



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 5 juni 2023
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder(s): Reinier van Dantzig
Behandeld door: [Redacted]
Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen van de lid N.A. Renssen inzake grondwater en verzakking Van Eeghenstraat

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 17 april 2023 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van het lid N.A. Van Renssen inzake grondwater en verzakking Van Eeghenstraat. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door de vragenstellers

Op de Van Eeghenstraat in Zuid, vlak naast het Vondelpark, is een pand aan het verzakken, volgens berichtgeving in het Parool van zaterdag 15 april 2023. Dit pand ligt midden in een van de gebieden waar sprake is van grondwateroverlast.

In het onderzoek "Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam, modelstudie vier deelgebieden" van Waternet en Ingenieursbureau Amsterdam van maart 2019 werd geconstateerd dat voor het gebied Museumkwartier-West het risico op zowel grondwateroverlast als grondwateronderlast vrij groot of groot is. Het pand aan de Van Eeghenstraat 94-98 ligt middenin dit gebied. Zie ook in de Bijlage onderaan deze vragen, de kaart uit het rapport van maart 2019.

De fractie van GroenLinks maakt zich zorgen over de gevolgen van veranderend grondwater op de gebouwen en fundering in de stad. Graag zouden we worden geïnformeerd over het toezicht op verbouwingen en bouwwerkzaamheden, de toetsing van voorgenomen bouwplannen en de stand van het grondwater

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. Is het college bekend met de zaak van verzakkingen van het pand aan de Van Eeghenstraat 94-98?

Het college is bekend met de zaak en kan zich voorstellen dat de bewoners geschrokken zijn van en zorgen hebben over van de ontstane situatie. Momenteel is de eigenaar Zuidervastgoed bezig om het pand te stabiliseren en te behouden. Het stadsdeel Zuid heeft voor de daarvoor noodzakelijke noodconstructie een vergunning afgegeven. Gezien de onstabiele situatie is het op

dit moment niet mogelijk om een onderzoek naar de verzakking uit te voeren. Dit kan pas zodra er gegraven kan worden en de fundering kan worden bekeken en onderzocht. Op korte termijn zal ik samen met de stadsdeelvoorzitter van Zuid een gesprek hebben met de meest betrokken bewoners.

Stadsdeel Zuid houdt zich aan de stedelijke eisen en kaders, waar onder die uit het vigerende bestemmingsplan. Er is op dit moment geen reden voor specifieke nieuwe maatregelen met betrekking tot het betreffende pand. De activiteiten en inzet van de projectontwikkelaar om het pand te behouden staan op dit moment voorop. In algemene zin is het wel wijs om voor de stad als geheel de huidige kaders tegen het licht te houden en zo nodig aan te scherpen. Ik heb u in de raadscommissievergadering Ruimtelijke Ordening van 24 mei jl. toegezegd, om te onderzoeken of de gemeente maatregelen kan treffen om te voorkomen dat (te) veel bouwactiviteiten gelijktijdig worden uitgevoerd.

2. Wij hadden eerder begrepen dat al in december 2022 sprake was van mogelijk werking in het pand c.q. verzakkingen. Wanneer is er voor het eerst melding gedaan bij de gemeente van het feit dat er werking is in het gebouw en/of fundering en of verzakkingen waren geconstateerd?

De eerste melding is gedaan op 4 november 2022 door eigenaar Zuidervastgoed en is binnengekomen bij het team Toezicht en Handhaving (T&H) van stadsdeel Zuid. Op 7 november 2022 is er ter plaatse een (spoed) overleg geweest met T&H en de eigenaar, waarbij door de Toezichthouder is geconstateerd dat de tussenbouwmuur van huisnummer 98 zakt. Daarnaast zijn er scheuren in de achtergevel en de erker (erker in slechte staat) geconstateerd. In de voorgevel, zijgevel en een deel van de achtergevel van huisnummer 98 zijn weinig tot geen scheuren geconstateerd. De rechterbouwmuur (huisnummer 98) heeft enkele scheurtjes. De eigenaar heeft houten kruizen geplaatst bij de achtergevel / erker en bij de kozijnen (als noodmaatregel). Op 10 november 2022 is er opnieuw een overleg ter plaatse geweest met Zuidervastgoed, waarbij op verzoek van de Toezichthouder constructeurs van de Omgevingsdienst zijn uitgenodigd. Namens Zuidervastgoed was constructeur Dettmers mee. Op dat moment is er besloten dat de tussenbouwmuur met spoed opgevangen moet worden door middel van een hulpconstructie. De hulpconstructie bestaat uit 8 (schroef)palen met een tweetal zware (stalen) liggers waar haaks (stalen) dwarsliggers overheen worden gelegd om de tussenbouwmuur op te vangen. Deze noodmaatregel om de tussenbouwmuur van nummer 98 op te vangen is inmiddels uitgevoerd volgens het rapport van Dettmers.

3. Wat is de reactie geweest van het DB van stadsdeel Zuid, namens het college, toen bekend werd dat er sprake was van werking c.q. verzakking van het pand?

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft geconstateerd dat de situatie zeer zorgelijk was en besloten om een noodvoorziening te plaatsen. Dit bleek na onderzoek de meest geschikte oplossing.

4. Op welke wijze zijn de omwonenden door de gemeente geïnformeerd over de ontstane situatie?

Aangezien er zorgen zijn vanuit de omwonenden over de situatie van het pand Van Eeghenstraat 94-98 heeft de portefeuillehouder ruimtelijke ordening van het DB van stadsdeel Zuid namens het

college in samenwerking met de eigenaar Zuidervastgoed gekozen voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de noodconstructie. Zo is de aanvraag volledig in beeld (aanvraag, die later ook in het archief terug te vinden is, met alle bijbehorende stukken) voor de omgeving (meest transparant). De ingekomen aanvraag en ook het besluit zijn kenbaar gemaakt via de gebruikelijke weg. Ook in het spreekuur heeft de stadsdeelvoorzitter gesproken met een aantal omwonenden over de zorgelijke situatie van het pand en de bouwdynamiek in de Van Eeghenstraat. Op korte termijn zal ik samen met de stadsdeelvoorzitter van Zuid een gesprek hebben met de meest betrokken bewoners.

Zuidervastgoed heeft een bewonersbrief opgesteld en rondgestuurd en de bewoners zijn uitgenodigd voor een bewonersavond op 7 maart 2023 om situatie van het pand Van Eeghenstraat 94-98 te bespreken en de toekomstige plannen.

5a. Welke werkzaamheden hebben er het afgelopen jaar plaats gevonden in het pand Van Eeghenstraat 94-98?

In het afgelopen jaar is het pand tijdelijk verhuurd als anti-kraak en is er door Zuidervastgoed gewerkt aan een bouwplan voor de toekomst. In deze fase is er ook gesproken met diverse omwonenden over het toekomstige bouwplan. Hiermee heeft Zuidervastgoed de intentie gehad om de omwonenden zo vroeg mogelijk te betrekken bij de toekomstige bouwplannen. Er zijn het afgelopen jaar geen Wabo-vergunningen verleend voor het uitvoeren van werkzaamheden op deze locatie. De enige mogelijke werkzaamheden die gedaan kunnen worden zijn vergunningsvrije sloopwerkzaamheden en onderzoeken voor het opstellen van diverse rapportages (bodemgesteldheid, grondwaterstroming, funderingsadvies e.d.). Afgezien van de vereiste onderzoeken (zoals vermeld in het antwoord op vraag 4) zijn er het afgelopen jaar slechts werkzaamheden uitgevoerd om de noodconstructie aan te brengen voor het behoud van het pand.

5b. En welke werkzaamheden hebben er plaatsgevonden in de directe omgeving van het pand?

In de volgende panden zijn werkzaamheden geweest in directe omgeving van het pand Van Eeghenstraat 94-98:

- Van Eeghenstraat 100: Interne en externe verbouwing (uitbouw / dakterras) 2 september 2020 opgeleverd.
- Van Eeghenstraat 102: Zwembad (l x b x diepte) ca. 11 x 4 x 1.80 in de achtertuin. Gebouwd in 2013.
- Van Eeghenstraat 102: Interne verbouwing bovenste verdieping en maken van dakterras (in uitvoering).
- Van Eeghenstraat 104: Intern externe verbouwing en een parkeervoorziening voorzien van een lift boven en gedeeltelijk ondergronds gelegen naast de woning Van Eeghenstraat 104. De werkzaamheden voor de parkeervoorziening was gereed op december 2020. De woningen waren in februari 2021 gereed.
- Van Eeghenstraat 70-72: Het pand is gesloopt in voorbereiding van de onherroepelijke status van de omgevingsvergunning (bouwplan voor het realiseren van 6 woningen en 6 parkeerboxen onder de grond – 635m² kelder). De CRK heeft een positief oordeel gegeven voor het realiseren van een parkeerkelder zodat de 20 parkeerplaatsen in de tuin

planologisch verwijderd kunnen worden. Het bestemmingsplan zal hiervoor worden aangepast. Momenteel loopt er nog een beroep tegen het bouwplan bij de rechtbank.

6. Heeft het college Zuidervastgoed (of een andere rechthebbende) aangeschreven om de onveilige situatie te verhelpen, al dan niet met een handhavingsbesluit?

De portefeuillehouder ruimtelijke ordening van het DB van Zuid namens het college heeft in overleg met de constructeurs van de OD (Omgevingsdienst) en Zuidervastgoed gekozen voor een aanvraag omgevingsvergunning in plaats van een (spoed)aanschrijving. Dit om transparant naar de buurt te zijn. Een omgevingsvergunning kan ingezien worden en eventueel bezwaar tegen worden ingediend. Bij een spoedaanschrijving is er voor omwonenden geen inzicht welke maatregelen er worden getroffen om de situatie te verhelpen.

7. Wat is de stand van de aangevraagde vergunning voor de bouwwerkzaamheden aan het pand?

De Wabo-aanvraag (ingediend 3 februari 2023) voor de verbouwing en verduurzaming van de gebouwen Van Eeghenstraat 94-98 is in behandeling. Het bouwplan bevat de realisatie van 5 woningen en 5 plekken in de parkeergarage (350m²) onder het bestaande gebouw welke in de plaats komen van de huidige 25 parkeerplekken op de betonnen platen buiten, tussen het pand en de rand van het Vondelpark. Aan bijna alle eisen voor het verlenen van de vergunning is voldaan. Alleen het BLVC plan voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie moet aangevuld worden op advies van de bouwregisseur V&OR. Ook de brandweer heeft gevraagd naar een nadere onderbouwing. De verwachting is dat deze documenten op korte termijn geleverd kunnen worden en getoetst. Indien alle stukken voldoen aan de kaders en beleidsregels, maar ook de wetgeving dan dient het stadsdeel Zuid de vergunning te verlenen. Vervolgens kunnen belanghebbenden waaronder de omwonenden desgewenst bezwaren tegen het bouwproject indienen.

8. Welk onderzoek is inmiddels verricht naar het gevolg van de verzakking?

Er is een tweetal bedrijven ingeschakeld (constructeurs) door Zuidervastgoed. De Toezichthouder heeft alle documenten en beoordeling ter plaatse laten toetsen door de Omgevingsdienst. Afdeling Vergunningen van stadsdeel Zuid heeft deformatiemetingen ontvangen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de noodconstructie. De berekeningen en deformatiemetingen zijn ter advisering ingediend bij de constructie-afdeling van de Omgevingsdienst.

Gezien de verzakkingen is het onmogelijk om veilig een inspectieput te graven om een nader onderzoek te doen naar de fundering. De panden worden momenteel visueel geïnspecteerd door de constructeur van de eigenaar en door Toezicht Stadsdeel Zuid. Het is momenteel niet mogelijk om duidelijk vast te stellen wat de oorzaak is van de verzakking van het pand Van Eeghenstraat 94-98. Indien er meer duidelijkheid is hierover zal er gecommuniceerd worden hierover.

9. Kan de verzakking van de Van Eeghenstraat 94-98 het gevolg zijn van veranderend grondwater?

Ter hoogte van het pand Van Eeghenstraat 94-98 staat een peilbuis van Waternet, waarmee de grondwaterstand ter plaatse 6x per jaar wordt gemeten. In deze peilbuis zijn de afgelopen jaren geen opvallende/afwijkende grondwaterstanden gemeten. De grondwaterstand is nooit constant,

maar schommelt altijd wat. De laatste jaren valt deze schommeling steeds binnen dezelfde marges, er zijn geen opvallende of afwijkende grondwaterstanden gemeten. Kijkend naar de meetgegevens, zijn de grondwaterstanden al tien jaar "stabiel". Bouwactiviteiten in de omgeving van het pand hebben op basis van deze meetgegevens geen invloed gehad op de grondwaterstanden.



10. Is de verzakking c.q. het veranderend grondwater het gevolg van de aanleg van kelders en andere ondergrondse constructies in en rondom dit gebied?

Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor veranderingen in de grondwaterhuishouding. Zie beantwoording vraag 9. In algemene zin kan de grondwaterstand beïnvloed worden door de aanwezigheid van kelders, die een barrière kunnen vormen voor het stroming van het grondwater. Sinds 7 oktober 2021 is het Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders van kracht. Dat betekent dat bij elke aanvraag voor een kelder aangetoond moet worden dat deze grondwaterneutraal dus zonder negatieve grondwatereffecten gerealiseerd zal worden. Maatregelen die getroffen worden om een kelder grondwaterneutraal aan te leggen moeten het eigen perceel gerealiseerd worden. Als onvoldoende maatregelen mogelijk zijn, wordt de vergunningaanvraag afgewezen.

11a. In voornoemd rapport "Grondwatereffecten onderkeldering" van maart 2019 staat de aanbeveling: "Geadviseerd wordt om de bestaande ondergrondse constructies in de stad te inventariseren. Deze informatie is in Amsterdam wel bekend in de vorm van afgegeven vergunningen maar het is nog niet procesmatig geborgd dat geografische informatie wordt ontsloten en/of systematisch wordt vastgelegd, om het ondergronds bouwen beter te kunnen sturen."

Zodra er gegraven kan worden bij het pand in de Van Eeghenstraat, wordt de oorzaak van deze specifieke verzakking helder. Voor Oud-Zuid worden dit najaar trouwens de onderzoeksgegevens van Waternet bekend. De regeling van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is gebaseerd op de theoretische (hypothetische) situatie dat de gehele stad onderkelderd zou kunnen worden. Dat betekent dat elke kelder op zichzelf beschouwd grondwaterneutraal dus zonder negatieve effecten op het grondwater moet worden gebouwd. Door de regeling zo op te

bouwen is het voor het kunnen beoordelen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, niet nodig om alle bestaande ondergrondse constructies te inventariseren.

In de stadsdeelcommissie van 19 april 2023 heeft de heer Vink (portefeuillehouder ruimtelijke ordening en vergunningen) toegezegd in een breder gebied van Oud-Zuid te zullen bekijken hoe het zit met de grondwaterstromen in relatie tot bouwactiviteiten en -initiatieven.

11b. Kan voor het gebied Museumkwartier en Vondelparkbuurt alle ondergrondse constructies in kaart worden gebracht c.q. systematisch worden ontsloten, zodat meer informatie bekend is voor gemeente, bewoners en bouwers en mogelijke maatregelen getroffen kunnen worden?

We onderzoeken of het mogelijk is om, net als eerder in een deel van West is gedaan, in de Van Eeghenstraat een onderzoek kelderbouw te doen. Dit onderzoek gaat over: welke aanvragen zijn er de afgelopen jaren vergund, wat was de reden voor het bouwen van kelders, welke overlast is er gemeld, welke schade is er gemeld, welke verantwoordelijkheden zijn er voor bouwers, omwonenden en gemeente, hoe werkt de juridische bescherming, en welke middelen zijn er voor de gemeente om (juist wanneer er geen formele rol is) te ondersteunen of te informeren.

Stadsdeel Zuid zal deze maand een overzicht aanleveren van de verleende vergunningen van alle aangelegde onderkelderingen in de afgelopen vijf jaar. Dit overzicht zal ik met u delen.

12. Welk onderzoek gaat de gemeente uitvoeren naar de veranderende grondwaterstand in dit gebied in het bijzonder en in de gehele stad in het algemeen?

Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor veranderingen in de grondwaterhuishouding. Zie beantwoording vraag 9.

Waternet voert de grondwaterzorgplicht uit namens de gemeente. In dit gebied worden de laatste jaren geen structurele veranderingen in de grondwaterstand waargenomen, de grondwaterstand fluctueert weliswaar altijd, maar blijft de laatste jaren binnen dezelfde marges.

Waternet heeft in 2014 en in 2019-2020 stadsbrede analyses gemaakt van locaties met structureel te hoge en te lage grondwaterstanden. Vanaf 2023 wordt dit geautomatiseerd, uitgebreid met onder andere trendanalyses en ook jaarlijks geüpdatet. Op dit moment werkt Waternet aan de methodiek hiervoor. De verwachting is om deze kaarten in het najaar 2023 te publiceren. Daarmee wordt invulling gegeven aan de toezegging van de portefeuillehouder ruimtelijke ordening stadsdeel Zuid.

13. Deze winter (onder andere in januari) hebben veel mensen wonend aan of in de omgeving van de Koninginneweg en Valeriusplantsoen, veel last gehad van waterschade onder andere in kelders. Wat is volgens het college de oorzaak van deze schade?

Tijdens het project 'herinrichting Koninginneweg' is het grondwaterpeil gestegen. Gedurende enkele maanden is er geen verharding aanwezig geweest. Aan beide zijden van de straat is het riool, nagenoeg geheel, vervangen. Daarna zijn de trambaan en de verharding van rijbaan en voetpaden weer aangebracht. In het najaar van 2022 heeft het veel geregend. De regen kon, door het ontbreken van de verharding, direct in de bodem zakken. Dit kan een rol hebben gespeeld bij de stijging van het grondwaterpeil.

Uit metingen van peilbuizen is gebleken dat het grondwaterpeil de afgelopen jaren geregeld lager heeft gestaan dan wenselijk is in relatie tot houten paalfunderingen. Waternet hanteert een streefpeil van circa 0,90 meter onder het straatniveau voor een 'normaal' grondwaterniveau. Het gemeten grondwaterpeil bevond zich in februari van dit jaar rond dat niveau.

Nadat er klachten bij het project zijn gemeld heeft het project een schade expert ingeschakeld die de situatie bij elke melding van waterschade heeft opgenomen. In nagenoeg alle gevallen is geconstateerd dat de waterschade is ontstaan als gevolg van constructieve gebreken aan kelder/souterrain, en niet als gevolg van schade door de werkzaamheden. Maar ook bij hogere grondwaterstanden hoort een ondergrondse verblijfsruimte waterdicht te zijn. Alle betrokken zijn geïnformeerd per brief van Waternet op 6 februari j.l. en een brief namens de Gemeente Amsterdam per 15 maart 2023.

14. Is er een verband met de wegwerkzaamheden aan de Koninginneweg? Welke maatregelen zijn getroffen tijdens de werkzaamheden in de openbare ruimte om schade aan naburige panden te voorkomen?

De aannemer dient zich te houden aan eisen in het contract. Van alle panden grenzend aan de Koninginneweg zijn bouwkundige opnames gemaakt van de gevel. Van panden die zich in de nabijheid van graafwerkzaamheden bevinden is ook interieur de bouwkundige staat opgenomen. Gedurende het werk zijn trillingsmetingen uitgevoerd. Er zijn geen bouwkundige schades geconstateerd als gevolg van de werkzaamheden.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling