



Informatienota aan de raad

**onderwerp**

Raadsinformatienota wateroverlast
Koningskwartier Zevenhuizen

nummer raadsstuk

B1637

datum

19 december 2023

afzender

College van burgemeester en wethouders

portefeuillehouder

Wybe Zijlstra

behandelend ambtenaar

S. Wassenaar

registratienummer

Z23.003284

Bijlagen

1

openbaar of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Kernboodschap

Veel bewoners in het Koningskwartier hebben regelmatig water in de kruipruimte staan en maken zich daarover zorgen. In de gemeenteraad van 21 november 2023 zijn vragen gesteld over deze wateroverlast. Met deze informatienota informeert het college de raad hierover.

Inleiding

Veel bewoners in het Koningskwartier hebben regelmatig water in de kruipruimte staan en maken zich daarover zorgen. In de gemeenteraad zijn vragen gesteld over deze wateroverlast. Met deze informatienota informeert het college de raad hierover.

Toelichting*Ontvangen meldingen*

De gemeente heeft meerdere meldingen ontvangen van grondwater/kwelwater in de kruipruimtes onder de woningen in het Koningskwartier. Het aantal meldingen is in onderstaande tabel weergegeven.

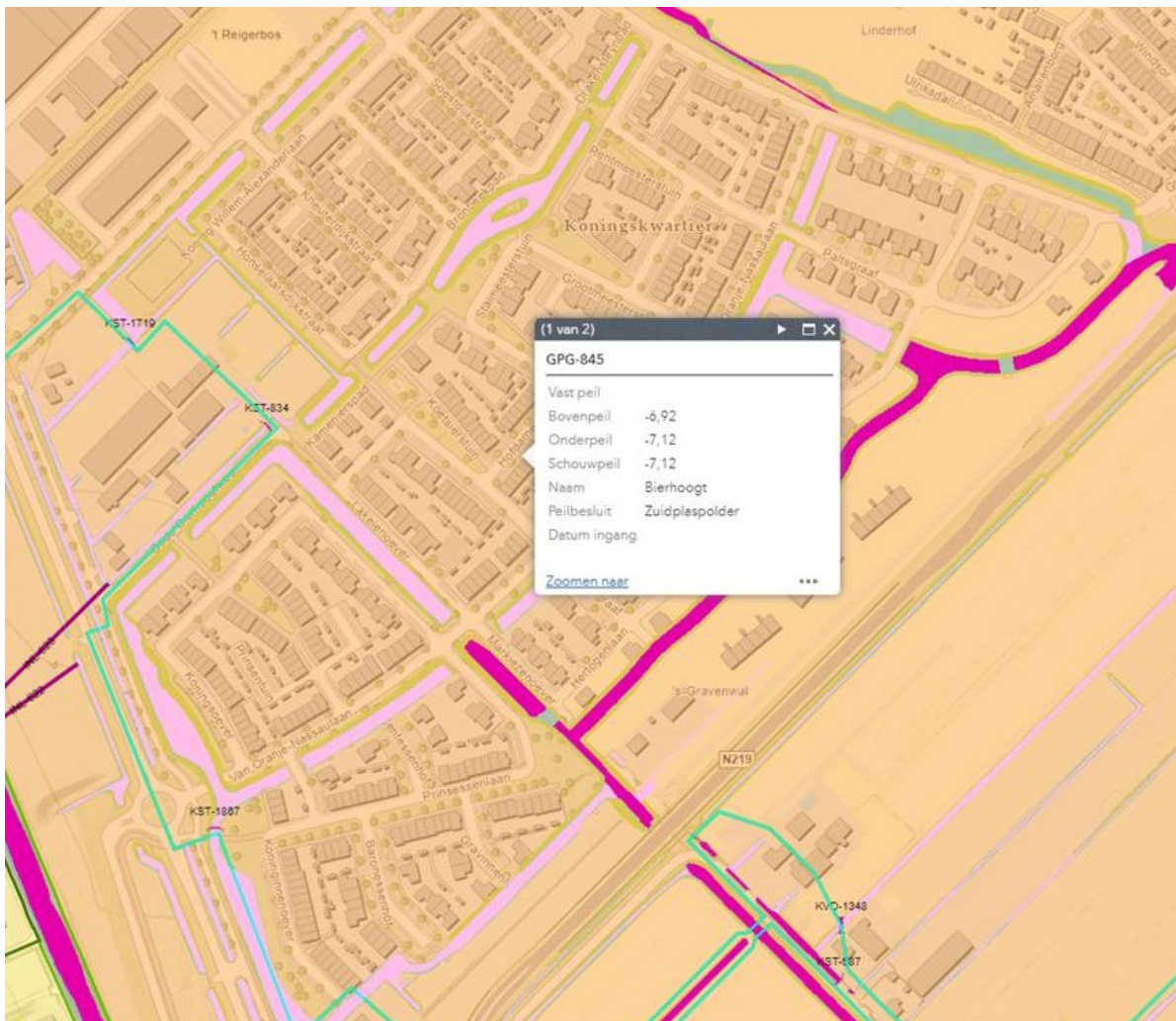
Jaar	Aantal meldingen
2018	6
2019	6
2020	8
2021	3
2022	3
2023 (tot en met 14 november)	13

De gemeente heeft bij de eerste ontvangen melding al gecontroleerd of het gemeentelijk stelsel naar behoren werkt. Alle gemeentelijke drainageaansluitingen zijn doorgespoten van hoofdriool tot aan de erfafscheiding. Dit wordt gedaan om te controleren of de werking hiervan goed is, en dit was ook het geval. Dit gemeentelijk drainagestelsel wordt daarnaast ook periodiek onderhouden. De gemeente heeft conform de Waterwet en de vastgestelde 'Grondwaternota Zuidplas' geen zorgplicht op privaat terrein, het is aan de woningeigenaren om het private stelsel te onderhouden en dat is belangrijk voor het functioneren daarvan. De gemeente onderhoud haar eigen drainagestelsel in de wijk periodiek zodat het goed blijft functioneren. Daarnaast zamelt de gemeente het overtollige hemel- en grondwater in vanaf de erf grens.



Geologische omstandigheden in de Zuidplaspolder

Het Hoogheemraadschap Schieland Krimpenerwaard (hierna HHSK) stelt het polderpeil vast in de Zuidplaspolder. Vaststelling gebeurt door HHSK met een zogenaamd 'peilbesluit'. Het oppervlakte-waterpeil kan vanwege de kwetsbare veenbodem en het risico op zoute kwel, niet te laag ingesteld worden. Daardoor is er weinig ruimte tussen het polderpeil en de bodem van de kruipruimte aanwezig. Vanwege deze omstandigheden en de ondoorlatende bodem in het Koningskwartier, is het vrij normaal dat in natte perioden, water in de kruipruimten staat. Het peilbesluit voor het Koningskwartier is weergegeven in de afbeelding hieronder.



Peilbesluit 'Koningskwartier' (Bron: HHSK)

Ook Elders in de Zuidplaspolder is dit het geval. Afhankelijk van de bodemdoorlatendheid ter plaatse, staat bij veel woningen in meer of mindere mate water in de kruipruimte.

In de maanden oktober en november is erg veel neerslag gevallen. Daardoor was in deze periode de grondwaterstand ter plaatse tijdelijk flink hoger dan gebruikelijk. Zie het figuur op de volgende pagina.



onderwerp

informatienota aan de raad

registratienummer

Z23.003284



Informatie grondwaterstand peilbuis 'Prinsentuin Koningskwartier' (Bron: <https://wareco-zuidplas-public.munisense.net>)

Nieuwbouwwoningen en Bouwbesluit

Omdat het Koningskwartier een nieuwbouwwijk betreft met nieuwbouwwoningen, is de aanwezigheid van volledig houten en niet waterdichte vloeren, uit te sluiten. Immers de woningen dienden bij de bouw minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, onder andere artikel 3.21 'wering van vocht', waarin de waterdichtheid van de woningschil voldoende is bepaald en in het vierde lid van dat artikel ook is bepaald dat de luchtvolumestroom vanuit de kruipruimte naar bovengelegen verblijfsgebied wordt beperkt.

Het doel van dit voorschrift is te voorkomen dat, door het doordringen van vochtige lucht vanuit de kruipruimte, de relatieve luchtvochtigheid in de verblijfsruimten op een te hoog niveau komt te liggen. Daarmee is voldoende geborgd dat water dat in de kruipruimte staat, niet leidt tot beïnvloeding van de gezondheid van de bewoners en luchtvochtigheid in de woning.

Daarnaast is in het Bouwbesluit 2012 en in de geëiste normering, de veiligheid van elektriciteitskabels en -installaties voldoende geborgd, ook bij een natte kruipruimte.

Drainagestelsel

Er is in deze wijk een bouwblokdrainage aangelegd rond de bouwblokken van voldoende omvang. Dat is een bovenwettelijke maatregel en doorgaans ruim voldoende om de grondwaterstand zo goed mogelijk te reguleren, mits goed onderhouden.

Het drainagestelsel ligt in het perceel van de woningeigenaar en daarmee is dit drainagestelsel eigendom geworden van de eigenaar van de woning. Doordat het eigendom van het drainagestelsel bij de eigenaar ligt, is de eigenaar ook verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.

Tijdens de bouwfase van de woningen heeft de projectontwikkelaar maatregelen genomen tegen water in de kruipruimten, in de vorm van periodiek onderhoud van het private drainagestelsel. Daarnaast is de projectontwikkelaar de eigenaren tegemoetgekomen om dit onderhoud nog anderhalf jaar voort te zetten. Inmiddels heeft de projectontwikkelaar via een brief aan de woningeigenaren laten weten dat dit onderhoud nu bij de bewoners ligt en dat zij het niet meer zullen onderhouden.

Watertoets

In de uitwerkingsplannen van de verschillende fasen van het Koningskwartier is een Watertoets uitgevoerd. Voor het gehele plangebied Zevenhuizen-Zuid is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) een watervergunning afgegeven.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.



onderwerp

informatienota aan de raad

registratienummer

Z23.003284

De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

De watervergunning is een gebundelde vergunning voor het verrichten van activiteiten in oppervlaktewater of met grondwater. Voorbeelden van activiteiten waarvoor u een watervergunning moet aanvragen: direct lozen van afvalwater op oppervlaktewateren; grondwater onttrekken; activiteiten bij een waterstaatswerk (bijvoorbeeld snelweg, viaduct, tunnel, brug, vaarweg, dijk); aanleg waterberging; dempen van water of een combinatie van de eerder genoemde activiteiten.

Consequenties

Het is aan de projectontwikkelaar van nieuwe woningen (in bijvoorbeeld Het Vijfde Dorp) om een bij het gebied passende bouwmethode te kiezen (dat kan bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen zijn). De bouwmethode moet wel voldoen aan de regels zoals ze zijn gesteld in het Bouwbesluit. Daar toetst de gemeente op. De gemeente mag wettelijk geen extra eisen stellen boven op het Bouwbesluit.

Vervolg

De gemeente zal met de informatiebrief (U23.003065) bewoners van het Koningskwartier informeren over de gevolgen van water in de kruipruimte en advies geven over hoe dit tot een minimum beperkt kan worden. Daarnaast zal de gemeente toestemming geven om eventuele extra private drainage aan te sluiten op het gemeentelijke systeem als dat nodig is. De gemeente informeert de bewoners over hoe ze deze toestemming aan kunnen vragen.

Inclusie

N.v.t.

Bijlagen

1. Bewonersbrief - drainage bij wateroverlast Koningskwartier (U23.003065)

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas,

J.F. Weber
Burgemeester

A.R. de Graaf
Gemeentesecretaris