terecht gezien het grote aantal schademeldingen aan funderingen en casco ten gevolge van bouwputten, bouwprojecten en/of trillingen veroorzaakt door dit soort bouwactiviteiten in ouder stedelijk gebied. De praktijk is helaas dat eigenaren van woningen die schade hebben opgelopen door bouwactiviteiten van het kastje naar de muur worden gestuurd en verzekeraars alle schade afwijzen.

De gemeentelijke organisatie in Rotterdam heel specifiek het funderingsloket en het waterloket in Rotterdam zijn helaas niet ingericht om funderingsproblemen waar mogelijk te voorkomen. In een knelpuntenlijst aan het gemeentebestuur hebben we hierop eerder gereageerd maar nog geen antwoord gekregen.

Bestemmingsplannen zijn er om de belangen van bewoners in het gebied te beschermen en niet om het projectontwikkelaars mogelijk te maken projecten te verwezenlijken waarbij schade die hierdoor ontstaat voor rekening te laten komen van omwonenden, bij gebrek aan verdere rechtsbescherming van gedupeerden. Daar waar in gebieden met oudere bebouwing het bestemmingsplan wordt aangepast zal naar onze mening rekening gehouden moeten worden met de randvoorwaarden behorend bij de bestaande bebouwing.

Houten funderingspalen kunnen honderden jaren meegaan mits zij bij voortduring onder de laagst voorkomende grondwaterstand blijven. Het is de gemeente die bij het verlenen van de bouwvergunning de hoogte van het hoogste funderingshout ten opzichte van NAP of in Rotterdam t.o.v. een ander peil heeft voorgeschreven. Dit gebeurde altijd enige decimeters onder de van nature laagst voorkomende grondwaterstand en is een harde randvoorwaarde. Daarbij werd rekening gehouden met alle van nature bekende factoren zoals fluctuaties, regenval, bomen, verdamping hoogte oppervlaktewater etc.

Door in bestemmingsplannen toe te staan dat ondergrondse parkeergarages worden gebouwd ontstaan verstoringen in de grondwaterhuishouding. Ten eerste tijdens het bouwen door de voor de bouwput noodzakelijke bemalingen en blijvend door verstoring van de grondwaterstroming. Waardoor aan één zijde een opstuwing van het grondwater ontstaat en aan de andere zijde een blijvende daling. De invloed is sterk afhankelijk van de lokale bodemsamenstelling. Klei houdt water vast en zand daarentegen is zeer waterdoorlatend. Grondwateronttrekkingen ten tijde van de bouw kunnen tot op meer dan 500 meter via de met zand gevulde rioolcunetten

alsmede via ondergrondse zandduinen zoals in Hilligersberg aanwezig het grondwater verlagen.

Bouwputten waarvan de bodem ligt onder het niveau van het door de gemeente vastgestelde hoogste funderingshout zijn een directe bedreiging van de aanwezige houten funderingen in een straal van minstens 150 tot mogelijk meer dan 500 meter rondom de bouwput. Op onze website van de Stichting Platform Fundering Nederland www.platformfundering.nl staan onder krantenartikelen te veel voorbeelden waarbij schade ontstaat aan de omringende bebouwing. Prof van Tol van de TU-Delft heeft onderzoek gedaan naar schade bij bouwputten en kwam tot de schrikbarende conclusie dat in minstens 60% van de schadegevallen geen gebruik gemaakt was van de beschikbare kennis om schade te voorkomen. Feit is dat hierop het eerst bezuinigd wordt omdat het voor individuele eigenaren bijna onmogelijk is schade te verhalen. Feit is ook dat opdrachtgevers, projectontwikkelaars en aannemers in toenemende mate risico's nemen omdat de gemiddelde burger zonder een uiterst kostbaar deskundigenrapport toch niet kan bewijzen dat schade door de bouwactiviteiten zijn veroorzaakt. Helaas ontbreekt ook hier en daar elke deskundigheid en is men zich niet bewust van de risico's en de schadegevolgen daarvan.

Het is technisch mogelijk ten hogere kosten om een diepe bouwput veilig uit te voeren. Voorkomen kan echter niet worden dat een wijziging in de grondwaterstand optreedt omdat een verstoring in de stromingsrichting ontstaat. Om deze redenen zouden bouwputten tot onder het niveau van het door de gemeente zelf vastgestelde niveau hoogste funderingshout niet opgenomen mogen worden in een bestemmingsplan zonder daaraan verbonden voorwaarden in wijken waarin houten funderingen of funderingen op staal aanwezig zijn. Als het grondwaterniveau daalt onder het door de gemeente vastgestelde aanlegniveau bij funderingen op staal treden versnelde zakkingen op. Als grondwater daalt onder het niveau van het hoogste funderingshout komt dit droog te staan en rot het weg.

Een ander aspect zijn trillingen die tijdens de sloop of bouw ontstaan. De SBR richtlijn: Trillingen: meet en beoordelingsrichtlijnen Schade aan gebouwen deel A is duidelijk. Aanbeveling is om oudere gebouwen te plaatsen in categorie 3. Dat kan de gemeente doen in de bouwvergunning, nog beter is dit om meteen in het bestemmingsplan op te nemen. Trillingen ontstaan bij slopen, bouwverkeer, verkeersdrempels heiwerkzaamheden intrillen en trekken damwanden van bouwputten etc.

Het uitdrukkelijk verzoek is derhalve om in het bestemmingsplan een artikel op te nemen waarin de minimale grondwaterdekking boven het door de gemeente vastgestelde niveau funderingshout t.o.v NAP wordt gewaarborgd en dat deze bij funderingen op staal niet lager mag worden dan de aanlegdiepte van de fundering.

In gebieden met bouwwerken gebouwd voor 1970 deze laten vallen onder de SBR richtlijn categorie 3.

Bovendien verzoeken we u op te nemen dat de opdrachtgever / projectontwikkelaar in overleg en goede communicatie met omwonenden aan moet tonen dat aan deze randvoorwaarden voldaan wordt door middel van een nulmeting, grondwater- geluid- en trillingsmonitoring. Waarvan de grondwatermonitoring minimaal- 1 jaar voor de start van de

bouwwerkzaamheden moet aanvangen. En hij/zij aansprakelijk is voor alle schade die na een nulmeting door de bouw of sloopactiviteiten ontstaan.

De funderingsschade in Nederland loopt in de miljarden. Voorkomen moet worden dat dit een veelvoud gaat worden waardoor ook nog een volkshuisvestelijk probleem met alle daaraan verbonden sociale gevolgen ontstaat. Duidelijke afspraken vastgelegd in een bestemmingsplan zijn daarvoor een goede basis.

Alles bij elkaar voor de Stichting Platform Fundering Nederland reden om een publicatie te maken met de titel "Handleiding: Bescherming bestaande bebouwing bij nieuwbouw of andere (bouw)werkzaamheden" welke u hierbij aangereikt krijgt.

Dank voor uw aandacht

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'W' followed by a horizontal line.

Ing. Ad van Wensen

Voorzitter: **Belangen Vereniging Funderings Problematiek Rotterdam**

Tevens: voorzitter Stichting Platform Fundering Nederland en BVFP-Dordrecht

Medecursusleider funderingsproblematiek Stichting Post Academisch Onderwijs TU-Delft.

Telefoon: 078-6140496 of 06-47181030

Fax: 078-6146616

informatie@funderingrotterdam.nl