

Aan de leden van de raad

Datum : 19 november 2024
Zaaknummer : 4349002
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 0631102266

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over wateroverlast bij nieuwbouw en afdoen toezegging 1564

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Roelen van de fractie SP en het raadslid Prinsen van de fractie GroenLinks hebben ons bij brief, ingekomen 11 oktober 2024, schriftelijk [vragen](#) gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over wateroverlast bij nieuwbouw.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

Over de afwikkeling van de toezegging:

1. *Wat is de stand van zaken wat betreft de toezegging en welke (tussen)resultaten zijn er al behaald?*

Op 29 mei 2024 is door wethouder Smeulders [toegezegd](#) om op bezoek te gaan in Schuytgraaf om op zoek te gaan naar oplossingen voor de waterproblemen en uw raad over de uitkomsten te informeren. Naar aanleiding van deze toezegging heeft wethouder Smeulders op 20 augustus 2024 een tweeledig bezoek gebracht aan Schuytgraaf.

Vóór de 20^e van augustus was er naar aanleiding van de inspraak en gestelde mondelinge vragen al onderzocht of de oorzaak van de problemen zou kunnen liggen in de ontwatering in de openbare ruimte. Dat bleek niet het geval.

Reden voor de tweeledigheid van het bezoek was dat een deel van de woningen waarbij problemen worden ervaren particulier wordt verhuurd en een deel van de woningen door woningcorporatie Volkshuisvesting. Ook leek het er na een interne analyse op dat de bewoners in de buurt dezelfde problemen ervaren, maar er sprake lijkt te zijn van andere oorzaken.

- Allereerst is een bezoek gebracht aan de inspreester die namens de buurt op 29 mei 2024 de gemeenteraad te woord stond. De inspreester huurt een woning van een particuliere verhuurder. Aanwezig was ook de beheerder van de woning, die door ons was uitgenodigd. Aanwezig namens de gemeente was onder andere één van onze interne experts op het



Datum: 19 november 2024
Zaaknummer: 4349002
Pagina: 2

gebied van water en riolering. Vóór het bezoek van de wethouder, had eerder ook al een ambtelijk bezoek aan de woning plaatsgevonden.

Tijdens het bezoek constateerden we dat de vocht- en schimmelproblemen in de woningen naar alle waarschijnlijkheid worden veroorzaakt door grondwater. De huurster heeft met regelmaat te maken met een kruipruimte die vol met water staat. (Reden daarvoor is uiteraard ook de bovengemiddelde regenval in 2023 en 2024). Omdat hierbij voor de oplossing de verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar van de woningen (zie de beantwoording op onderstaande vragen), spraken we met de verhuurder af dat zij de (al-dan-niet-aanwezige) drainage zouden onderzoeken en verbeteringen dienen toe te passen. Op moment van schrijven is door de verhuurder een partij ingehuurd die door middel van proefboringen het infiltrerend vermogen van de grond in kaart zal brengen om daarna een voorstel te kunnen doen. Als gemeente dragen we oplossingen aan die volgens ons de problematiek kunnen verhelpen.

- Daarna hebben we met medewerkers van woningcorporatie Volkshuisvesting de woonblokken bezocht van de huurders van de sociale huurwoningen die vocht- en schimmelproblemen ervaren.

Waar de bewoonster van de particuliere huurwoningen met name grondwateroverlast ondervond, lijkt dit bij de woningen van Volkshuisvesting niet het geval. De vocht- en waterproblemen blijken daar te komen door lekkages die worden veroorzaakt door een ondermaatse kwaliteit van het dak.

Door Volkshuisvesting zijn inmiddels alle huurders thuis bezocht (met uitzondering van de huurders die dit niet wilden). De lekkagesporen worden hersteld en de daken zijn vervangen. De schade die huurders ondervinden en hebben ondervonden loopt sterk uiteen. Met de verschillende huurders bekijkt Volkshuisvesting dan ook welke maatwerkoplossingen voor huurders het beste genomen kunnen worden.

Doordat Volkshuisvesting tijdens de huisbezoeken constateerde dat er in de woningen sprake is van een hogere luchtvochtigheid dan normaal het geval is, heeft Volkshuisvesting de opdracht gegeven aan een ingenieursbureau om te kijken of problemen ook veroorzaakt kunnen worden door andere bouwfysische of bouwkundige oorzaken dan het dak. Dat onderzoek loopt nog.

Omdat ook wij van huurders wensten te horen welke problemen zij ervaren en welke oplossingen Volkshuisvesting biedt, hebben we in november een bezoek gebracht aan een bewoonster.

Omdat de bezoeken inmiddels zijn geweest en we nu de kans hebben om u op deze wijze te informeren over eerste uitkomsten, beschouwen we de toezegging bij dezen als afgedaan.



Datum: 19 november 2024
Zaaknummer: 4349002
Pagina: 3

2. *Hoe monitort het college dit en op welke wijze wordt de raad hierover geïnformeerd?*

De eigenaren van de woningen zijn aan zet om de problemen te verhelpen. Bij de casussen uit uw vragen hebben we de afgelopen periode op gezette momenten navraag gedaan bij de verhuurders over de stand van zaken. Onze intentie was om uw raad met een raadsbrief te informeren als de problemen waren opgelost. Door uw vragen hebben we die kans nu al.

Over de problematiek in het algemeen:

Opmerking vooraf over de beantwoording van de vragen 3 tot en met 9:

Bij de beantwoording van de overige vragen viel het ons op dat in de vraagstelling termen over afwatering en ontwatering door elkaar lijken lopen. Dit betreffen echter twee verschillende zaken.

Ontwatering gaat over de diepte waarop grondwater voorkomt, de afstand tussen maaiveld (of onderkant van de vloer en de bovenkant van het gemiddelde grondwater), afwatering gaat over het afvoeren van hemelwater. Hoewel in de vragen veelal de term 'afwatering' wordt gebruikt, lijkt er bij de genoemde casussen sprake van problemen met de ontwatering.

Om zowel recht te doen aan uw vragen zoals ze zijn gesteld, als de verwarring die er mogelijk is, zullen we bij een aantal van de onderstaande vragen het antwoord geven op de vraag zoals hij letterlijk gesteld is, als op de wijze waarop de vraag waarschijnlijk is bedoeld. Het zorgdragen voor een goede afwatering is over het algemeen eenvoudiger. Het onbenoemd laten van ontwatering zou geen goed beeld geven van de situatie.

3. *Hoe is bij de bouw en aanleg exact de verantwoordelijkheid verdeeld voor de correcte aanleg van afwatering in de openbare ruimte en die op privegronden?*

- **Ontwatering:** De gemeente heeft een *grondwatertaak*. Dit is vastgelegd in artikel 2.16 van de Omgevingswet. De gemeente moet in het openbaar gemeentelijk gebied maatregelen treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Het gaat hier wel om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid behoren van de waterbeheerder of de provincie. Om hier invulling aan te geven, kan de gemeente daarover regels in het omgevingsplan opnemen.

Arnhem heeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan 4 (GRP) aangegeven hoe zij omgaat met onder andere grondwater. Als bij nieuwbouw blijkt dat het grondwater een rol kan spelen, dan worden randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkelingen.

- o Bij een gebiedsontwikkeling, waar ook de openbare ruimte nog ontwikkeld moet worden, vindt in het stedenbouwkundig plan een interactie plaats tussen bouwblokken en het realiseren van voldoende ontwatering. In het opgestelde waterplan, de basis voor de



Datum: 19 november 2024
Zaaknummer: 4349002
Pagina: 4

watertoets, was de ontwatering ruim voldoende. Via de watertoets maakt dit onderdeel uit van motivering dat de gebiedsontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

- Bij een inbreiding is de bestaande situatie van de openbare ruimte leidend aan de ontwikkeling. Het niveau van het grondwater bepaalt dus mede de hoogteligging van de nieuwbouw.

Conclusie is dat bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen de privégronden volgend zijn aan de openbare ruimte. Vanuit de Omgevingswet mag een functie alleen gegeven worden aan een locatie als die past bij de aanwezige (grond)waterhuishouding en de hoogte van het grondwater moet gerealiseerd kunnen worden vanuit de openbare ruimte. Daar komt vervolgens bij dat bij een ontwikkeling eerst de wegen en hoofdinfrastructuur, zoals riolering en drainage, worden aangelegd, pas daarna de kavels. En daarmee is de particuliere ruimte volgend aan de openbare ruimte. Belangrijk kanttekening is wel dat voor deze verantwoordelijkheden geen terugwerkende kracht geldt. Bij bestaande woningen en bij aanpassingen aan de woning is de eigenaar van het perceel zelf verantwoordelijk voor het hebben van voldoende ontwatering.

- **Afwatering:** De gemeente moet zorgen voor een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (*afwatering*). De hemelwatertaak is beperkt tot openbaar terrein. En tot afvloeiend hemelwater van particulier terrein dat de eigenaar niet zelf kan afvoeren.

Ook hier heeft de gemeente in het GRP4 een nadere invulling van deze zorgtaak opgenomen. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt, is in principe zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater.

In het omgevingsplan kunnen regels staan over de manier waarop een perceeleigenaar met afstromend hemelwater moet omgaan. De regels kunnen bijvoorbeeld een voorziening voorschrijven als voorwaarde voor het lozen van afstromend hemelwater in de bodem. Ook kunnen de regels een verplichting inhouden om de hemelwaterafvoer af te koppelen van de riolering.

De gemeente hoeft het hemelwater van particulier terrein niet af te voeren. Particulieren zijn hiervoor zelf verantwoordelijk. Tenzij het niet redelijk is om hen te vragen om het hemelwater zelf af te voeren. Bijvoorbeeld omdat er geen oppervlaktewater in de buurt is waarop zij kunnen lozen. Of als infiltratie in de bodem niet mogelijk is door een te hoge grondwaterstand.

Geeft een ontwikkelaar aan dat het niet mogelijk is om aan deze verplichting te voldoen, dan zal dit moeten blijken uit de watertoets. Zoals in het GRP4 al is aangegeven, is het volbouwen van een kavel geen geldig argument om onder deze verantwoordelijkheid uit te komen. Voor gebieden waarvan op voorhand al duidelijk is dat de bodemopbouw niet geschikt is om hemelwater op eigen terrein te verwerken (Arnhem-Zuid, Presikhaaf, het Broek), wordt afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling een ander spoor ingezet. Voor een kleine



Datum: 19 november 2024
Zaaknummer: 4349002
Pagina: 5

ontwikkeling wordt vaak voor maatwerk gekozen. Voor zeer kleine ontwikkelingen in bestaande omgeving kan soms gekozen worden om nieuwbouw op bestaande hemelwaterriolen te laten aansluiten. Voor grote ontwikkelingen wordt deze verantwoordelijkheid gezocht in een gezamenlijke oplossing zoals het aanleggen van nieuw oppervlaktewater.

4. *Zijn er meer locaties bekend waar recent nieuw gebouwd is, maar de afwatering bij woningen tot problemen leidt?*

Bij de verschillende casussen uit uw vraag is sprake van andere oorzaken en lijkt niet de afwatering het probleem. Vanuit Schuytgraaf, het Gashouderkwartier en het Deltakwartier herkennen we inderdaad signalen over water- en/of vochtproblemen. Vocht- en schimmelproblemen komen breder in de stad voor, maar veelal niet bij nieuwbouw. Huurders kunnen daarvoor in het algemeen terecht bij de Huurdersbalie. Ook wordt hiervoor een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert ingezet. Uit de casussen blijkt dat de oorzaken niet altijd hetzelfde zijn en er dus ook geen eenduidige oplossingen zijn.

5. *Op welke manier borgt de gemeente (bv in overeenkomsten met ontwikkelaars) op voorhand dat de bouw van woningen en het bouwrijp maken van het terrein voldoende waterbergings- en afvoeringscapaciteit heeft?*

Bij de start van een project krijgen ontwikkelaars (in de brede zin van het woord) vanuit de gemeente randvoorwaarden mee, indien van toepassing ook voor ontwatering. Daarnaast krijgen de ontwikkelaars het Handboek inrichting Openbare Ruimte mee. Ook daar staan normen in voor ontwatering op openbaar en particulier terrein. Eén van de voorwaarden die een ontwikkelaar meekrijgt is het opstellen van een waterplan. In dat plan moet aandacht besteed worden aan de huidige en toekomstige omgang met grondwater, hemelwater en oppervlaktewater. Dit plan wordt door de gemeente getoetst en maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

De overlast bij de particuliere huurwoningen lijkt te worden veroorzaakt door water in de kruipruimtes. De lucht- en dampdichtheid van de kruipluiken zou ook een oorzaak kunnen zijn van schimmelproblemen. Voor kruipluiken gelden bepalingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een kruipluik hoeft niet dampdicht te zijn, maar de luchtvolumestroom is beperkt tot ten hoogste $20.10^{-6} m^3 / (m^2.s)$. De ODRA geeft aan dat bij woningen met recente bouwjaren de kans klein is dat het kruipluik niet voldoet.

Hoewel uw vragen vermoedelijk betrekking hebben op ontwatering en daarvoor het bovenstaande geldt, gaat u in uw vraag ook in op een nieuw thema, namelijk waterberging.

Dat is het hebben van voldoende ruimte om hemelwater op daarvoor bestemde plekken op te slaan, al dan niet tijdelijk. Dat kan in bijvoorbeeld wadi's, maar ook in oppervlaktewater. In het eerste geval is de eigenaar van de wadi verantwoordelijk voor het hebben van voldoende ruimte, in het tweede geval gaat het om een verantwoordelijkheid van het waterschap. In beide gevallen vindt de definitieve toetsing plaats via het Omgevingsplan.



Datum: 19 november 2024
Zaaknummer: 4349002
Pagina: 6

6. *Als er na oplevering problemen en fouten met afwatering geconstateerd worden, waar kunnen de bewoners de verantwoordelijkheid voor een oplossing neerleggen? Wat kan het college er aan doen om bewoners te ondersteunen en zich niet van het kastje naar de muur gestuurd te voelen?*

Fouten en problemen met grondwater zijn primair de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar. Huurders moeten dus in eerste instantie terecht bij hun verhuurder en kunnen daarna ook terecht bij de Huurdersbalie of de huurcommissie. Medewerkers van de Huurdersbalie zijn door de gemeente aangewezen op te treden als toezichthouder.

Om het beschreven scenario “kastje naar de muur” te voorkomen, is in nasleep van de invoering van de Waterwet aangegeven dat de gemeente een loketfunctie instelt waar bewoners terecht kunnen bij grondwateroverlast. De gemeente kan de vraag eventueel doorsturen naar een andere overheid als blijkt dat de oorzaak daar ligt. Ook kan de gemeente concluderen dat de verantwoordelijkheid bij de eigenaar ligt. In Arnhem is de loketfunctie geborgd doordat mensen kunnen bellen naar het klant- en contactcentrum van gemeente Arnhem. Meldingen worden doorgezet naar een medewerker van de afdeling onderhoud. In de praktijk komen meldingen hoofdzakelijk binnen via de Fixi-app.

Deze loketfunctie betekent niet dat de gemeente verantwoordelijk is voor het oplossen van het probleem. We kunnen uiteraard wel onderzoeken of een oorzaak van het probleem in de publieke ruimte ligt. Dat is bij de casussen niet het geval.

7. *Heeft het college zicht op de effecten van verschillende infiltratie- en drainagemethoden op het grondwaterpeil en de gevolgen hiervan voor de betreffende woningen? Zo ja, welke maatregelen worden naar aanleiding hiervan genomen? Zo nee, is het college bereid dit te onderzoeken?*

In principe is redelijk goed bekend wat de voor- en nadelen van verschillende methoden zijn. Als gemeente zijn wij echter niet betrokken bij, of verantwoordelijk voor, de aanleg of het onderhoud van de gekozen methoden. Ook zijn wij niet verantwoordelijk voor aanpassingen die particulieren uitvoeren op en aan hun eigen terrein. Als onderdeel van de watertoets (of waterplan) vragen wij altijd om de bodemopbouw inzichtelijk te maken. Aan de hand van dat onderzoek kan een ontwikkelaar ook zien of infiltreren mogelijk is, dan wel of een drainagesysteem of ophoging van het terrein nodig is.

Over de oplossingsrichtingen

8. *Is het college bereid om, in navolging van bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen¹, een onafhankelijk onderzoek te (laten) doen naar de wijken waar deze problematiek speelt om zodoende tot structurele oplossingen te komen?*

We zien op dit moment geen noodzaak voor een nader onderzoek. Het onderzoek in Nijmegen lijkt zich te richten op afvloeiend hemelwater en andere zaken zoals afkoppelen en infiltreren.

¹ <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/regenpijp-afkoppelen-taboe-na-waterrellende-in-nijmeegse-kelders-en-overstromingen-in-huis~af5f563e/>



Datum: 19 november 2024
Zaaknummer: 4349002
Pagina: 7

Uiteraard kunnen en zullen we het rapport uit Nijmegen opvragen om te kijken of de conclusies ons kunnen helpen.

9. *Is het college bereid om bij zowel particuliere verhuurders als woningcorporaties en ontwikkelaars aan te sturen op adequate en spoedige oplossingen van de oorzaken, evenals herstel van eventuele gevolgschade?*

Ja, dat hebben we gedaan bij de casussen die aanleiding vormde voor de vragen. In beginsel geldt dat we huurders vooral adviseren om melding te maken bij hun verhuurder, of zich te wenden tot de Huurdersbalie of de Huurcommissie. De verantwoordelijkheid om veel vocht- en schimmelproblematiek aan te pakken ligt immers bij de eigenaren van woningen. Voor grondwateroverlast kunnen mensen zich ook melden bij het gemeentelijke 'loket', zie hiervoor het antwoord op vraag 6.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch