

Bouwoverlast vaak onaangekondigd

Bouwoverlast komt meestal onaangekondigd, blijkt uit een steekproef van de werkgroep Bouwoverlast. Op iets meer dan 50 adressen rondom een plek waar – naar eigen waarneming – werd verbouwd, zijn in november 2010 en januari 2011 enquêteformulieren verspreid. Er kwamen 31 formulieren terug.

werkgroep
Bouwoverlast

In iets meer dan de helft van de keren weten burens helemaal van niets. Als ze wel weten dat er verbouwd gaat worden is dat soms ook nog bij toeval, bijvoorbeeld door mondeling contact met de burens of doordat er bij hen in huis metingen moeten worden verricht.

Slechts acht keer is schriftelijke informatie gegeven. Die is vaak zeer beperkt. Drie keer werd zowel de bouwperiode, de aard van de werkzaamheden als de te verwachten overlast gemeld. Eén keer is, zoals het eigenlijk hoort, een bijeenkomst gehouden voor omwonenden, terwijl er ook een brief door de eigenaar is gestuurd.

Lawaai scoort het hoogst bij overlast. Goede tweede is stof, rommel, bouwmaterialenresten, vuil, modder en wateroverlast. Troep wordt achtergelaten op straat of voor de deur, op het dak en andermans balkon of in andermans tuin. De weg, stoep en trap worden geblokkeerd. Beperkt wordt geklaagd over het gedrag van de werklui: luidruchtigheid en muziek, sigarettenstank.

Daarnaast wordt geklaagd over werken op zaterdag, het hele weekend en tot 10 uur 's avonds. Zonder overleg wordt werk aan gemeenschappelijke muren e.d. verricht of verdwijnt zo maar een tuinschutting. Soms wordt specifieke schade – tot € 4000,- aan toe – genoemd.

Zeer grote overlast geven kelderuitdiepingen. Ze duren lang; tot meer dan een jaar toe en geven continue stank, zowel van de modder als van dieselpompen. (Zie ook inzet).

Waarheen met klachten?

Het meest gekozen als mogelijke klachteninstantie is het stadsdeel. Vaak wordt bouw- en woningtoezicht daarbij genoemd. Dan volgen de aannemer en de eigenaar en dan de politie. Soms wordt specifiek de buurtregisseur genoemd. Spontaan wordt één keer buurtbemiddeling gemeld.

Van de respondenten hebben 21 daadwerkelijk wel eens geklaagd bij een of bij meerdere instanties. Lang niet altijd wordt gereageerd. Nog minder vaak is

de klager tevreden over de reactie. Hoewel zij uiteindelijk niets hebben kunnen bereiken voor de klager, is er grote tevredenheid over de reactie en de inzet van buurtbemiddeling.

Bewoners geven aan dat ze zich volstrekt machteloos voelen. Vanuit eerdere ervaringen ziet een aantal er ook vanaf om nog te klagen. Er wordt betwijfeld of er ooit wordt gehandhaafd. Zowel voor bouw- en woningtoezicht als de politie is maar een keer lof voor de snelle (en adequate) reactie. Over eigenaren en aannemers wordt gezegd: ze erkennen vaak wel de problemen, vinden het ook vervelend voor de burens, maar er verandert meestal niets. Schade-afwikkeling duurt vaak heel lang.

Hoe beter?

Op de formulieren is tot slot gevraagd naar suggesties voor verbeteringen. In een aantal reacties wordt gevraagd om strengere regelgeving en beter toezicht. De hoop is dat het stadsdeel hier bij de vergunningverlening en door een actievare rol iets aan kan doen. Bepaalde typen verbouwingen zouden het liefst moeten worden verboden. Ook wordt gevraagd om een actievare inzetmogelijkheid van de politie. Veel wordt verwacht van een actievare inzet op voorlichting vooraf.

Hele concrete praktische suggesties zijn:

- De opdrachtgever moet een tijdschema geven met de 'extra lawaaierige' weken; met als voorbeelden uithakken kelder, funderen.
- Tijdens de werkzaamheden op de hoogte houden van ontwikkelingen, bijv. vertraging.
- Wie de bouwvergunning afgeeft stelt omwonenden op de hoogte; ook hoe lang de verbouwing duurt.
- De aannemer komt zich voorstellen aan de burens.
- Zoals in Australië: bouwplan op het pand aanplakken.



Suggesties om overlast te beperken:

- Afwisseling in werkzaamheden, niet te lang achter elkaar dezelfde activiteit.
- Pas vanaf 9.00 starten met werkzaamheden die extreem veel herrie maken. Als het niet goedschiks kan, dan maar kwaadschiks:
- Zwaardere plicht op eigenaar/ondernemer om te reageren op klachten.
- De aannemer moet zorgen dat maatregelen genomen worden bij over-

last (bijvoorbeeld een glazenwasser sturen).

- Strengere lawaainormen instellen.
- Werkterrein beperken; niet zomaar straat en stoep mogen afzetten.
- Beperking werkuren voor zwaar werk en verbied werken in het weekend.
- Beperk de verbouwing tot maximaal zes maanden.
- Verplichting tot overleg over werkzaamheden aan 'mandelige' delen: gemene muren, sloten etc.

Daarnaast:

- Koppel ervaringen met aannemer aan vergunningverlening bij nieuwe (ver) bouwvergunningen.
- Maak een zwarte lijst van overlast bezorgende aannemers die slecht of traag reageren op klachten.

Pauline Polak

Een uitgebreider verslag is op te vragen bij de werkgroep.

Kelderuitdieping ware plaag

Het nieuwe bestemmingsplan voor het Museumkwartier en de Valeriusbuurt had al eerder dit jaar ter inzage gelegen. Maar er was een fout gemaakt en daarom konden er de afgelopen maanden opnieuw zienswijzen worden ingediend. Leden van de werkgroep Bouwoverlast namen de gelegenheid te baat om alsnog de aandacht te vestigen op een misstand en een aanbeveling te doen. Het gaat om kelderuitdieping, iets dat de afgelopen jaren een trend is geworden maar ook een ware plaag voor de omgeving. En dus iets waar paal en perk aan gesteld zou moeten worden, vinden ze.

Het uitdiepen van souterrains en kelders veroorzaakt grote overlast in onze buurt en tast hardnekkig al vijf tot zes jaar de leefbaarheid aan, met:

- buitensporige geluidsoverlast van aggregaten, betonboren, vrachtverkeer, cirkelzagen e.d.;
- luchtvervuiling in de vorm van (enorme toename van) fijnstof;
- stank van dieselmotoren;
- stank van grond die onder het vloerbeton van de souterrains vandaan komt; en
- beschadiging van belendende panden (denk hierbij aan mogelijke lekkages in souterrains en kelders van omwonenden, scheuren in muren e.d.).

De zes tot acht maanden of nog langer durende werkzaamheden gaan gepaard met ontoegankelijke stoepen (voor rolstoelen, kinderwagens, boodschappenkarren) en een enorme bende in de straten.

En dat dus elke keer opnieuw als er weer een vergunning wordt verleend.

Aantasting leefbaarheid

Waarom kopen mensen hier in deze buurt woningen van twee etages, terwijl ze kennelijk een huis zoeken met

drie etages? Bij de verkoop van huizen wordt vaak al aangegeven dat er de mogelijkheid is om het souterrain of kelder te laten uitdiepen. Daaruit kan worden opgemaakt dat makelaars het verlenen van een vergunning daarvoor kennelijk als een vanzelfsprekendheid zien. En dat men het argument gebruikt dat uitdieping nodig is om herstelwerkzaamheden aan de fundering uit te voeren, terwijl dat natuurlijk ook gedaan kan worden zonder extra verdieping te bouwen. Vervolgens gaat de koper 200.000 euro uitgeven voor het bouwen van een derde verdieping, waarmee omwonenden ongevraagd in een onleefbare omgeving kunnen komen te zitten, en het grondwater-

peil ontregeld wordt. kan worden. De conclusie is dat de leefbaarheid in onze buurt zodoende vaak ondergeschikt wordt gemaakt aan economische belangen. Naar ons oordeel te vaak.

Aanbeveling

De ondergetekenden bevelen u daarom aan om zoveel mogelijk beperkende voorwaarden te verbinden aan het verlenen van vergunningen voor kelder- en souterrainuitdieping. Te denken valt aan:

- een overlastvergoeding aan de omwonenden en eigenaars van belendende percelen;
- de aanbeveling om de vloer van de belétage te verhogen (de plafondhoogte laat dit doorgaans makkelijk toe), zodat de kelder niet uitgediept hoeft worden om voldoende leefhoogte te krijgen.

Wouter Sterk, Theo Trautwein
namens de werkgroep Bouwoverlast

