
Rapportage wateroverlast VvE Vogeldorp te Amsterdam

VvE Vogeldorp te Amsterdam

Brede Vogelstraat, Korte Vogelstraat, Lange Vogelstraat, Eerste Vogelstraat, Tweede Vogelstraat,
Derde Vogelstraat, Vierde Vogelstraat, Vijfde Vogelstraat, Zesde Vogelstraat, Vogelkade,
Zamenhofstraat, Vogelplein, Vogelplantsoen

Amsterdam



Bron: Google

Rapportage datum: 01-11-2016

Opgesteld door amsterdam VvE i.o. Skymark VvE beheer

Voor u ligt de rapportage over de waterhuishouding van VvE Vogeldorp te Amsterdam.

Opdracht

Vereniging van eigenaars Vogeldorp gelegen in Amsterdam Noord (hierna: de VvE) heeft opdracht gegeven aan Skymark VvE beheer voor het uitvoeren van een onderzoek naar de aard en omvang van wateroverlast bij de VvE. De opdracht is aangevuld met de vraag om oplossingen en verbeterpunten aan te dragen voor de geconstateerde problemen.

Object

De VvE bestaat uit 270 kleinere eengezinswoningen. De woningen zijn gebouwd in 1918 voor een gebruiksduur van 35 jaar. In de periode 1999 tot en met 2003 zijn de woningen grondig gerenoveerd. De woningen zijn gebouwd op betonnen funderingsplaten. De gevels zijn van baksteen met een houten strookbeplanking onder het pannendak. De opzet is gebaseerd op het model van de tuinstad.



Bron: Google

Onderzoeksopzet

Om een goed beeld te krijgen van het de VvE en haar waterhuishouding tijdens meerdere klimaatomstandigheden is 3 maal een bezoek gebracht aan de VvE. Tijdens één van de bezoeken regende het. Gedurende een periode van ongeveer 10 tot 15 minuten hebben we te maken gehad met hevige regenval. Hierdoor hebben wij direct een goed beeld kunnen krijgen van de probleem locaties.

Om de constatering duidelijk weer te kunnen geven is de VvE verdeeld in 15 zones die ieder een carré woningen omvatten. Per carré is beschreven welke knelpunten bestaan en hoe groot de overlast van het (hemel)water is.

Rapportage

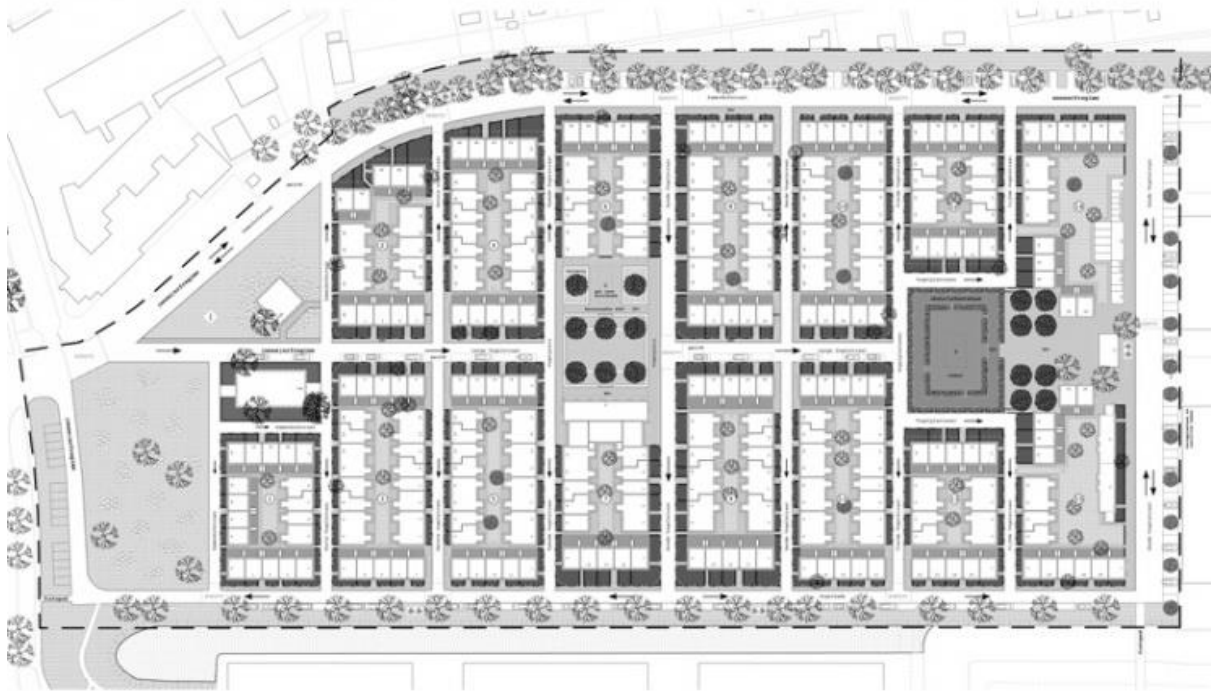
Op basis van de bevindingen is er eerst een beschrijving gemaakt van de problemen die wij hebben geconstateerd, de "algemene bevindingen". Hierdoor ontstaat er een algemeen beeld van de waterhuishouding in en om de VvE. Daarna is er per carré beschreven welke problemen er zijn geconstateerd.

Voor allen geconstateerde problemen zijn adviezen opgenomen met betrekking tot verbeterpunten. Enkele adviezen zijn hebben tot doel om de constructie te weren tegen water. Daarnaast worden er enkele adviezen gegeven van bouwkundige aard. Tot slot is er een advies dat toeziet op de inrichting van het landschap.

Algemene beschrijving

De VvE wordt afgebakend door de straten Zamenhofstraat zowel aan de Noord zijde als aan de West zijde van het complex, de Zesde Vogelstraat aan de Oost zijde en de Vogelkade aan de Zuid zijde.

Alle straten rondom de VvE en binnen de VvE zijn van de gemeente en maken geen deel uit van de gemeenschappelijkheid van de VvE. Toch hebben wij enkele aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de openbare wegen.



Carré 1: Zamenhofstraat – 1e Vogelstraat – Lange Vogelstraat

Carré 2: Zamenhofstraat – 1^e Vogelstraat – 2e Vogelstraat – Lange Vogelstraat

Carré 3: Zamenhofstraat – 2^e Vogelstraat – Brede Vogelstraat – Vogelplein

Carré 4: Zamenhofstraat – Brede Vogelstraat – 3e Vogelstraat – Lange Vogelstraat

Carré 5: Zamenhofstraat – 3^e Vogelstraat – 4e Vogelstraat – Lange Vogelstraat

Carré 6: Zamenhofstraat – 4e Vogelstraat – 5e Vogelstraat – Vogelplantsoen

Carré 7: Zamenhofstraat – 5e Vogelstraat – 6e Vogelstraat – Vogelplantsoen

Carré 8: Zamenhofstraat – Lange Vogelstraat – Korte Vogelstraat – Vogelkade

Carré 9: Vogelkade– Lange Vogelstraat – Korte Vogelstraat – 1^e Vogelstraat

Carré 10: Vogelkade– Lange Vogelstraat – 1e Vogelstraat – 2^e Vogelstraat

Carré 11: Vogelkade– Vogelplein – 2e Vogelstraat – Brede Vogelstraat

Carré 12: Vogelkade– Lange Vogelstraat – Brede Vogelstraat – 3e Vogelstraat

Carré 13: Vogelkade– Lange Vogelstraat – 3e Vogelstraat – 4e Vogelstraat

Carré 14: Vogelkade– Vogelplantsoen – 4e Vogelstraat – 5e Vogelstraat

Carre 15: Vogelkade– Vogelplantsoen – 5e Vogelstraat – 6e Vogelstraat

Algemene bevindingen

Straten

De straten zijn keurig bestraat en liggen op een adequate bolling. De straatkolken liggen verdiept aan de zijkanten van de wegen.

Er is sprake van veel onkruid in de bestrating. (zie foto) Hierdoor zijn op veel plaatsen de straatkolken niet goed bereikbaar voor het afstromende hemelwater. Bij Normale tot hevige regenval ontstaat hierdoor direct onnodige plasvorming omdat het onkruid fungeert als dijkstelsel.

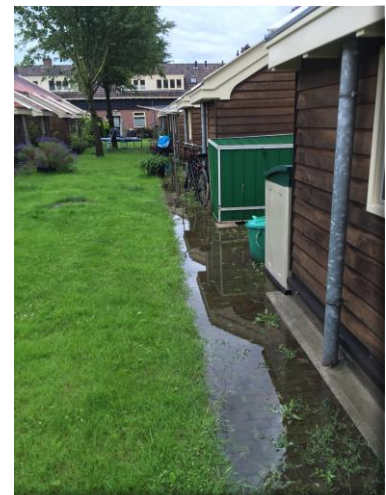
Daarnaast is geconstateerd dat niet alle straatkolken leeg en schoon zijn. Ook hierdoor wordt de afwatering beperkt.



Binnentuinen

Het complex bestaat uit een carrévormige bouwwijze waarbij telkens sprake is van een gemeenschappelijke binnentuin tussen de woningen. Deze binnentuinen zijn veelal voorzien van gras met daar om heen wandelstroken van klinkers. De grasstroken liggen hoger dan de bestrating en de woningen. Hierdoor stroomt hemelwater al snel af richting de looppaden en de woningen. (zie foto)

In de binnentuinen zijn nauwelijks voorzieningen om het hemelwater af te voeren.



Voortuinen

Aan de voorzijde van de woningen zijn kleine "privé tuintjes". Deze zijn veelal bestraat en dienen als terras. In algemene zin is de VvE hierdoor relatief versteend. Het gevolg hiervan is dat hemelwater grotendeels afgevoerd moet worden via de straatkolken. Bij hevige regenval is dat ook direct waarneembaar.

Door de verstening is er geen natuurlijke buffer voor overtollig water, die er wel zou zijn als er meer gebruik gemaakt zou zijn van groen en open vlakken.

Veel tuinen liggen lager dan de openbare weg. Diverse paden naar de voordeuren liggen hierdoor niet/ of onvoldoende op afschot. (zie foto) Hemelwater stroomt hierdoor niet af naar de straatkolken in de openbare weg maar richting de huizen. Als in dergelijke situaties ook gekozen is om de tuin te verstenen wordt natuurlijke afvoer van hemelwater ernstig bemoeilijkt.



Bouwkundig

Bouwkundige gebreken die zijn geconstateerd zijn meerdere situaties waarbij dakgoten doorhangen hetgeen de doorstroom van hemelwater naar de hemelwater afvoeren tegenwerkt. (zie foto) Hierdoor ontstaat waterophoping in de goten. Op meerdere plaatsen is waargenomen dat de dakgoten overstromen.

Opvallend is verder dat er geen waterkeringen zijn gemonteerd op de windveren/ daklijsten van de woningen. Hemelwater dat hier overheen stroomt valt rechtstreeks op de grond en spat tegen de hoeken van de woningen aan. Dit is bij vrijwel alle hoekwoningen het geval.



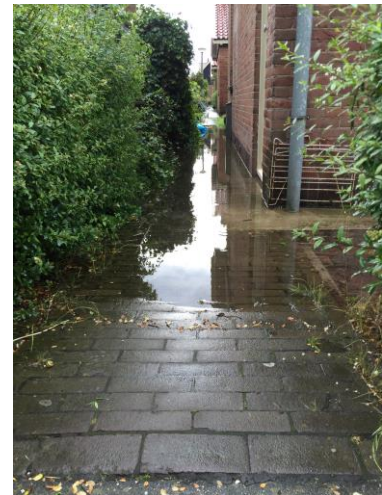
Tijdens ons bezoek, gedurende hevige regenval viel op dat bij alle woningen van de VvE de onderste stenen van de huizen al heel donkerder kleurde door het opnemen van vocht. (zie foto) De funderingsplaat van de woningen loopt buiten de woningen nog een stuk door. Hemelwater dat dicht langs de gevel op de grond komt spat tegen de gevels aan. Daarnaast lijkt het of de eerste drie á vier lagen bakstenen zich in korte tijd vol zuigen met water. Wij hebben geen onderzoek gedaan binnen in de huizen maar het is niet ondenkbaar dat hierdoor de relatieve vochtigheid aan de binnenzijde van de woningen op of rondom de vloer verhoogde waarden zal vertonen.



Algemene samenvatting

Bij matige regenval ontstaan op een aantal locaties van het complex problemen met de afvoer van hemelwater. Dit varieert van plasvorming op de openbare weg, tot ernstige overstroming van hemelwater afvoeren, dakgoten en straatkolken. De grond is snel verzadigd. Door verkeerd afschot in diverse tuinen stromen grote hoeveelheden water direct naar de gevels en verzamelt zich tegen de gevels aan. (zie foto)

Naar onze mening behoeft de waterhuishouding van de VvE aandacht om op langere termijn ernstige schade te voorkomen.



Gezien de aard en omvang van sommige situaties ter plaatse dient er rekening mee gehouden te worden dat de verzekeraar in de toekomst niet tot uitkering over zou kunnen gaan, bij eventuele waterschades, omdat de verzekeraar zich zou kunnen beroepen op "achterstallig onderhoud".

Wij stellen een aantal maatregelen voor. Enkele maatregelen zijn gericht op het beschermen van de opstal door water werende maatregelen. Daarnaast adviseren wij om diverse water "sturende" maatregelen te treffen. Het water wordt daardoor via de daarvoor bestemde afvoeren weg geleid. Ook adviseren wij om het absorberen oppervlak van het landschap te vergroten. De te nemen maatregelen kunnen per carré uitgevoerd worden omdat niet in alle gevallen sprake is van gelijksoortige overlast. Per carré hebben wij aangegeven welke maatregelen genomen kunnen worden.

Aanbevelingen korte termijn

1. Hydrofoberen van de gevels om vochtname te beperken
 - De gevels worden bij deze methode ingespoten met een silicone vloeistof die de gevels water afstotend maakt. Regendruppels zullen van de gevel af parelen in plaats van in de gevel trekken
2. Injecteren van de gevels om optrekkend vocht tegen te gaan
 - Bij deze methode wordt in de onderste laag van de gevel een vloeistof ingespoten die voorkomt dat vocht optrekt in de gevel.
3. Alle versteende voortuinen voorzien van een uitgegraven grindstrook
 - Een moeilijker uitvoerbare oplossing om water makkelijker af te laten vloeien. Hier is de medewerking van alle eigenaars vereist.
4. Aanpassen van alle daklijsten van hoekwoningen om water richting pannen en dakgoot te sturen

- Door waterkerende profielen op de windveren/ daklijsten te plaatsen loopt het regenwater via de dakpannen richting de dakgoot.
5. Reinigen en onderhouden van bestrating om onkruidgroei te beperken
 - Hier zal de inzet van de gemeente Amsterdam nodig zijn. De bestrating is openbare weg en valt dus onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Omdat het mogelijk lastig is om de gemeente te bewegen om vaker de straten bij te houden zou de hovenier verzocht kunnen worden dit werk uit te voeren.
 6. Herstellen van doorhangende dakgoten. Dit kan door dakgoten weer te stellen of door het bij plaatsen van hemelwater afvoeren
 - Door het afschot van de dakgoten te herstellen zal hemelwater beter afgevoerd worden.
 7. De specifieke situaties waarbij dakgoten overstromen de oorzaken onderzoeken en direct oplossen door de geconstateerde problemen weg te nemen
 - Mogelijk is er sprake van verstoppingen. Deze moeten dan weggenomen worden.
 8. Grindputten/ infiltratiekratten aanleggen op locaties waar veel wateroverlast is.
 - Grindputten/ infiltratiekratten zorgen voor een sneller opname van het water op de grond in het grondwater. Er is al een proef gedaan in de binnentuin van Carré 9. Het lijkt er op dat overtollig water hier nu sneller verdwijnt.
 9. Beplanting in binnentuinen aanpassen. (beplanting die meer water op neemt)
 - Door de beplanting aan te passen zal overtollig water sneller opgenomen worden.

Overwegingen lange termijn

Naar verwachting zal het de komende jaren vaker voorkomen dat er sprake is van hevige en extreme regenval. Om hierop voorbereid te zijn kan overwogen worden om zogenaamde bufferlocaties voor hemelwater aan te leggen. De binnentuinen die nu veelal verhoogd liggen ten opzichte van de bebouwing kan uitgediept worden. Hierdoor ontstaan wadi's. Deze wadi's kunnen eventueel voorzien worden van extra beplanting die veel water opneemt. Een wadi heeft naast de eigenschap van bufferplaats ook de eigenschap om water sneller naar het grondwater af te voeren. (zie foto)



Daarnaast kan er de VvE voorschriften opstellen met betrekking tot de inrichting van de tuinen. Bij het vervangen van de dakbedekking van de dakkapellen kan er de keuze gemaakt worden om deze dakvlakken "groen" te maken. Momenteel verstrekt de gemeente Amsterdam subsidie voor de aanleg van groene daken. (Wij hebben niet onderzocht of de VvE in aanmerking komt voor deze subsidie.)

Bevindingen per Carré

Carré 1

In Carré 1 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Wel is hier op meerdere plaatsen sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot.

Op 1 locatie is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoot herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 2

Ook in Carré 1 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op 1 locatie is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoot herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 3

Ook in Carré 3 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op 2 locaties is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoten herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 4

Ook in Carré 4 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op 2 locaties is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoten herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 5

Ook in Carré 3 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op 1 locatie is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoot herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 6

In Carré 6 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren.

Advies:

Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 7

In Carré 6 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren.

Advies:

Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 8

In Carré 8 hebben wij grote wateroverlast geconstateerd. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op diverse plekken is sprake van een doorhangende dakgoten en deze stromen ook over.

Advies:

Dakgoten herstellen
Onderzoek verrichten naar – en verhelpen van overstromende dakgoten
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 9

Ook in Carré 9 hebben wij grote wateroverlast geconstateerd. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op diverse plekken is sprake van een doorhangende dakgoten en deze stromen ook over.

Advies:

Dakgoten herstellen
Onderzoek verrichten naar – en verhelpen van overstromende dakgoten
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 10

In Carré 10 hebben wij wateroverlast geconstateerd. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot. Op diverse plekken is sprake van een doorhangende dakgoten en deze stromen ook over.

Advies:

Dakgoten herstellen
onderzoek naar – en verhelpen van overstromingen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 11

In Carré 11 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Wel is hier sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De

toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot.
Op 2 locatie is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoten herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 12:

Ook in Carré 12 hebben wij geen grote wateroverlast kunnen constateren. Ook hier is sprake van verdiepte voortuintjes ten opzichte van de openbare weg. De toegangspaden naar de voordeuren liggen niet - of niet voldoende op afschot.
Op 1 locatie is er sprake van een doorhangende dakgoot.

Advies:

Dakgoot herstellen
Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 13

In Carré 13 hebben wij geen wateroverlast kunnen constateren.

Advies:

Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 14

In Carré 14 hebben wij geen wateroverlast kunnen constateren.

Advies:

Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Carré 15

In Carré 15 hebben wij geen wateroverlast kunnen constateren.

Advies:

Daklijsten van hoekwoningen aanpassen
Bakstenen hydrofoberen
Onkruid verwijderen uit straat goten

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het noodzakelijk is om op korte termijn diverse maatregelen te nemen om de waterhuishouding van de VvE te verbeteren. Met name de bouwkundige maatregelen hebben naar onze mening prioriteit.

Met betrekking tot de inrichting van het landschap zal het bestuur en de leden van de VvE zich een mening moeten gaan vormen. Dit is weliswaar lange termijn planning maar zeker niet onbelangrijk. Met de te verwachte toenames van hevige stortregens zullen de problemen in de toekomst alleen maar toe gaan nemen als er niets gedaan wordt aan de inrichting van het landschap.