Beste Raadsgriffier,

Ik ben helaas niet in de gelegenheid om morgen zelf in te spreken. Zie medisch motief.
Toch is het onderwerp te belangrijk om voorbij te laten gaan.
Is er een mogelijkheid mijn brief of pleidooi voor te laten lezen of als stuk in te brengen ?
Ik wil graag dat mijn inbreng formeel niet verloren gaat.
Ik hoor graag
Zie verder onderstaand.
Ron Cheizoo
0651506581

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss.
en **alle bestuurlijk verantwoordelijken, raadsleden, commissieleden en verder,**
Postbus 5
5340AB Oss.

De raadscommissie vergadert 20 juni 2024 in de avond over het klimaatadaptatieprogramma 2024-2028.
Ik zou graag ingesproken hebben. Dat lukt niet vanwege medische omstandigheden. Ik ben niet mobiel. Operatie bovenbeenbreuk/bacteriebestrijding/ 2e operatie in mumc over 4 weken. **Wellicht is het mogelijk dat een commissielid mijn onderstaande inbreng voorleest tbv vastlegging.**

Ik wil uw aandacht vragen voor het volgende.

Ik heb in een eerdere mail (zie onder) aan u allen gemeld, dat het door mij gemonitorde waterpeilpunt (ca. 6.50 m1 boven NAP (volgens AHNviewer)) op 3 mei 2024 10.00 uur stond op ca. 125 cm onder maaiveld. Ik kan u mededelen dat het heden **19-6-2024 10.00 uur staat op 99 cm onder maaiveld. Dit is ca. 30 cm hoger, als de hoogst reguliere stand van de in het verleden gemeten grondwater hoogte op de Osse peilpunten.**
Verder recente berichtgeving in de krant dat voor het gebied Maashorst (Herpenduin) de sluizen maar een stukje open gezet zijn, want het gebied is meer dan vol verzadigd.
Het poldergebied blijkt op enig manier ook een grondwaterstand te blijven houden op een erg hoog niveau. Dit terwijl de maas mogelijkheden te over biedt, op dit moment, om grondwaterniveau's, naar acceptabele hoogten terug te brengen. Als dat gebeurd is voor Oss-stad de mogelijkheid het peil te verlagen naar 1,3m1 tot 1,5m1 ook beter mogelijk.
Inmiddels is het gevolg, vanaf medio november 2023, nog steeds kelders met grondwater en na maanden overal schimmelvorming en veel vocht in de bovenliggende woongedeelten. Ongezond en bijzonder veel overlast gevend, voor uw eigen bewoners.
Verder ligt er geen spinazie in de winkel, hebben de aardappeltjes en uien het moeilijk en kan er niet ingezaaid worden. Ook is het gewoon koud het afgelopen half jaar. En hebben we nog maar 1 of 2 keer een beetje blauwe lucht gezien boven Oss.

Ik zie in het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie een lichtpuntje; men constateert dat grondwater van levensbelang is. Overlast van te hoog grondwater en droogte door te laag grondwater komen allebei voor. Er gaat geld vrijgemaakt worden voor een grondwatermeetnet. Men motiveert deze actie met het belang voor de "droogte-agenda".

Toch is het goed als er een hoofdstuk wordt toegevoegd aan de sdg-doelen zijnde de ”te natte agenda”.
Los van klimaatverandering wat er altijd zal zijn hebben we het bij de sdg-doelen alleen maar over “hittestress en verdroging”, terwijl “het te koud is en veel te nat is”

Suggestie voor uw besluitvorming;
In een razend tempo wordt doorgewerkt aan het behouden van al het regenwater in het gebied waar het valt. Afkoppeling van hwa’s van het riool, maken van wadi’s, verwijderen verharding etc.,etc.
Is het niet een heel belangrijke vraag vooraf om te toetsen of er ook een bestendig waterbouwkundig systeem is om het grondwaterniveau op max 1,30 onder maaiveld te houden in Oss stad / stedelijk gebied en in het buitengebied op ook een enigszins werkbaar niveau om akkerbouw voor ons voedsel mogelijk te laten zijn.

De afgelopen periode is een duidelijke leerschool.
Tempering is nodig van het huidige plan voor ontkoppeling van hemelwaterafvoeren en er moet met spoed in overleg getreden worden met het waterschap.
Dit om eerst te toetsen hoe het op welke manier het grondwaterniveau beheerst kan worden. Niet te laag maar zeker niet te hoog! (Die toets is er nu niet??)

Er is nu een waterbouwkundig systeem. Vragen die u daarbij moet stellen zijn;

- is het bestaande waterbouwkundig systeem toereikend of moet dat verbeterd worden?

- of is het goed, en hebben we met elkaar het probleem van een te hoog grondwaterniveau over het hoofd gezien. Actueel waterbeheer lijkt er niet te zijn of hangt als los zand aan elkaar.

- waar het waterbouwkundig systeem van water afvoer / vasthouden en beheer tekortkomingen heeft, moet dan niet eerst geinvesteerd worden in verbetering van dit systeem.

Zomaar instemmen met het advies van het College gaat geheel voorbij aan de forse problematiek zoals we die nu kennen.

Ik wens u veel wijsheid.

Ik hoor graag
Ron Cheizoo
Hertogensingel 40
5341AE Oss
0651506581
r.cheizoo@chadv.nl

Van: Ron Cheizoo <r.cheizoo@chadv.nl>
Datum: maandag, 6 mei 2024 15:08
Aan: bestuurssecretariaat@oss.nl

Onderwerp: Brief van uw gemeente inzake grondwateroverlast [BE10162-1091485]

Cheizoo woning- en bedrijfsmakelaardij
Cheizoo woning- en bedrijfstaxaties
Lid van Wonen en sectie Business NVM
Hertogin Johannasingel 38 | 5345 AJ Oss
0412-405179 | makelaar@chadv.nl
www.cheizoomakelaardij.nl

Geachte College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss,
Postbus 5
5340BA Oss

In de bijlage uw brief van 11 april 2024. Allereerst bedankt voor de uitvoerige beantwoording.
Ik ben niet blij met het open algemene einde van de brief. Dat doet geen recht aan de enorme problematiek die er echt is.

In alinea 1 geeft u exact weer wat ik en met mij vele vastgoedeigenaren en huurders met grondwateroverlast, graag zou willen tav de actuele grondwater problematiek.

In alinea 3 Omvang van het probleem.
In deze alinea verwijst u naar de extreem natte herfst en winter U vraagt zich af of dit incidenteel is of structureel ??
U blijft grondwaterstanden en regengegevens monitoren.

In alinea 4 Onze rol als gemeente.
Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de waterdichtheid van de kelder.
U verwijst naar de verplichting die die huiseigenaren hebben in het kader van het besluit bouwwerken en leefomgeving.
Men moet zelf bouwkundige of waterbouwkundige maatregelen treffen.
U verwijst naar uw zorgplicht als gemeente voor overlast door te laag of te hoog grondwater.

In alinea 5 Ons handelingsperspectief
Vertelt u dat grondwater niet zo stuurbaar is als men zou denken.
En dat door de droogteproblematiek we juist het grondwater in de grond willen houden en niet afvoeren.
U spreekt over een natuurlijke grondwaterstand in de stad Oss van 1,2 a 1 meter onder maaiveld.
Verder is het beleid om al het regenwater toe te voegen aan het grondwater.

Uw slotconclusie lijkt te zijn. We monitoren grondwater en regen hoeveelheden en we gaan kijken hoe het zich ontwikkelt.

Ik zou uw College het navolgende indringend willen vragen, naast dat ik u ook wil wijzen op uw eigen zorgplicht als gemeente (alinea 4 van uw brief.) ;

Zou u opnieuw willen toetsen of uw uitgangspunt van een natuurlijke grondwaterstand in de stad

Oss van 1,2 a 1 meter onder het maaiveld de juiste is?

1. Tot medio 1980 hadden we in de stad Oss een veel dieper gelegen grondwaterstand. Door de grote industrieën in stad Oss, onder andere Organon, Zwanenberg, Unox, Bergoss, werd fors grondwater opgepompt voor industrieel gebruik.
Als gevolg daarvan is bij veel van de jaren 50 tot de jaren 90 bebouwing in de stad Oss minder aandacht besteed aan het waterdicht maken van onderverdiepingen en kelders. dat geldt ook voor openbare gebouwen (Oa. Theater de Lievekamp) . Het probleem was er gewoon niet. Dom natuurlijk, maar wel een voldongen feit voor geschat ca. 800 + gebouwen.

2. Zoals u zelf aangeeft probeert men als gemeente ook in de stad oss het hemelwater, zoveel mogelijk te behouden in het gebied. Dat heeft grondwater verhogende gevolgen.

3. In afwijking van de door u, in uw brief benoemde 1,2 a 1 meter onder maaiveld gelegen natuurlijke waterstand, zijn de resultaten van de grondwaterpeilbuizen in het centrum Oss varierend van 1,3 tot 2 meter onder het maaiveld. (Zou u dat nog willen controleren, anders gaan we met elkaar uit van de verkeerde uitgangspunten.)

4. Ik heb zelf een grondwaterpeilbuis, waarbij het maaiveld zich bevindt op ca. 6,50 meter boven NAP. (volgens AHNviewer) De gemeten grondwaterstand in december 2023 was ca. 80 cm onder maaiveld. Op vrijdag 3 mei jl. was de grondwaterstand ca. 125 cm onder het maaiveld. (Nog steeds hoger dan de natuurlijke grondwaterstand van 1,3 a 2 meter onder maaiveld.)

5. Er zijn veel panden met echte problemen. Actueel bevinden zich nog steeds wellen in sommige kelders waar het water met redelijke forse druk omhoog komt. (keldervloer 3 m1 onder maaiveld. Grondwaterpeil 1,25 onder maaiveld. Waterdruk 1,75 m1 waterkolom. Actueel gevaar is dat zichtbaar in het opwellend grondwater ook zand mee komt. Dat is gevaarlijk daar het zand dat onder de fundering uit spoelt, leidt tot verzakking van de bebouwing.

6. Het is bijzonder moeilijk als gebouw-eigenaar een bestaande kelder uit de jaren 50 tot 90 waterdicht te maken. Vaak gewoon gemetseld, niet voorzien aan de buitenzijde van isolatie en/of bitumenlaag. Waterbouwkundig een oplossing zoeken middels bronnering rondom de kelder is eveneens erg ingewikkeld, daar het ook nog de vraag is of er daarbij grondwater op het riool geloosd mag gaan worden. (Waarschijnlijk niet.)

7. Waar het water nog niet de kelders- of onderverdiepingen indringt, is op erg veel plaatsen last van vochtdoorslag door hoge waterdruk en schimmelvorming op de muren. Dit gaat over veel bebouwing in Oss. Dit is slecht voor de gezondheid van de bewoners.

Ik hoop dat u allereerst met ons de geschiedenis van de grondwaterstand en de actualiteit van de natuurlijke grondwaterstand controleert, zodat we in de eventuele vervolgcommunicatie en tijdens het gemeentelijke monitoren, de juiste basis-uitgangspunten hebben. Bij een volgens ons juist vastgesteld natuurlijk grondwaterpeil van 1,3 (hoogst) a 2 (laagst) meter onder maaiveld is een huidige grondwaterstand van 125 cm onder maaiveld nog steeds erg hoog. 80 cm onder maaiveld zoals in december is bedreigend. De waterdruk op vloeren en wanden wordt dan erg hoog.

Verder hoop ik inderdaad dat u alsnog actueel budget en tijd vrijmaakt om met elkaar beleid te maken. Om te trachten het natuurlijk grondwaterpeil van 1,3 m1 onder maaiveld als hoogst te trachten te beteugelen, zo mogelijk op 1,50 m1 onder maaiveld. Voor veel gebouwen zal dat nog niet voldoende zijn, echter de waterdruk tov 80 cm onder maaiveld is dan fors minder.

We horen graag nog van u, ook in het kader van uw zorgplicht. Het is zo weer winter 2024. Mei 2024

toont nog steeds een fors hoge waterstand.

Met vriendelijke groet,
Cheizoo Woning- en Bedrijfsmakelaardij

Ron Cheizoo
Woningmakelaar/Bedrijfsmakelaar



Lidnr. NVM 11100. Ingeschreven in www.vastgoedcert.nl onder nr. V610319659 (wonen) en nr. B1601.777 (bedrijfsmatig). Ingeschreven in www.nrvt.nl RT nummer RT809016303 kamer wonen en bedrijfsmatig vastgoed. Deelnemer www.taxatiemanagementinstituut.nl voor bedrijfstaxaties voor alle banken. KVK-nummer: 16030121/B.T.W.-nummer: NL0011.57.358.B02/Rekeningnummer: NL45 RABO 0143 1038 30.
Voor onze werkzaamheden gelden de voorwaarden zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM. Alle aanbiedingen zijn volstrekt vrijblijvend. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door de beroeps- en/of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.