



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies
dossiernummer

steller
A.A. Fijan
telefoon
0182588462

gouda
22 oktober 2020

onderwerp

Vaststellen *Gouda Stevige Stad, Kaderplan Bodemdaling Binnenstad september 2020 (KBB) / Nota van Beantwoording KBB.*

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Het vaststellen van *Gouda Stevige Stad, Kaderplan Bodemdaling Binnenstad, september 2020 (KBB)*. Dit plan bevat de maatregelen die de gemeente en het hoogheemraadschap Rijnland in samenwerking nemen om de wateroverlast in de binnenstad, veroorzaakt door bodemdaling, terug te dringen en te voorkomen. Op hoofdlijnen voorziet het plan in:
 - a. Het verlagen van het waterpeil in het oppervlaktewater en in de riolering in de lage delen van de binnenstad (het compartiment).
 - b. Het binnen twee jaar na vaststelling van het KBB afronden van onderzoek naar overlast door bodemdaling in de binnenstad die niet door de inrichting van het compartiment wordt opgelost.
2. Het vaststellen van de Nota van Beantwoording waarin de reactie op de op het ontwerp-KBB ingediende zienswijzen is verwoord.
3. In te stemmen met het, samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, uitvoeren van een verkennend onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een met nadeelcompensatie vergelijkbare regeling om eigenaren van gebouwen met een houten paalfundering te ondersteunen wanneer extra schade door de peilverlaging niet te voorkomen is. Deze regeling op te stellen onder expliciete vaststelling dat op Gemeente en Rijnland, en hun bestuursorganen, geen verplichting rust tot vergoeding van de genoemde extra schade. Het resultaat van deze verkenning binnen zes maanden na vaststelling van het KBB aan de raad voor te leggen.
4. Het opstellen en uitvoeren van een monitoringsplan om de effecten van bodemdaling in het algemeen en de peilverlaging in het bijzonder te volgen.
5. Het in werking laten treden van bovengenoemde besluiten nadat de verenigde vergadering (vv) van het hoogheemraadschap van Rijnland een gelijkluidend besluit heeft genomen.

Toelichting

Kern

In de afgelopen 50 jaar is het waterpeil in de binnenstad van Gouda niet meer verlaagd. Het gevolg hiervan is dat vochtproblemen door het jaar heen en wateroverlast bij regen nu wijdverbreid zijn. Ruim 40% van de ca. 1400 gebouwen in de lage delen van de binnenstad heeft nu te maken met een zeer hoge grondwaterstand, met alle problemen van dien. Zonder ingrijpen groeit dit aantal gestaag. In de lagergelegen delen van de binnenstad ligt onbewoonbaarheid op de loer. In de afgelopen zes jaar hebben de gemeente en het hoogheemraadschap van Rijnland samen met toonaangevende kennisinstellingen onderzoek verricht en een aanpak uitgewerkt. Bij deze aanpak staat het verlagen van het waterpeil in het oppervlaktewater en de riolering in de lagergelegen delen van de binnenstad centraal. Daarmee loopt het aantal gebouwen met een zeer hoge grondwaterstand terug naar ca. 5%. Hiermee wordt het woonklimaat voor veel bewoners verbeterd en blijft de vitaliteit van de binnenstad als woongebied op peil. Ook besparen honderden eigenaren geld dat anders ingezet zou worden voor het bestrijden van vochtproblemen of ingrijpende bouwkundige aanpassingen, zoals het aanbrengen van een diepe paalfundering onder hun bestaande fundering. De peilverlaging kan schade veroorzaken aan maximaal 60 gebouwen met een houten paalfundering in de binnenstad. Voor deze eigenaren wordt de haalbaarheid en wenselijkheid van een met nadeelcompensatie vergelijkbare regeling onderzocht.

Aanpak en aanleiding

Gouda werkt sinds 2014 samen met het hoogheemraadschap van Rijnland en de Coalitie Stevige Stad* aan een duurzame oplossing voor overlast door bodemdaling in de binnenstad van Gouda. Het KBB is hiervan het resultaat. Het KBB is opgesteld in opdracht van gemeente en Rijnland. De Coalitie Stevige Stad had een adviesrol bij het opstellen van het KBB. Het advies van de Coalitie is opgenomen in het KBB (hoofdstuk 8). Daarnaast is veel aandacht besteed aan participatie en communicatie met bewoners en andere belanghebbenden om hun standpunten mee te kunnen wegen in het plan.

**(TU Delft, Deltares, het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek, Provincie Zuid-Holland, Platform Slappe Bodem, Rijkswaterstaat)*

Gouda heeft al sinds haar ontstaan te maken met bodemdaling. Naar verwachting zal de bodem in de binnenstad, als gevolg van het gewicht erop, nog 3 á 4 eeuwen blijven dalen; in de komende eeuw gemiddeld met 3 mm per jaar. In de binnenstad staat ca. 70% van de gebouwen niet op een diepe paalfundering. Deze -veelal monumentale- gebouwen zakken met de dalende bodem mee. De gebouwen in de lagere delen van de binnenstad hebben als gevolg hiervan te maken met een hoge (grond)waterstand, met vochtproblemen en wateroverlast tot gevolg. De eigenaren van deze gebouwen maken in toenemende mate kosten om schade door deze overlast te herstellen. Peilverlaging ligt voor de hand, maar is niet vrijblijvend omdat dit kan leiden tot schade aan de houten paalfunderingen. In het KBB wordt de maatschappelijk meest (kosten)effectieve oplossing voorgesteld.

Het ontwerp-KBB heeft (samen met het ontwerp-peilbesluit) van 2 maart tot 12 april ter inzage gelegen. In totaal hebben gemeente Gouda en Rijnland 32 zienswijzen ontvangen, sommige namens meerdere belanghebbenden. De inhoud van de zienswijzen kwam overeen met de verwachtingen en heeft geleid tot 3 voorgestelde wijzigingen van het KBB en een nadere uitwerking van het KBB op 5 punten.

Voorgestelde wijzigingen

- Het aantal panden met een houten paalfundering dat mogelijk te maken krijgt met extra schade als gevolg van de peilverlaging is verhoogd van maximaal 30 naar maximaal 60.
- Het onderzoek tijdelijk aangepast peilbeheer is geschrapt, omdat inmiddels de eerste verkenning is uitgevoerd en hieruit blijkt dat de doorlooptijd, benodigde inspanning en kosten voor tijdelijk aangepast peilbeheer niet opwegen tegen het positieve effect.

- Er is sinds de publicatie van het ontwerp KBB juridisch advies ingewonnen over de mate waarin de overheid verplicht is om mee te betalen aan extra schade aan houten paalfunderingen als gevolg van de maatregelen uit het KBB. Uitkomst hiervan is dat dat eigenaren geheel verantwoordelijk zijn voor kosten als gevolg van de peilverlaging. Naar aanleiding daarvan wordt de volgende tekst uit het ontwerp KBB vervangen: *“Voor eigenaren van gebouwen waar schade aan de houten paalfundering door de peilverlaging niet te voorkomen is, wordt een nadeelcompensatieregeling opgesteld. Op basis van die regeling kunnen deze eigenaren aanspraak maken op een financiële bijdrage voor schade aan de fundering die zonder de peilverlaging niet zou zijn ontstaan.”* De nieuwe tekst is: *“We verkennen, ondanks dat we niet verplicht zijn tot compensatie van schade, toch de haalbaarheid en wenselijkheid van een met nadeelcompensatie vergelijkbare regeling om eigenaren van gebouwen met een houten paalfundering in het invloedsgebied van het compartiment te ondersteunen wanneer extra schade door de peilverlaging niet te voorkomen is.”*

In de Nota van Beantwoording is op 4 punten een nadere uitwerking opgenomen:

- De peilverlaging in het compartiment wordt uitgevoerd in 5 jaarlijkse stappen van 5 cm. Op die manier kunnen de gevolgen voor de stad goed in de gaten worden gehouden. Zie paragraaf 2.9 van de nota van beantwoording.
- De planning voor de realisatie van het compartiment is verder uitgewerkt: het is mogelijk om binnen 4 jaar na de vaststelling van het KBB te starten met de peilverlaging. Zie paragraaf 2.1 van de nota van beantwoording.
- Er is voor de gebouwen die mogelijk een houten paalfundering hebben in het invloedsgebied van het compartiment uitgewerkt op welke manier we met de eigenaren van deze gebouwen willen komen tot verkleining van het risico en/of ondersteuning als extra schade door de peilverlaging niet te voorkomen is. Zie paragraaf 2.5 van de nota van beantwoording.
- De uitgangspunten voor de manier waarop we de gevolgen van de peilverlaging voor de stad in de gaten houden zijn bepaald. Op basis van deze uitgangspunten wordt een monitoringsplan opgesteld. Zie paragraaf 2.9 van de nota van beantwoording.

Er is juridisch advies ingewonnen over de mate waarin de overheid gehouden is om mee te betalen aan extra schade aan houten paalfunderingen als gevolg van de in het KBB genoemde maatregelen. Uitkomst hiervan is dat dat eigenaren geheel verantwoordelijk zijn voor kosten als gevolg van de peilverlaging. Dit heeft als reden dat peilverlaging die de bodemdaling volgt (peilaanpassing) iets is waarvan een eigenaar kan verwachten dat dit gaat gebeuren (een ‘normaal maatschappelijk risico’). Uit het juridisch advies volgt dat het hiervoor niet uitmaakt dat de laatste peilaanpassing al 50 jaar geleden is uitgevoerd. De gemeente en Rijnland verkennen, ondanks dat zij niet wettelijk verplicht zijn tot compensatie van schade als gevolg van de peilverlaging, toch de haalbaarheid en wenselijkheid van een met nadeelcompensatie vergelijkbare regeling om eigenaren van gebouwen met een houten paalfundering in het invloedsgebied van het compartiment te ondersteunen wanneer extra schade door de peilverlaging niet te voorkomen is. Zie ook paragraaf 2.6 ‘Nadeelcompensatie’ van de nota van beantwoording.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit.

De kern van de aanpak in het KBB is dat we de (grond)waterpeilen de bodemdaling laten volgen waar de vocht- en wateroverlast het meest urgent is. We verlagen de waterstanden alleen binnen een ‘compartiment’ dat we maken in de lage delen van de binnenstad. De peilverlaging is een belangrijke waarborg voor het behoud van de vitaliteit van de binnenstad als woon- en verblijfsgebied.

Door de peilverlaging neemt de (grond)wateroverlast voor de bijna 1400 gebouwen in het nieuwe compartiment structureel af, want we brengen met de peilverlaging de ontwateringsdiepte terug naar het niveau van 50 jaar geleden (en wordt dezelfde grondwaterstand ervaren als destijds). Hiermee wordt hier

het woon- en leefklimaat verbeterd en worden kosten voor schadeherstel vermeden. Door het lagere waterpeil is er meer ruimte in de grond en de grachten om hevige regenbuien op te vangen. Er blijft dan nauwelijks nog water op straat staan. De kans op overstroming vanuit het oppervlaktewater voldoet weer aan de landelijke norm.

De peilverlaging van 25 cm is gebaseerd op de maximale opgetreden bodemdaling en gebouwzetting sinds de laatste peilverlaging in 1970. Hierdoor krijgen alle gebouwen weer tenminste de drooglegging die er 50 jaar geleden was. We maken dus een inhaalslag. Na de peilverlaging van 25 cm passen we het waterpeil, in ieder geval tot 2050, steeds aan de gemiddelde gebouwzetting in het compartiment (peilindexatie) aan, zodat de vocht- en wateroverlast niet weer toenemen.

Rijnland verlaagt het peil van het oppervlaktewater in het compartiment met gemalen en peilscheidingen. De gemeente zorgt dat het grondwater zoveel mogelijk dit waterpeil volgt door aanpassing van het rioolsysteem en door gebruik te maken van drainage/infiltratievoorzieningen. Om het compartiment ook in de riolering te realiseren worden drie overstortlocaties verplaatst. Daarnaast worden de rioolplannen uit het GRP in dit deel van de stad met voorrang uitgevoerd.

Nadeelcompensatieregeling

Voor de gebouwen met een houten paalfundering, waarbij extra schade aan de fundering door de peilverlaging risico niet te voorkomen is wordt een met nadeelcompensatie- vergelijkbare regeling opgesteld. Het gaat hierbij om maximaal 60 gebouwen, maar vermoedelijk minder als blijkt dat het bovenste funderingshout nog voldoende onder de waterspiegel zit of omdat andere maatregelen mogelijk zijn waardoor schade te voorkomen valt.

In de afgelopen periode een vooraanstaande juridisch adviesbureau op het gebied van nadeelcompensatie gevraagd om uitspraak te doen over de mate waarin Gouda en Rijnland naar verwachting juridisch gehouden zijn schade aan een diepe houten paalfundering als gevolg van de peilverlaging in het compartiment te compenseren.

Het adviesbureau concludeert dat:

- De voorgenomen peilverlaging dient te worden beschouwd als compensatie van een natuurlijke maaiveldddaling. En daarmee is de peilverlaging in de binnenstad van Gouda voorzienbaar. Dat betekent dat eigenaren van gebouwen er rekening mee moeten houden dat het waterpeil verlaagd kan worden. In juridische termen betekent dit dat het normaal maatschappelijk risico 100% is: alle kosten voor het voorkomen of verhelpen van schade door de peilverlaging komen voor rekening van de eigenaar.
- De ongebruikelijk lange periode tussen twee peilverlagings (de laatste was 50 jaar geleden) bijzonder is, maar geen reden om de voorgestelde peilverlaging minder voorzienbaar te noemen. Bovendien concludeert hij dat er juridisch gezien geen andere schade ontstaat door een peilaanpassing na 50 jaar dan wanneer het peil regelmatig aangepast was.

De conclusie is dus dat Gouda en Rijnland juridisch gezien niet verplicht zijn tot nadeelcompensatie. Tot deze uitspraak werd er vanuit gegaan dat het normaal maatschappelijk risico kleiner dan 100% zou zijn, omdat de laatste peilaanpassing al 50 jaar geleden is..

De gemeente en Rijnland stellen voor om, ondanks dat zij niet verantwoordelijk zijn voor de schade, te onderzoeken of het mogelijk is om een nadeelcompensatie- of vergelijkbare regeling op te stellen om eigenaren van gebouwen met een houten paalfundering te ondersteunen wanneer extra schade door de peilverlaging niet te voorkomen is. Het onderzoek hiernaar vraagt nog uitwerking, en wordt binnen een half jaar naar vaststelling van het KBB aan de gemeenteraad en de verenigde vergadering van Rijnland voorgelegd.

Argumenten om wel een aparte regeling op te stellen zijn:

- Dit geeft invulling aan onze zorgplicht als overheden: honderden eigenaren hebben voordeel bij het KBB en het lijkt daarom niet onredelijk om te bekijken hoe we een beperkt aantal (max 60) 'verliezers' van het plan ook kunnen ondersteunen;
- Een belangrijk doel van het maken het KBB is de bewoonbaarheid in de binnenstad te blijven garanderen. Het stimuleren van een proactieve aanpak om schade aan houten paalfunderingen te voorkomen hoort daarbij.
- Ondanks dat een tussenpoos van 50 jaar tussen twee peilverlagingen juridisch geen verschil maakt t.a.v. de voorzienbaarheid, is het begrijpelijk dat eigenaren hier een andere verwachting van hebben.

Argumenten om geen aparte regeling op te stellen zijn:

- Dit kan leiden tot precedentwerking: De gemeente heeft een generieke aanpak voor omgang met funderingsproblemen en het is niet zo maar wenselijk dat de aanpak in de binnenstad afwijkt van aanpak in de overige delen van de stad. Rijnland betaalt nooit nadeelcompensatie vanwege schade aan houten paalfunderingen door peilaanpassing. We verwachten echter dat precedentwerking te vermijden is.
- De laatste 50 jaar hebben eigenaren van gebouwen zonder diepe paalfundering (op staal) kosten gemaakt ter voorkoming van wateroverlast of herstel van schade door wateroverlast, omdat het waterpeil niet werd aangepast ten gunste van de eigenaren van gebouwen op een houten paalfundering. Deze eigenaren hebben ook geen tegemoetkoming in de kosten ontvangen van Gouda en/of Rijnland.

Om een regeling, inclusief een financieel voorstel aan de raad voor te leggen moet het volgende worden uitgezocht:

- Hoogte van het bovenste funderingshout. Als eerste moet worden vastgesteld welke van de maximaal 60 gebouwen in het invloedgebied van het compartiment een houten paalfundering hebben die gezien de diepte van het funderingshout bedreigd worden door de peilverlaging. De voorbereidingen daarvoor zijn al gestart.
- Precedentwerking. Uitgezocht moet worden hoe de ondersteuning vorm kan worden gegeven op een manier dat precedentwerking voor Gouda en Rijnland wordt vermeden.
- Verdeling Gemeente / Rijnland. Met Rijnland moeten afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten van de regeling.
- In het belang van het historisch stadsgezicht is het wenselijk dat de regeling zo wordt vormgegeven dat deze eigenaren aangezet worden om op korte termijn tot uitvoering van maatregelen voor funderingsbehoud te komen. Uitgezocht moet worden op welke manier dit in de regeling kan worden verwerkt.

Betrokken eigenaren worden in staat gesteld op de uitkomst van de verkenning te reageren voordat deze aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Gang naar de rechter?

Tenslotte moet nog opgemerkt worden dat een rechter uiteindelijk afwijkend kan besluiten van het advies dat gemeente en Rijnland hebben gekregen indien een eigenaar naar de rechter stapt. Dat kan eventueel toch leiden tot verplichte nadeelcompensatie. De kosten voor Gouda en Rijnland zullen naar verwachting dan echter laag zijn. De geraadpleegde jurist geeft aan dat de voorgenomen peilverlaging niet als zelfstandige schadeoorzaak kan worden beschouwd, maar hoogstens de noodzaak tot het treffen van maatregelen versnelt. De schade die hierdoor voor een eigenaar ontstaat is financieringsschade. Dat houdt in dat kosten eerder moeten worden gemaakt. Deze financieringsschade bestaat uit de rente op het extra noodzakelijke kapitaal en gelet op de situatie op de huidige kapitaalmarkt betreft het relatief geringe percentages.

Gezamenlijk besluit

De gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland hebben het KBB en de concept Nota van beantwoording (NvB) gezamenlijk opgesteld. Daarom moeten beide partijen ook hetzelfde KBB en de zelfde NvB vast te stellen. Om te voorkomen dat verschillende versies gaan circuleren, treedt het raadsbesluit pas in werking nadat de verenigde vergadering van Rijnland dezelfde versie van het KBB en de NvB heeft vastgesteld. Zo nodig kan dit een door de gemeenteraad geamendeerde versie zijn. Als de verenigde vergadering van Rijnland vervolgens nieuwe wijzigingen in een van beide documenten voorstelt, worden deze weer aan de gemeenteraad voorgelegd, alvorens het document in werking treedt. De behandeling in de verenigde vergadering staat gepland voor 18 november 2020.

2 Argumenten

2.1 We moeten voorkomen dat overlast en kosten als gevolg van bodemdaling verder toenemen

De lage delen van de binnenstad van Gouda kennen nu al op veel plaatsen overlast van regen- en grondwater in gebouwen, tuinen en op straat. In het deel van de binnenstad waar de peilverlaging is gepland heeft 40% van de bijna 1400 gebouwen te maken met een zeer hoge grondwaterstand. In deze gebouwen komen stank- en vochtproblemen voor die gezondheidsrisico's met zich brengen. Door de voortgaande bodemdaling zal de overlast toenemen. In 2050 is het aandeel woningen met een zeer hoge grondwaterstand in de lage delen van de binnenstad gestegen naar 50%. Daar komt bij dat als gevolg van de klimaatverandering steeds zwaardere buien worden verwacht én dat deze buien steeds vaker voorkomen. De vloeren van de laagstgelegen gebouwen komen onder de grondwaterstand te liggen.

2.2 De bodemdaling is niet te stoppen

De diepe ondergrond onder de binnenstad van Gouda bevat van nature veel slap materiaal: klei, maar vooral veen. De bovenste meters bestaan uit ophooglagen en puin van vroegere bebouwing. Het gewicht van de stad veroorzaakt de bodemdaling. Dit is het langzaam in elkaar zakken van de slappe veen- en kleilagen (compactie). Alles wat daar zonder diepe paalfundering bovenop staat zakt mee. Omdat de bodemdaling wordt veroorzaakt door het gewicht van de stad is deze niet te stoppen. De gemiddelde bodemdaling in de binnenstad is 3 mm/jaar (30 cm/eeuw). De maximale bodemdaling die lokaal nog te verwachten is in de binnenstad wordt geschat op circa 1,20 m. Dit punt wordt pas over 3 tot 4 eeuwen bereikt.

2.3 Alleen door samenwerking kan deze opgave worden aangepakt

De gemeente Gouda en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben beiden een verantwoordelijkheid m.b.t. de opgaven als gevolg van bodemdaling. Het oppervlaktewatersysteem, grondwatersysteem en rioolsysteem hangen echter sterk met elkaar samen en daarom is samenwerking vereist. Vermindering van de overlast lukt alleen door het in samenwerking realiseren van een integraal maatregelenpakket. De samenwerking met de gemeente Gouda die is gestart in 2014 zetten we daarom voort t.b.v. de uitvoering van het KBB. Onze publiekrechtelijke taken en bevoegdheden vormen de basis voor de samenwerking.

2.4 Er is rekening gehouden met wensen uit het gebied

Bij het opstellen van het KBB is ingezet op participatie en communicatie om belanghebbenden te informeren over voor hen relevante ontwikkelingen en om hun standpunten mee te kunnen wegen in het plan. Dat is bijvoorbeeld gebeurd met dieptegesprekken met bewoners en vertegenwoordigers van (belangen)organisaties uit de binnenstad. Dit heeft een beeld op geleverd van de overlast zoals die in de praktijk voorkomt. De verkregen input is zoveel mogelijk meegenomen in het ontwerp-KBB. De zienswijzen hebben vervolgens geleid tot 2 voorgestelde wijzigingen van het KBB, het herstel van 1 fout in het peilbesluit en een nadere uitwerking van het KBB op 5 punten.

2.5 De maatregelen zijn onderdeel van de meest (kosten)effectieve oplossing

- Uit een maatschappelijke kosten-batenanalyse blijkt dat de voorgestelde oplossing de maatschappelijk meest (kosten)effectieve manier is voor de aanpak van wateroverlast in de binnenstad van Gouda. Deze oplossing heeft de voorkeur gekregen ten opzichte van drie alternatieven.
- Het alternatief 'binnenstad op hoogte houden' is afgefallen vanwege de veel hogere kosten en moeilijke uitvoerbaarheid, zowel technisch als organisatorisch.
- De alternatieven 'peilverlaging hele stadsboezem' en 'peilverlaging alleen binnenstad' zijn afgefallen, omdat ze respectievelijk de bestaande problemen minder goed oplossen en/of grotere ongewenste effecten hebben (o.a. op houten paalfunderingen, archeologie en doorvaarbaarheid) dan de voorgestelde oplossing, terwijl de kosten vergelijkbaar zijn. De onderstaande tabel laat de effectiviteit van de voorgestelde oplossing zien t.o.v. de variant 'peilverlaging hele stadsboezem'.

	Aantal gebouwen in compartiment met grondwaterstand 0 tot 40 cm onder maaiveld	Percentage van totaal 1375 gebouwen compartiment
2020: huidige situatie	566	41%
2050: als we niks doen	702	51%
2050: peilverlaging hele stadsboezem	509	37%
2050: peilverlaging compartiment	177	13%

Tabel: vergelijking effectiviteit voorgestelde variant en variant peilverlaging hele stadsboezem

2.6. De maatregel heeft een positief gezondheidseffect

De afname van de vocht- en wateroverlast leidt tot een afname van luchtwegaandoeningen. Doordat de kans op riool-overstort bij regen afneemt komen bewoners ook minder snel in contact met rioolwater.

2.7 De voordelen wegen op tegen de nadelen

In vergelijking met de alternatieven is dit maatregelenpakket voor het grootste aantal gebouweigenaren en bewoners het gunstigst. Zo hoeven meer dan 1000 eigenaren in de binnenstad geen investeringen te doen, zoals het verhogen van het vloerpeil of het aanbrengen van nieuwe en diepe paalfundering (zoals voorgesteld in het alternatief 'binnenstad op hoogte houden'). Ook worden kosten en klachten gerelateerd aan vochtproblemen verminderd voor de bijna 1400 gebouwen in compartiment.

Als gevolg van de peilverlaging is het mogelijk dat de eigenaren van maximaal 60 gebouwen met een houten paalfundering in het invloedsgebied van het compartiment vervroegd maatregelen voor funderingsbehoud moeten uitvoeren. Voor hen wordt een onderzoek opgestart– bij voorkeur samen met Rijnland - naar de mogelijkheden van een regeling om hen te ondersteunen wanneer extra schade door de peilverlaging niet te voorkomen is.

2.8 Dit voorstel is in overeenstemming met de toekomstvisie Gouda, *Gouda ligt goed*

De aanpak van en kennis over bodemdaling in dit project is in lijn met de toekomstvisie Gouda. Deze uitdaging waar de binnenstad voor staat is niet uniek, maar geldt voor heel veel oude historische kernen in laag Nederland. Met dit plan wordt een landelijk voorbeeldproject neergezet. De gebruikte beleidsinstrumenten worden doorontwikkeld voor gebruik in andere steden in project 'toolbox bodemdaling historische steden' dat met geld uit de regiodeal bodemdaling Groene Hart wordt gefinancierd.

2.9 Monitoren van het de effecten

Er is voor het KBB meerdere jaren onderzoek gedaan. Dit heeft geresulteerd in de kennis die nodig is om tot een goed onderbouwde voorkeursoplossing te komen. Onderdeel van deze oplossing is dat de peilverlaging stap voor stap wordt uitgevoerd met 5 cm per jaar. Op die manier is er voldoende tijd om effecten te meten en om zo nodig in te grijpen. We starten ruim voor de eerste peilverlaging met de monitoring. Zo kunnen eventuele effecten van de peilverlaging vergeleken worden met de effecten van bijvoorbeeld wisselende grondwaterstanden en bodemdaling zoals die er nu ook al zijn.

3 Kanttekeningen

3.1 Aantal gebouwen 'op hout'

Er is geen absolute zekerheid over het aantal gebouwen met een houten paalfundering dat schade kan ondervinden als gevolg van de peilverlaging. De gemeente houdt geen registratie bij van funderingstypes of de diepte van de houten paalfunderingen, omdat de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor de fundering. De verwachting dat de eigenaren van maximaal 60 gebouwen met een houten paalfundering vervroegd maatregelen voor funderingsbehoud moeten uitvoeren, is gebaseerd op de gegevens dat deze gebouwen niet of nauwelijks mee dalen met de bodem en ze gebouwd zijn in een tijd dat houten funderingspalen standaard werden gebruikt.

De verwachting is dat het bovenste hout van de palen van een aantal van deze gebouwen zo diep zitten dat deze door de peilverlaging niet droog komen te staan en er dus bij minder dan 60 gebouwen daadwerkelijk schade zal kunnen ontstaan. Zekerheid kan echter alleen verkregen worden o.b.v. gravend onderzoek naar de funderingen. Dit onderzoek wordt pas na vaststelling van het KBB, in het 'traject houten palen' (zie paragraaf 2.5 NvB), uitgevoerd.

3.2 De aanleg van het compartiment beperkt de doorvaarbaarheid.

De Zeugstraat is nu niet bereikbaar voor vaarverkeer. Er leven wensen in de stad om middels de zogenaamde Intieme Vaarroute het vaarverkeer stapsgewijs in de toekomst te verbeteren, waardoor deze gracht, samen met de Turfmarktgracht onderdeel wordt van een doorgaande vaarroute. Er moeten hiervoor nog vele aanpassingen worden uitgevoerd, waaronder de aanleg van een brug op de locatie waar de Kleiweg de gracht kruist, het open graven van de gracht achter de Waag en het verhogen van de bruggen over de Zeugstraatgracht. Door het aanbrengen van permanente peilscheidingen in de Turfmarkt en de Zeugstraat is dat deel van het watersysteem niet meer bereikbaar voor vaarverkeer. De kosten van het doorvaarbaar aanleggen van de peilscheidingen bedragen ca. 1 miljoen per stuk. Het college is van mening dat deze kosten op dit moment niet opwegen tegen het belang van het bereikbaar houden van de Turfmarktgracht voor vaarverkeer. Daarbij is het aanleggen van de twee peilscheidingen geen onomkeerbare ingreep.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Met het vaststellen van het KBB kunnen we op een goede manier invulling geven aan onze grondwater-zorgplicht. De gemeente draagt de kosten voor de aanpassingen aan het gemeentelijke rioolstelsel. Deze kosten zijn al opgenomen in de lopende begroting van het GRP.

Gemeente draagt samen met Rijnland de kosten voor eventuele nadeelcompensatie. Een vooraanstaand juridisch adviesbureau op gebied van nadeelcompensatie is om advies gevraagd over de hoogte van het normaal maatschappelijk risico. Uit dit advies volgt dat eigenaren geheel verantwoordelijk zijn voor kosten als gevolg van de peilverlaging. Het voorstel is om desondanks wel te onderzoeken of we hen op een andere wijze tegemoet kunnen komen. Het staat de gemeente en Rijnland vrij om de hoogte van de eventuele tegemoetkoming zelf te bepalen.

Na vaststelling van het KBB wordt het monitoringsplan nader uitgewerkt. De kosten voor het monitoringsplan worden gedekt met bestaande daarvoor bedoelde budgetten binnen het GRP en met gelden uit de regiodeal. Bij de regiodeal gaat het om het project *Toolbox Bodemdaling Historische Steden*. Binnen dit project zijn middelen gereserveerd voor onderzoek naar de gevolgen van bodemdaling voor constructies en funderingen.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De uitvoering van het KBB heeft geen personele of organisatorische gevolgen.

De uitvoering van de maatregelen uit het KBB voorkomt verdere toename van de wateroverlast in de toekomst. Hiermee vormt het KBB een belangrijke randvoorwaarde voor het behoud – en daarmee een duurzame ontwikkeling van de binnenstad.

Omdat een ruime meerderheid (ca. 70%) van de gebouwen in de binnenstad mee daalt met de bodem beïnvloedt de bodemdaling de bereikbaarheid van deze gebouwen niet. Voor de andere ca. 30% van de gebouwen betekent de bodemdaling dat de toegang zo nu en dan aangepast moet worden. De aanleg van het compartiment brengt hier geen verandering in. De gemeente zet zich in om toegankelijkheid van gebouwen vanuit de openbare ruimte zo goed mogelijk te faciliteren. Bij het in het KBB voorgestelde onderzoek naar problemen door bodemdaling die niet door het compartiment worden opgelost, wordt ook gekeken waar in de binnenstad op termijn de toegankelijkheid van gebouwen vanuit de openbare ruimte niet meer te garanderen is. Dit zal met name voorkomen in delen van de binnenstad waar gebouwen met en zonder diepe fundering door elkaar staan.

6 Communicatie / interactiviteit

6.1 Participatie

Bij het opstellen van het KBB is ingezet op participatie en communicatie om belanghebbenden te informeren over voor hen relevante ontwikkelingen en om hun standpunten mee te kunnen wegen in het plan. Dat is bijvoorbeeld gebeurd met meerdere dieptegesprekken met bewoners en vertegenwoordigers van (belangen)organisaties uit de binnenstad. De terinzagelegging van het KBB is in december aangekondigd met behulp van een huis-aan-huis verspreide ansichtkaart in de binnenstad en een animatie op de website. Met inloopspreekuren hebben belanghebbenden de kans gekregen zich te informeren over het plan alvorens een zienswijze in te dienen. Ruim 60 mensen hebben hier gebruik van gemaakt.

6.2 Ter inzage

Het ontwerp-KBB heeft (samen met het ontwerp-peilbesluit) van 2 maart tot 12 april 2020 ter inzage gelegen. In totaal hebben gemeente Gouda en Rijnland gezamenlijk 32 zienswijzen ontvangen, sommige namens meerdere belanghebbenden (124 adressen, 4 belangenorganisaties). De inhoud van de zienswijzen kwam overeen met de verwachtingen en heeft geleid tot 2 voorgestelde wijzigingen van het KBB, en een nadere uitwerking van het KBB op 5 punten.

6.3 Eerdere behandeling college en raad

- In januari 2020 heeft de Raad een memo ontvangen over het ontwerp-KBB. Tijdens een gezamenlijke beeldvormende bijeenkomst met de verenigde vergadering van het hoogheemraadschap op 5 februari is dit plan toegelicht.
- In september 2019 heeft de Raad de 'houtskoolschets' van het KBB besproken. Daarin waren alle resultaten tot dat moment gebundeld: twee mogelijke technische oplossingsrichtingen, de kwalitatieve beoordeling daarvan aan de hand van het afwegingskader, de uitgangspunten voor de financiering van maatregelen en een aanzet voor een lange termijn agenda.
- Tijdens een gezamenlijk werkbezoek van de gemeenteraadsleden en de leden van de VV van Rijnland op 24 mei 2019 heeft een aantal raadsleden zich laten informeren over de achtergronden van en dilemma's bij het complexe bodemdalingsvraagstuk in de binnenstad van Gouda.
- In maart 2019 is met de raad aanpak besproken aan de hand van een verkenningdocument bestaande uit: de beoogde inhoudsopgave van het KBB, het afwegingskader, een beschrijving van de technische varianten en een beschrijving van de governance-arrangementen (verantwoordelijkheden en kosten/batenverdeling).
- In september 2018 heeft de gemeenteraad tijdens een gezamenlijke vergadering met VV-leden een beeld gevormd over: het KBB, het afwegingskader en de rolverdeling bij de vaststelling.
- In juni 2018 ontving de gemeenteraad een beeldvormende memo met een overzicht van de conclusies van 4 jaar onderzoek en de aanpak voor het opstellen van het KBB.

Bijlagen

Aparte bijlage:

- Kaderplan Bodemdaling Binnenstad
- Nota van Beantwoording KBB

Bijlagen ter informatie:

- Persbericht inclusief samenvatting van de Nota van Beantwoording
- Reactie van het college op de door belangenorganisaties verspreide folder 'zeg nee tegen 2c' (inhoudelijk gelijk aan de nota van beantwoording).