Technische vragen	GROENLINKS Landsmeer	Gemeente Landsmeer

Naam vragensteller(s):	Astrid Kuiper
Onderwerp:	Bouw Dorpsstraat 25
Beantwoording:	
Datum indiening bij griffie:	10 april 2024
Nummer aanvraag:	
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	

Vragen omtrent: Bouw Dorpsstraat 25

Naar aanleiding van het raadsvoorstel over de realisatie van 7 seniorenappartementen met parkeerkelder aan Dorpsstraat 25, heeft de fractie van GroenLinks de volgende vragen, want wij maken ons wat zorgen over de mogelijke wateroverlast door de realisatie van de parkeerkelder. Naast dat wij blij zijn met dit initiatief voor meer woningen voor onze gemeente.

Het college geeft aan dat er “onderzoek dient plaats te vinden voordat de planologische procedure start”. Het gaat hier over de effecten van de ontwikkelingen op de (grond)waterhuishouding (paragraaf 2.5 van het raadsvoorstel).

1) Begrijpen wij goed dat er dus nog onderzoek gedaan wordt naar de effecten van de realisatie van de appartementen en de parkeerkelder op de (grond)waterhuishouding voordat de ruimtelijke ordening procedures in gang worden gezet?
2) Als het antwoord op vraag 1 ‘ja’ is, dan vragen wij ons het volgende af:
   - op welke manier wordt deze watertoets gedaan? Is dit een digitale toets of wordt er ook daadwerkelijk ter plaatse gekeken wat de feitelijke situatie daar is?
   - hoe wordt er omgegaan tijdens het onderzoek naar de (grond)waterhuishouding met omliggende percelen? Wordt er een nul-meting gedaan bij de omliggende huizen (i.v.m. evt. verzakking van de woningen en andere gevolgschade als scheuren aan de muren zowel binnen als buiten)?
3) Als het antwoord op vraag 1 ‘nee’ is, hoe moeten wij paragraaf 2.5 interpreteren?
4) Welke afspraken worden er gemaakt voor eventuele gevolgschade door de bouw, vooral met de onderliggende veengrond en de kwetsbare houten fundering van de omliggende huizen een realistische mogelijkheid?
5) Wordt er een damwand geslagen voor de realisatie van de parkeerkelder? Zo ja, hoe wordt er voor gezorgd dat het slaan van de damwand geen nadelige effecten heeft op de omliggende gebouwen? Hoe dicht komt deze damwand te staan van de omliggende bebouwing? Hoe wordt het slaan van deze damwand meegenomen in het onderzoek naar de waterhuishouding?
6) Bovenstaande vragen stellen wij, omdat wij hebben begrepen dat er nu al wateroverlast bij de omliggende perscelen aanwezig is. Kent het college deze klachten ook?

7) Op welke manier worden de autogassen van de nog te realiseren parkeerkelder afgevoerd?
8) Hoeveel zonuren mist Raadhuisstraat 2 na realisering van het bouwplan?
9) De omliggende woningen hadden niet eerder buren, die in een woning/ appartement woonden. Hoe wordt er omgegaan met inkijk/ privacy van omwonenden?

Beantwoording

Datum beantwoording: 15-04-2024

Beste raadsleden,

Vanuit de fractie GroenLinks zijn een aantal technische vragen gesteld over de woningbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat 25 in Landsmeer. De vragen worden in dit bericht (in cursief) herhaald en beantwoord.

Vraag 1:
Naar aanleiding van het raadsvoorstel over de realisatie van 7 seniorenappartementen met parkeerkelder aan Dorpsstraat 25, heeft de fractie van GroenLinks de volgende vragen, want wij maken ons wat zorgen over de mogelijke wateroverlast door de realisatie van de parkeerkelder. Naast dat wij blij zijn met dit initiatief voor meer woningen voor onze gemeente.
Het college geeft aan dat er "onderzoek dient plaats te vinden voordat de planologische procedure start". Het gaat hier over de effecten van de ontwikkelingen op de (grond)waterhuishouding (paragraaf 2.5 van het raadsvoorstel).
Begrijpen wij goed dat er dus nog onderzoek gedaan wordt naar de effecten van de realisatie van de appartementen en de parkeerkelder op de (grond)waterhuishouding voordat de ruimtelijke ordening procedures in gang worden gezet?
Antwoord 1:
Ten eerste wij benadrukken dat de raad eerst wordt gevraagd een uitspraak te doen over de haalbaarheid van het plan op beleidsmatig vlak en onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen. Als de raad 'ja' zegt, wordt het bouwplan onder andere op (geo)technisch vlak verder uitgewerkt en getoetst.
De initiatiefnemer heeft verschillende geotechnische onderzoeken verricht naar de effecten van het bouwplan op het grondwater. De onderzoeken moeten verder worden uitgewerkt waarbij vast moet komen te staan welke maatregelen noodzakelijk zijn. Deze onderzoeken worden vervolgens technisch getoetst door de gemeentelijke deskundigen en worden daarnaast in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Nadat duidelijk is welke maatregelen noodzakelijk zijn, start de planologische procedure.

Vraag 2:
Als het antwoord op vraag 1 'ja' is, dan vragen wij ons het volgende af:
- op welke manier wordt deze watertoets gedaan? Is dit een digitale toets of wordt er ook daadwerkelijk ter plaatse gekeken wat de feitelijke situatie daar is?
- hoe wordt er omgegaan tijdens het onderzoek naar de (grond)waterhuishouding met omliggende percelen? Wordt er een nul-meting gedaan bij de omliggende huizen (i.v.m. evt. verzakking van de woningen en andere gevolgschade als scheuren aan de muren zowel binnen als buiten)?
Antwoord 2:
- Zie beantwoording vraag 1. Indien noodzakelijk wordt ter plaatse gekeken.
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor maatregelen ten aanzien van grondwater en (ondergrondse) fundering. De gemeente is niet verantwoordelijk voor grondwaterhuishouding op particuliere percelen maar vanuit de Waterwet geldt wel een gemeentelijke zorgplicht. Daarom is in het principebesluit een

voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer moet aantonen dat de werkzaamheden geen nadelige gevolgen hebben voor de (grond)waterhuishouding. Hiermee wordt van de initiatiefnemer verwacht dat indien nodig bouwkundige en/of waterhuishoudkundige maatregelen worden genomen.
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele schade aan omliggende woningen. We vinden het wel belangrijk dat zorgen bij omwonenden hierover zoveel mogelijk worden weggenomen en daarom hebben we de initiatiefnemer gevraagd om een nulmeting te verrichten. De initiatiefnemer heeft schriftelijk aangegeven dit te gaan doen.

Vraag 3:
Als het antwoord op vraag 1 'nee' is, hoe moeten wij paragraaf 2.5 interpreteren?
Antwoord 3:
Zie vraag 1.

Vraag 4.
Welke afspraken worden er gemaakt voor eventuele gevolgschade door de bouw, vooral met de onderliggende veengrond en de kwetsbare houten fundering van de omliggende huizen een realistische mogelijkheid?
Antwoord 4:
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele schade aan omliggende woningen en een inschatting te maken of dit een realistische mogelijkheid is.

Vraag 5:
Wordt er een damwand geslagen voor de realisatie van de parkeerkelder? Zo ja, hoe wordt er voor gezorgd dat het slaan van de damwand geen nadelige effecten heeft op de omliggende gebouwen? Hoe dicht komt deze damwand te staan van de omliggende bebouwing? Hoe wordt het slaan van deze damwand meegenomen in het onderzoek naar de waterhuishouding?
Antwoord 5:
Vanuit geotechnisch onderzoek is geconcludeerd dat aanleg van een damwand noodzakelijk is. De bouwtechnische toetsing en technische uitvoering moet nog worden uitgewerkt en vervolgens getoetst.

Vraag 6:
Bovenstaande vragen stellen wij, omdat wij hebben begrepen dat er nu al wateroverlast bij de omliggende perscelen aanwezig is. Kent het college deze klachten ook?
Antwoord 6:
Wij kennen bovenstaande punten en zorgen van omwonenden. Deze zijn op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau diverse malen besproken met omwonenden.

Vraag 7:
Op welke manier worden de autogassen van de nog te realiseren parkeerkelder afgevoerd?
Antwoord 7:
Het afvoeren van uitlaatgassen in de parkeergarage is onderdeel van één van de technische aspecten met betrekking tot gezondheid, (brand)veiligheid en luchtkwaliteit die worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan. Bij de omgevingsvergunning worden deze zaken getoetst aan wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit.

Vraag 8:
Hoeveel zonuren mist Raadhuisstraat 2 na realisering van het bouwplan?
Antwoord 8:

De zonnestudie (bijlage bij het raadsvoorstel) toont de schaduwwerking op omliggende percelen in maart, juni en september om 09:00, 12:00, 16:00 en 18:00 uur zonder bebouwing en met bebouwing.
De tuingevel van Raadhuisstraat 2 ligt aan de zuidzijde. Het bouwplan, liggend ten westen van nr 2, kan pas schaduw werpen bij het ondergaan van de zon.
De straatgevel van nr 2 ligt noordelijk. Hier kan het bouwplan geen schaduw werpen.
De westgevel van nr 2 heeft wel enige schaduw in maart vanaf ca 16:00 uur.
In juni vindt dit later plaats vanaf ca 18:00 uur.
De gebouwafstand tussen nr 2 en het bouwplan bedraagt ca 12,5 m.
Concluderend is er nauwelijks tot geen schaduwwerking op het perceel Raadhuisstraat 2.

Vraag 9:
De omliggende woningen hadden niet eerder buren, die in een woning/ appartement woonden. Hoe wordt er omgegaan met inkijk/ privacy van omwonenden?
Antwoord 9:
We hebben dit onderwerp besproken in het participatietraject met omwonenden en initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens ramen uit te voeren in melkglas of af te plakken met folie om inkijk te voorkomen. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in de omgevingsvergunning.
Het waarborgen van privacy van omwonenden wordt concreet afgewogen in de planologische procedure.