



Klimaatrobuust ontwerpen door beter bouwrijp maken

Het niet goed bouw- en woonrijp maken is een belangrijke oorzaak van latere problemen met de waterbeheersing en met zettingen. Een onderschat probleem, dat vaak flinke schade oplevert, zowel in kwalitatieve zin als in termen van geld. Het project 'Beter bouw- en woonrijp maken' gaat daar iets aan doen.

'Dit past helemaal in de ontwikkeling van klimaatrobuust ontwerpen,' zegt Frans van de Ven. 'Optimalisering van waterbeheersing wordt steeds kritischer. Daarom werken we nu aan modules waarbij alle kennis op het gebied van bouw- en woonrijp maken systematisch in kaart is gebracht en integraal beschikbaar komt, bijvoorbeeld over speciale 'wet proofing'-technieken voor specifieke bouwplaatsomstandigheden. Dat gaat om techniek, maar ook om ontwerp, materiaalgebruik, regelgeving en om de samenwerking tussen alle partijen tijdens het plan- en bouwproces.

Dr.ir. Frans van de Ven is universitair hoofddocent Stedelijk Waterbeheer aan de TU Delft en projectleider van 'Beter bouw- en woonrijp maken', één van de onderdelen van het BSIK-programma 'Leven met water'. 'Beter bouw- en woonrijp maken' is een samenwerkingsverband van een breed consortium van kennisinstellingen en ingenieursbureaus, ondersteund door een groot aantal gemeenten, projectontwikkelaars en bouwbedrijven.

Volgens Van de Ven is het bouw- en woonrijp maken een belangrijk, maar onderschat probleem, dat zich vooral toespitst op de waterhuishouding en het beheersen van de zetting. Een probleem met een staartje, want systeemkeuzes die tijdens het bouwen en woonrijp maken worden gemaakt, liggen voor jaren vast; fouten daarin zijn niet of alleen tegen hoge kosten te corrigeren. Van de Ven: 'Het simpele

feit doet zich voor dat de huidige schade door het niet toepassen van adequate waterbeheersing gemiddeld tien tot vijftien duizend euro schade per woning oplevert. En dan praten we nog niet over de vervolgcosten in termen van corrigerende maatregelen. Er ontstaat bijvoorbeeld veel schade door wateroverlast in de kruipruimten. De eerste vraag is natuurlijk of een kruipruimte überhaupt een goede keuze is, maar als je kiest voor bouwen met kruipruimten dan zul je ook voldoende en goed functionerende drainage moeten aanleggen. Er valt veel winst te behalen in de beheersing van het grondwaterpeil, maar ook in het oppervlaktewaterbeleid, met name voor het beheersen van zettingen en van de waterkwaliteit.'

Kwaliteit leefomgeving

Punt is dat verkeerd of onvoldoende bouw- en woonrijp maken een belangrijke oorzaak is van latere problemen met de waterbeheersing en met zettingen tijdens en na de realisatie van bouwwerken. Dat kost geld en trekt een behoorlijke wissel op de werkomstandigheden tijdens de bouw, maar ook op de uiteindelijke kwaliteit van de leefomgeving en het woongenot. Die materiële en immateriële schade wordt steeds minder geaccepteerd. Bovendien zijn de eisen die worden gesteld aan de woonomgeving veranderd en zijn er de afgelopen tien jaar veel nieuwe technieken en methoden ontwikkeld die kunnen worden ingezet bij de stedelijke water- en zettingsbeheersing. Van de Ven: 'Het is een kwestie van betere beheersing, ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Je ziet vaak dat een bouwproject direct na oplevering rommelig is. Het huis is af, maar is door de modder alleen via een loopplank te bereiken. En 's zomers stuift het zand je huis binnen. Straatmeubilair, groen en speelvoorzieningen ontbreken nog. Maar als je voor je kavel 300 euro per vierkante meter of meer hebt betaald, heb je dan geen recht op beter?'

Webbased

Concreet doel van het project is samen met alle bouwpartijen een nieuwe aanpak voor het bouw- en woonrijp maken van terreinen te ontwikkelen en deze aanpak documenteren in een nieuwe leidraad op te nemen. Daarin zijn technische ontwerpaspecten opgenomen, maar ook mogelijkheden tot verbetering van het proces, en de organisatie en informatie over juridische aspecten. Het idee is de leidraad een 'levend' document te laten zijn, enerzijds om kennis te inventariseren, maar ook om die te verspreiden en bovendien voortdurend actueel te houden. De eerste concept-module komt rond deze tijd online via www.bouwrijp.nl. 'Een webbased groeimodel', zegt Van de Ven, 'waarvoor wij de basis leggen. Het geheel zal bestaan uit ongeveer zeven modules, waarvan de eerste nu in concept is afgerond en open staat voor commentaar. We hopen op die manier voortdurend up to date te kunnen blijven.'

www.bouwrijp.nl