

## **Verslag bewonerspanel bouwoverlast & funderingen**

### **Donderdag 14 april**

Suzanne Witteman (voorzitter vanavond) opent de avond en heet iedereen welkom bij het bewonerspanel Bouwoverlast & funderingen. De intentie van deze bijeenkomst is om informatie te delen met de omwonenden van de Peperstraat over de bouw, funderingen en bouwoverlast. We hebben in aanloop van deze bijeenkomst verschillende vragen en zorgen ontvangen. Deze hebben we gebruikt in de voorbereiding van de presentaties vanavond. Er zijn circa 30 mensen aanwezig.

Na een korte voorstelronde van de aanwezigen geeft Suzanne een korte introductie over het verloop van de avond. Eerst zal Roel Bruijn (senior adviseur van Aveco de Bondt) een presentatie geven over de uitvoering van de risico analyse, bemalingsadviezen, funderingsonderzoeken en omgevingsmonitoring. Daarna zal Victor Besnard (projectleider Ingenieursbureau gemeente Zaanstad) aan het woord komen over de rol van de gemeente bij dit soort bouwprojecten. Vervolgens kunnen de aanwezigen al hun vragen stellen aan de experts. Dit zijn: Roel Bruijn, Victor Besnard, en Judith Wintraecken (Opportunity Vastgoed). Annette Nicolas Gnodde, gebiedsmanager gemeente Zaanstad, is ook aanwezig.

#### **Presentatie - Roel Bruijn (Aveco de Bondt)**

Roel Bruijn, senior adviseur fundering en monitoring van Aveco de Bondt benoemt ten eerste de gevoeligheid van de omgeving. Kenmerkend voor de omgeving zijn: de oude kwetsbare panden in de directe omgeving met veelal houten paalfunderingen, de funderingsproblematiek door schimmel en bacteriële aantasting van houten paalfunderingen, de zettingsgevoelige bodem, bodemdaling (een natuurlijk proces) en grondwaterstandsveranderingen (bouwfase en gebruiksfase).

Ten tweede benoemt Roel dat een gedegen vooronderzoek, ontwerp en monitoring van belang zijn om het risico te minimaliseren. Tijdens de vooronderzoeken en ook in de ontwerpfase is het uitgangspunt om de werkomgeving en de gevoeligheden van de werkomgeving te analyseren en in beeld te brengen.

Er zal een aantal onderzoeken volgen om een risicoanalyse te maken. Er is nog niet bepaald welke onderzoeken dit zullen zijn. Bijvoorbeeld: archiefonderzoek naar fundering, visuele inspectie en analyse hoogtemetingen. Deze analyses kunnen eventueel aangevuld worden met bijvoorbeeld lintvoegmetingen of een funderingsonderzoek. Roel legt uit dat het doel van deze analyses is om inzicht te krijgen en verstrekken in omgevingseffecten, effecten voorgenomen werkzaamheden, benodigde maatregelen en inspanning voor de omgevingsmonitoring. En op basis van deze analyses op voorhand maatregelen of ontwerpwijzingen door te voeren, zodoende de risico's zoveel als mogelijk te beperken.

Als laatste geeft Roel aan er tijdens de uitvoering proactief gemonitord wordt. Het doel van monitoren is het toetsen van trillingen van panden bij werkzaamheden zodat er tijdig gehandeld kan worden bij verhoogd risico. Het monitoren zal gericht zijn op gevoelige woningen en overige objecten. Tevens zal de nul situatie vastgelegd worden. Dit houdt in dat de nul situatie van de woningen wordt vastgelegd middels onder andere een bouwkundige vooropnamen, hoogtemeting, en grondwaterstandmeting. Ten tijde van de uitvoering zal er een strakke controle zijn op de omgevingseffecten: trillingsmetingen bij trilling gevoelige werkzaamheden, grondwaterstandmetingen (ten tijde van bemalingswerkzaamheden) en hoogtemetingen. Daarnaast zal niet alleen de omgeving maar ook de bouwput zelf gecontroleerd worden: de grondwaterstandverlaging binnen de bouwput en de uitbuiging van de damwanden worden zo in de gaten gehouden.

De proactieve monitoring houdt in dat er een alarmering wordt aangegeven bij overschrijdingen. Daarbij zijn er vooraf vastgestelde periodieke uitwisselingen van informatie en resultaten. Deze werkwijze is gericht op het minimaliseren van het risico ten gevolge van de werkzaamheden.

### **Interview - Victor Besnard (Projectleider Ingenieursbureau, gemeente Zaanstad)**

Suzanne stelt een aantal vragen aan Victor over de rol en betrokkenheid van de gemeente bij de bouwwerkzaamheden.

*1. Wat doet een toezichthouder van de gemeente?*

Victor Besnard is projectleider voor het bouwrijp maken, aanpassen van inrichting openbare ruimte (verhardingen/wegen) en het omleggen van kabels en leidingen. Gemeente houdt daarop toezicht.

*2. Waar let u op bij een project als dit?*

Gemeente borgt bereikbaarheid, leefbaarheid, en veiligheid van de omgeving en zorgt voor communicatie met alle belanghebbenden.

*3. Wat gebeurt er als er iets misgaat op de bouw?*

In eerste instantie is dat iets voor de projectontwikkelaar, hebben omwonenden het idee dat daar niet juist wordt gehandeld, dan kan de gemeente worden benaderd. Bij Victor of een collega BLVC.

*4. Maken de bureaus later in het project nog kennis met u of uw collega's, voordat de bouw gaat starten?*

Er moet nog een aannemer geselecteerd worden, zodra die er is volgt nog voor aanvang van de sloopwerkzaamheden, een kennismaking met de aannemer en toezichthouder van de Gemeente Zaanstad.

### **Afronding**

De ontwikkelaar en gemeente hebben deze avond georganiseerd naar aanleiding van de vele vragen en zorgen die er spelen in de buurt rondom bouwoverlast en funderingen. Tijdens deze eerste bijeenkomst is zoveel als mogelijk in dit stadium antwoord gegeven op deze vragen, maar er zal voor aanvang van de sloopwerkzaamheden (start bouw) ook zeker nog een informatiebijeenkomst volgen. In deze bijeenkomst zal de kennismaking met de aannemer centraal staan. Hierbij zullen contactgegevens worden verstrekt om vragen als "waar kan ik terecht in het geval van schade" te beantwoorden. Daarnaast zal een verdere toelichting worden gegeven op de bouwwerkzaamheden en gevolgen voor de omgeving.

## Vragen

### Nulmetingen & bouwproces

- 1. Wanneer beginnen jullie met de nulmetingen?*  
R: Nulmeting begint een maand voor het werken. Omdat het dan zo actueel mogelijk is.
- 2. Een vraag over de nulmetingen bij begin van de bouw, tot welke cirkel gaat het? Hoe groot wordt het?*  
R: Dit is afhankelijk van de impact van de werkzaamheden. De risico analyse is de basis. In de risico analyse wordt de invloedssfeer van de werkzaamheden in beeld gebracht. De afstand weten we nog niet en is afhankelijk van het type werkzaamheden.
- 3. Geeft een nul meting een waardering? Zoals bijvoorbeeld een 4, een 8 of een 10?*  
R: Een nul meting is een opname van de situatie van hoe het dan is. Het geeft geen waarde oordeel. Het geeft aan hoe de stand is als we starten.
- 4. Mijn zorg is dat er dan gezegd gaat worden: er was al schade aan uw huis. Het was al beroerd?*  
S: De nul meting zal uw schade al aangeven. De nul meting geeft precies de situatie aan hoe het dan is. Allebei de kanten op.
- 5. Hoe ziet zo'n nul meting er uit?*  
V: Van elk pand wordt een fotografische opnamen gemaakt die aangeeft wat de situatie is, mochten daar specifieke dingen zijn dan wordt dat opgeslagen in beeld en tekstuele toelichting. Bijvoorbeeld zoals scheuren. De scheuren worden ook opgemeten en vastgelegd en met u gedeeld. A: Hier op aanvullend, als u weet waar uw gevoelige plekken zitten in uw pand, dan kunt u dit delen met de gemeente.
- 6. Wat zijn de criteria die jullie aansluiten om een fundering onderzoek te doen?*  
R: Dat vraagt naar specifiek onderzoek/moet volgen uit risicoanalyse.
- 7. Hoe kom je dan tot zo'n besluit?*  
R: Stel, de eerste input van de gemeente is een *hoogste categorie zakkingsgevaar*. Dan zou dat een indicatie zijn voor het aanvullend onderzoek.

### Proces monitoren

- 8. Tijdens het gehele proces zijn er monitoren, zijn die voor ons bewoners ook inzichtelijk?*  
V: Je moet wel de kennis hebben om een meting te kunnen lezen. Daarom heeft het vaak geen zin om die af te geven als je de kennis niet hebt. De resultaten zullen leesbaar gemaakt worden voor de bewoners en de monitor gegevens zullen gecommuniceerd worden. In welke vorm is nog te vroeg om daar een besluit over te uiten.
- 9. Gaan jullie ook de kruipruimte zien? Want scheuren zijn bovengronds. Er gebeurt vaak iets ondergronds waardoor er boven iets scheurt.*  
R: We gaan niet bij u de kruipruimte in. Dat is geen standaard procedure.
- 10. Hoe ziet de monitoring tijdens het werk er uit?*  
R: De trillingsmetingen en hoogtemeting zal periodiek en afhankelijk van type werkzaamheden worden uitgevoerd. Om de circa 5 woningen zal een peilbuis (een geperforeerde buis met een datalogger) worden geplaatst in de bodem. Middels deze peilbuis wordt de grondwaterstand realtime bemeaten. De adviseur krijgt deze data binnen en maakt beoordeelde meet resultaten. Alle meetgegevens worden in één digitale omgeving opgeslagen.

### Foutmarges

11. *Zitten er binnen die schades ook nog fout marges in wat de uitvoerder zelf toestaat waar het fout mag gaan? Bijvoorbeeld 2mm verzakt dit jaar, kan ik dan zeggen dit hoort bij de bouw werkzaamheden? Of hebben jullie een bepaalde marge?*

Voor veel grenswaarden zijn protocollen om te volgen. Als die er over heen gaat dan moeten we acties ondernemen. Deze grenswaarden liggen met protocollen vast.

### Protocollen

12. *Zijn die protocollen toegankelijk voor ons?*

R: ja zeker! Alle protocollen die gerelateerd zijn aan deze werkzaamheden worden met jullie gedeeld.

### Werkzaamheden

13. *Gaat er geheid worden?*

J: Wij gaan hier de aannemer op selecteren gezien de omgeving waar in er gebouwd gaat worden. Wij geven aan de aannemer aan, het is een binnenstedelijke locatie, waarbij zorgvuldig met de omgeving om dient te worden gegaan (en gecommuniceerd) en trillingvrij heien en schroeven, niet zo als bouwen op het platteland want dan kan gewoon niet hier.

14. *Kun je al iets over het slopen zeggen?*

J: Bij de sloop selecteren we ook op de juiste aannemer.

*Bewoner noemt voorbeeld van eerdere werkzaamheden: Rode lamp als de trilling te hoog werd. Toen de buurt aangaf dat het lampje rood brandde heeft de aannemer het lampje er uit gedraaid. We hebben nooit iemand gezien toen. De gemeente moet daar op letten. Judith geeft aan een aannemer te selecteren die ervaring heeft met binnenstedelijke sloop, en de gevoeligheid kent.*

15. *Gebeurt het wel eens dat ze laten zien dat de huizen het niet aan kunnen?*

R: Ja dat zou kunnen gebeuren maar dan wordt er eerst gekeken wat voor maatregelen er getroffen kunnen worden om de omgeving te optimaliseren en de effecten te beperken. Daar zijn technische oplossingen voor. V: in principe kan dat ook niet, de situatie wordt bekeken in hoe gevoelig een pand is en dan wordt er op gehandeld zodat er geen schade aan het pand kan komen.

16. *Het sloop werk is lopen op water. We zijn al ongeveer een jaar of 10 gemonitord aan de noord kant van de bloemgracht, om de zoveel weken krijgen we bericht van wat er gebeurt aan de woningen. Een week of drie vier geleden bericht gekregen dat alles goed was, dat pand uit 1800. Het sloopwerk is lopen op water. Dat alles van de kast af ligt. Het sloop werk geeft t meeste oorzaak. Ik hoor niks over het sloop werk.*

G: Goed aandachtspunt om mee te nemen, en daarbij ook de eisen die er gesteld kunnen worden aan het slopen. G: Daarnaast komt er een werk plan waarin staat wat er allemaal overwogen is. Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie BLVC plan. Het slopen op zich hoort niet onder het BLVC.

### Lange termijn zorgen

17. *Maar wat als er iets in de grond gebeurt, wat jaren later pas naar boven komt als scheur of als andere schade?*

G: De nul meting en andere metingen geven inzicht in dat er al iets anders aan de hand is. Daarom worden de nulmetingen en andere metingen toegepast.

18. *Stel, werkzaamheden nemen plaats in 2023 maar in 2027 ontstaat er pas een breuk/scheur of andere schade in huis? Dit is een grote zorg in de straat.*

R: De jaarlijkse fundering meting (gemeente) laat een overzicht zien, een grafiek waarin een patroon zichtbaar is. Tijdens het bouwproces kun je ook een patroon ontdekken in de ontwikkeling van de fundering. Daar wordt rekening mee gehouden. Het is niet een standaard procedure om in de toekomst te kijken of de werkzaamheden van bijvoorbeeld 2023 effect hebben gehad. Dat dit voorkomt is niet heel waarschijnlijk omdat er streng gecontroleerd wordt. Als je het hebt over tijdsspannen dan kom je in een juridisch kader terecht, daar kunnen wij geen uitspraak over doen.

19. *Wie is er dan nog verantwoordelijk?*

J: Er vindt onderzoek plaats op voorhand om die risico's in te schatten waarmee je het inzichtelijk maakt, als er hoog risico is dan worden er maatregelen getroffen om het te voorkomen.

20. *Maar wat als het niet te voorkomen is? Wat dan?*

J: De aannemer is daar voor verzekerd.

#### **Praktische zaken, waar kunt u terecht**

21. *Stel: de werkzaamheden gaan over de limit heen, en er komt inderdaad iemand die het lampje uitdraait. Wie kunnen we dan bellen als het mis gaat?*

Er zal een contactpersoon en aanspreekpunt komen vanuit de aannemer. Ook de collega van de bouw en woning toezicht zal een contactpersoon aanstellen die daar toezicht op houdt. *Deze vraag zal concreet beantwoord worden in de volgende informatiebijeenkomst, voor aanvang bouw (start sloopwerkzaamheden).*

22. *Wat gebeurt er nou als het op de grens zit van wat wel en niet kan?:*

V: De uitvoeringswijze wordt altijd zo gekozen dat het ruim kan.

R: Daarvoor zijn veiligheidsmarges, om de invloed bijvoorbeeld te verkleinen. Door middel van de resultaten van de analyse worden er maatregelen en technieken getroffen ter extra bescherming.

23. *Ik ben niet in de gelegenheid om zelf maatregelen te financieren, omdat het project snel gaat starten wordt dit nog lastiger. Is er een plek over financiering vragen bij de gemeente? G: ja er is een afdeling die advies geeft binnen de gemeente Zaanstad. Dit betreft het funderingenloket, die bewoners begeleiden bij funderingsherstel.*

24. *En dat wordt dan gecontroleerd met het grondwater etc?*

R: Ja precies. Hier zullen we volgende keer ook meer over weten. Zulke onderzoeken worden dan ook met de omwonende eigenaren gecommuniceerd worden.

25. *Wordt het grondwater verlaagd voor de bouw?*

R: De bouwwijze is nog niet bekend. Het hangt er van af hoe gevoelig de objecten zijn waar mee je te maken hebt, je wilt voorkomen dat de houten paalfunderingen droog komen te staan.

26. *Algemene vraag: Maquette en een tijd tabel, in hoeverre heeft dit effect in hele dure bouw materialen en schaarse bouw materialen?*

J: Geen effect, we zitten nog in een ontwerp fase, dus hoop dat de oorlog voorbij is en gaan door met het ontwerp en de tijdlijn.

### **Actiepunten Opportunity Vastgoed**

1. Uitwerken en presenteren van een case study waarin duidelijk wordt wat de foutmarges en meet protocol (SBR trillingsrichtlijn deel A) van de nul meting is.
2. Informeren over de werking van trillingmeters en de locatie van de trillingmeters op basis van risicoanalyse.