

M e m o

datum :21 juni 2017
van :Burgemeester en wethouders

opgesteld door :Quirien Karman/Sylvia den Haan
doorkiesnr :334
afdeling :Ruimtelijke ontwikkeling
onderwerp :Gevolgen bouwwerkzaamheden in Domburg
registratie code :

Aan : Leden van de gemeenteraad

De heer M.J.J. de Lange, wonende in Domburg, zond uw raad een tweetal brieven waarin hij u informeerde over zijn onderzoek naar schade aan woningen in Domburg als gevolg van grote bouwprojecten. Naar aanleiding daarvan verzoekt hij u:

- om deze materie op de raadsagenda te plaatsen;
- het college opdracht te geven de problematiek verder te onderzoeken en documenteren en uw raad hierover te informeren;
- een voor de bewoners van Domburg acceptabel beleid te adviseren;
- het college te adviseren vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel een verbod op het heien van funderingen in te stellen en het afgeven van bouwvergunningen voor tot grote schade leidende parkeergarages in de kern Domburg uit te stellen.

De brieven spreken enerzijds over schadegevallen, waarover wij nadere informatie hebben ingewonnen, en anderzijds over maatregelen om in de toekomst schade aan gebouwen te voorkomen. Wij hebben voor u uiteen gezet welke maatregelen thans kunnen worden ingezet en hoe zich dat verhoudt tot de voorstellen van de heer De Lange.

Algemene indruk

Voor zover ons bekend is de schade van de genoemde projecten, Bosch en Zee, Résidence Wijngaerde en Ruimzicht beperkt gebleven, zowel in hoogte als in de duur van de afwikkeling en de houding van de ontwikkelaar en aannemer hierin. De kennelijk door de heer De Lange benaderde gedupeerden hebben zich in ieder geval niet tot de gemeente Veere gewend om advies of ondersteuning in relatie tot de schade die zou zijn ontstaan of de afhandeling hiervan door de betrokken partijen.

Ontwikkeling Bosch en Zee

Voor wat betreft het tweede bericht van 12 mei jl., waarin foto's zijn opgenomen van schade aan de woning naast Bosch en Zee, merken wij op dat de betrokken woning onderdeel uitmaakt van fase 2 van dit project en in eigendom is bij de exploitant. Nu de betreffende woning in zijn uitbreidingsplannen gesloopt wordt, kan het de betrokken eigenaar niet verweten worden dat hij geen maatregelen treft om schade te voorkomen. De nieuwbouw van hotel Bosch en Zee is, inclusief de halfverdiepte parkeerkelder, net als veel woningen in Domburg, gefundeerd op staal en niet onderheid. Om de parkeervoorziening te realiseren zijn wel damwanden getrild, hiervoor waren vooraf goede afspraken over gemaakt met de eigenaren van de naastgelegen woning. Van onaanvaardbare schade is dan ook geen sprake.

Ontwikkeling Résidence Wijngaerde

Bij het project 't Groentje/Résidence Wijngaerde is door de werkzaamheden inderdaad schade ontstaan aan eigendommen van direct omwonenden. De bouwput lag ook vlak naast belendingen, soms dichterbij dan 3 meter. Bij dit project is echter relatief weinig schade ontstaan, doordat vooraf een Risk Control is uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat voor de start van het werk een aantal woningen moesten worden gestabiliseerd. Deze werkwijze heeft de omwonenden wel wat overlast bezorgd, maar wel is veel schade voorkomen. In totaal is er op dit werk € 6.362,67 aan schade uitbetaald aan omwonenden.

Project Ruimzicht

Bij het project Ruimzicht zijn geen schadegevallen gemeld of bekend bij de aannemer. Ze hebben wel uit voorzorg de dichtstbijzijnde woning aangekocht. Deze is na het gereed komen van het werk hersteld en weer verkocht. De bij deze woning behorende garage is gesloopt.

Verantwoordelijkheid partijen bij ontwikkelingen

Gesteld wordt dat de voorkoming van schade de taak en verantwoordelijkheid is van de gemeente en niet via de privaatrechtelijke weg op de burger kan worden afgewenteld. In dit licht hoort de gemeente dan ook voorafgaand aan de afgifte van omgevingsvergunningen voor het bouwen het geheel van de fundering te eisen en te toetsen.

Het geheel van de constructie is beoordeeld voordat gestart kan worden met de bouw. Er is geen wettelijke grondslag om de aanvrager te vragen of te dwingen om voorafgaand aan de vergunningverlening meer gegevens en bescheiden te overleggen dan is bepaald in de Regeling omgevingsrecht (Mor). Voor wat betreft de gegevens die voorafgaand aan de vergunningverlening en die voorafgaand aan de bouw benodigd zijn om het geheel van de constructie te toetsen verwijzen wij u naar bijlage 1 bij deze brief. In dit licht merken wij op dat voor grote projecten zoals ook door de heer De Lange zijn genoemd de gegevens met betrekking tot de constructie, maar bijvoorbeeld ook de grondwater rapportages, de gemeente de overgelegde gegevens tevens voor een second opinion aan een onafhankelijk deskundige zendt ter controle. Voor Ruimzicht en Résidence Wijngaerde heeft Grontmij deze tweede toetsing uitgevoerd.

Dwingend voorschrijven funderingsmethoden

Bepleit wordt ook dat de gemeente dwingend voorschrijft welke funderingsmethodiek gebruikt moet worden en hoe de bronbemaling wordt ingericht. Monitoring van de grondwaterstanden en waterspanning bij de woningen zou hiervan onderdeel uit moeten maken, evenals het gebruik van trillingsmeters en een nulmeting voorafgaand, tijdens en na de bouw.

Hoewel wij begrijpen dat het opleggen van funderingsmethodieken etc. omwonenden een gevoel van veiligheid kan bieden, zal voor een dergelijke werkwijze nooit gekozen worden. Ten eerste is de bouwer degene die het werk dient uit te voeren en de benodigde informatie hiervoor verzamelt. De suggestie dat de gemeente de situatie 'in het veld' beter kan beoordelen dan de ervaringsdeskundige in de persoon van de aannemer, wordt gewaardeerd. Ons inziens is echter juist de aannemer degene met de benodigde kennis en ervaring om te bepalen hoe het werk uitgevoerd kan worden om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Er is geen wettelijke grondslag om meer te eisen of te sturen dan is bepaald in de Mor. Ook neemt de gemeente dan een verantwoordelijkheid voor haar rekening die enorme (ook financiële) consequenties kan hebben. Eventueel voorkomende schade komt dan ook ten laste van alle inwoners van de gemeente.

Waar wij het noodzakelijk vinden dat monitoring plaatsvindt, bijvoorbeeld om er zeker van te zijn dat de richtlijnen voor de veroorzaakte trillingen worden gerespecteerd,

worden metingen voorgeschreven. Ook is bij bijvoorbeeld Résidence Wijngaerde bepaald dat vooraf de hoogte van de omliggende woningen diende te worden ingemeten en gedurende de bouw wekelijks gemonitord.

Voor een wijziging van de werkwijze zoals die thans plaatsvindt, zien wij dan ook geen aanleiding. Het gehele traject van vergunningverlening vindt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid plaats.

Bankgarantie

Om een correcte afhandeling van de mogelijk optredende schade te waarborgen, zou een bankgarantie door de vergunninghouder moeten worden afgegeven. Hieruit kunnen dan schadeclaims en kosten van gedupeerden worden betaald, evenals die van onafhankelijke experts. De gemeente zou deze risico's niet door mogen schuiven naar (de CAR-verzekering van) de aannemer, nu de kwaliteit van de schadeafhandeling naar uw mening in die gevallen onvoldoende is.

Bankgaranties vormen een forse beperking voor de liquiditeit van degene die hem moet verstrekken, het is een zwaar middel dat dient om te verzekeren dat bepaalde kosten kunnen worden verhaald als de verstrekker de gemaakte afspraken niet nakomt. Het is niet bedoeld voor het financieren van de werkwijze die u voorstaat. Een CAR-verzekering (Construction All Risk verzekering) is een verzekering die schade dekt die wordt veroorzaakt door bouw- en verbouwzaamheden. Bij ieder bouwproject kan er iets misgaan waardoor schade ontstaat. Dit kan schade aan het werk zelf zijn, maar ook schade aan eigendommen van derden, bijvoorbeeld schade aan het pand van de burens. Wij zien geen reden deze algemeen maatschappelijk geaccepteerde verzekering te passeren voor een bankgarantie. De verzekering als zodanig voorziet immers in veel meer verzekerde onderdelen dan alleen schade aan panden van derden. Nu een passende regeling voorhanden is, is er geen grond een bankgarantie te eisen. Ook is de gemeente geen partij bij optredende (uitvoerings)schade en kan zij hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Voor wat betreft het laatste verzoek uit de brieven, een verbod op het heien van funderingen: dat is niet mogelijk. Wel is over de wijze van funderen altijd overleg met de initiatiefnemers. In de praktijk blijkt dat in bestaand bebouwd gebied zoals de kern Domburg gekozen wordt voor het boren van palen en niet voor het traditionele heien. Het uitstellen van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen is, gelet op de wettelijke beslistermijnen die met een aanvraag samenhangen, niet mogelijk.

Behartigen algemeen belang

Vanuit onze rol als behartiger van het algemeen belang vragen wij wel degelijk in het voortraject om aandacht voor een zorgvuldige keuze van funderingsmethoden bij de bouwers en ontwikkelaars. Als er twijfels zijn over onderzoeken of gekozen funderingsmethoden vragen wij altijd om een nadere onderbouwing. Als het nodig is worden extra eisen gesteld.

Informatieavond

Nu steeds meer in de bebouwde omgeving wordt gebouwd merken wij ook dat de vragen toenemen over bouwen en de mogelijke gevolgen hiervan voor de omgeving. Als gemeente zullen wij onze inwoners en ondernemers actief gaan informeren. In het 4^e kwartaal van dit jaar zullen wij een avond organiseren waarin informatie wordt gegeven over de verschillende rollen bij bouwen en wat iedere partij kan en moet doen om in goed overleg te komen tot ontwikkelingen waarbij de schade wordt voorkomen of beperkt blijft tot een minimum.

Wij vertrouwen erop dat we hiermee de vragen die er leven voldoende hebben beantwoord en we met zorg kunnen blijven bouwen aan een goede omgeving.

BIJLAGE 1: Indieningbescheiden constructieve veiligheid

1. Bij de aanvraag te verstrekken gegevens en bescheiden:

Een of meer tekeningen waaruit het constructieprincipe blijkt voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie:

- Tekeningen van de definitieve hoofdpzct van de constructie van alle verdiepingen inclusief globale maatvoering.
- Globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt.
- Schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveau's.
- Plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering.
- Overzichtstekeningen (1:200/1:100) van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties.
- Principedetails van karakteristieke constructieonderdelen (1:20/1:10/1:5)

Schriftelijke toelichting op het Definitief Ontwerp van de constructies (ontwerpnota), waaruit met name blijkt:

- Constructiemethoden en materialen.
- De aangehouden belastingen en belastingtypen (verwijzing naar de normen is onvoldoende)
- De constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies (beton,prefab beton, staal, hout, bouwkundige constructies).
- Het stabiliteitsprincipe (plaats en soort van de stabiliserende onderdelen).
- Omschrijving van de hoofddragconstructie met bij voorkeur een beschrijving van de robuustheid/redundantie.
- Toelichting op de integratie van brandwerendheidseisen in het ontwerp.

2. Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden m.b.t. het bouwveiligheidsplan:

Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van bouwverordening conform de Mor.

- Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.
- Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 1. de hoofdpzct van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem.
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan.
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

3. Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden.

In de vergunning voor een bouwactiviteit wordt, indien de aanvrager een verzoek tot latere aanlevering heeft ingediend, bepaald dat de volgende gegevens en bescheiden met betrekking tot de constructieve veiligheid uiterlijk binnen een termijn van 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overlegd:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft (dat wil de facto zeggen; voor zover het niet de gegevens betreft onder paragraaf 1 van deze bijlage).