

**Van:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 26 april 2011

**Contactpersoon:** W. van bodegraven

**Tel.nr.:** 8304

**E-mailadres:** bodegraven.w@woerden.nl

**Gemeente Woerden**

**11.006224**



Registratiedatum: 27/04/2011  
Behandelend afdeling: R&B  
Afgehandeld door/op:

---

## Onderwerp:

Stand van zaken funderings- en grondwateronderzoek in het Schilderskwartier

---

## Kennisnemen van:

Het lopende funderings- en grondwateronderzoek in het Schilderskwartier is afgerond. Er is nog geen draagkracht vermindering van funderingspalen en schade aan gebouwen geconstateerd. De oorzaken van de droogstand zijn in kaart gebracht. Aanvullend veldonderzoek is nodig om het risicogebied en daarmee de omvang van het probleem volledig in kaart te brengen. De huiseigenaar is volgens de wet primair verantwoordelijk voor een goede staat van de fundering.

---

## Inleiding:

### Aanleiding

Het Schilderskwartier is in de jaren '60 van de vorige eeuw aangelegd. Door de sterk wisselende bodemopbouw is een groot aantal funderingspalen in een zandig pakket aangebracht. Op deze plaatsen is er destijds gekozen voor een houten paalfundering met betonopzetters (betonnen verlengstuk bovenop houten paal). Het idee is dat hierdoor de houten funderingspalen altijd volledig onder water staan.

Bij de bodemsanering aan de Leidsestraatweg 124 – 132 in 1994/1995 is ontdekt dat sprake is van een lage grondwaterstand in het Schilderskwartier. Dat leverde een zorgelijke situatie op, omdat veel woningen in deze wijk op houten palen zijn gefundeerd. Houten paalfunderingen die niet volledig onder water staan en waar zuurstof bij kan komen, kunnen te maken krijgen met paalrot ten gevolge van een schimmelaantasting. Deze aantasting kan binnen 10 tot 20 jaar leiden tot het verlies van de volledige draagkracht van de fundering met kans op grote (en mogelijk onherstelbare) schade aan de betreffende woning. In 1996 is besloten om de grondwaterstand te monitoren. Voorts is geen nader onderzoek ingesteld of maatregelen genomen.

### Onderzoek, stuurgroep en projectgroep

Eind 2008 heeft de gemeente n.a.v. de nieuwe grondwaterzorgplicht (Waterwet) een onderzoek ingesteld naar de grondwateronderlast in het Schilderskwartier. Een stuurgroep is gevormd van bestuurders van de Gemeente Woerden, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Provincie Utrecht en Oasen N.V. Zij heeft een ambtelijke projectgroep de opdracht gegeven om de problematiek nader te onderzoeken. In samenwerking met ingenieursbureau Wareco is onderzoek gedaan naar de funderingen en de grondwaterstand. Het rapport van dit onderzoek vindt u in bijlage 1.

### Rol Oasen

Oasen N.V. is als private partij deelnemer van de stuurgroep omdat zij een drinkwaterwinning heeft gelegen ten noorden van de wijk. Deze winning dateert uit 1932. De grootte van de winning is in de

Datum: 26 april 2011

loop der jaren aanzienlijk toegenomen en de winning geschiedt in overeenstemming met de vergunningverlening. De laatste vergunning voor een verhoging van de onttrekking dateert uit het begin van de '80-er jaren. Deze is toen gegroeid van 1,6 miljoen kubieke meter per jaar (voor de bouw van de wijk) naar 3 miljoen kubieke meter per jaar. De vergunning is verleend door het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne. Later is de vergunningverlening overgenomen door de Provincie Utrecht, de huidige formele vergunningverlener. De drinkwaterwinning heeft een aanzienlijke invloed op de grondwaterstand in de wijk. Oasen N.V. is samen met de gemeente opdrachtgever van Wareco.

---

## **Kernboodschap:**

### Conclusies funderingsonderzoek

Tijdens het funderingsonderzoek in het westelijk deel van het Schilderskwartier is vastgesteld dat een deel van de houten paalkoppen droogstaat. Op 3 locaties is vastgesteld dat de aantasting van het hout nog niet ver is gevorderd. Dit heeft nog geen gevolgen voor de draagkracht van de betreffende funderingen. In het geval dat de droogstand in de toekomst voordoort, zal achteruitgang van het funderingshout plaatsvinden. Uiteindelijk zal complete vervanging van de fundering noodzakelijk zijn. Op basis van de bodemopbouw en het gebruik van houten funderingspalen met betonopzetters is een globaal risicogebied bepaald. U vindt de ligging van het risicogebied in bijlage 1.

### Conclusies grondwateronderzoek

In het grondwateronderzoek is middels een modelstudie onderzocht wat het effect is van diverse scenario's op de grondwaterstand in de wijk. Dit zijn (deels) stopzetting van de drinkwaterwinning, verhogen van het polderpeil in de omliggende lage polders en een infiltratiesysteem. Uit de grondwatermodelstudie komt naar voren dat geen van de scenario's volledige droogstand voorkomt. Het scenario stopzetten drinkwaterwinning leidt tot de grootste grondwaterstandstijging, maar dat is waarschijnlijk niet voldoende voor alle funderingen en in droge zomers. Daarbij komt dat de grondwaterstand waarschijnlijk nog zal dalen door toekomstige verlaging van de polderpeilen om de bodemdaling in de omliggende veenpolders te volgen zodat de agrarische functie mogelijk blijft. Ook is een reconstructie gemaakt van de grondwaterstand ten tijde van de aanleg van de wijk. Hieruit wordt afgeleid dat op een aantal plaatsen de betonopzetters met een te korte lengte zijn toegepast.

### Aanbeveling grondwater- en funderingsonderzoek

De aanbeveling van het rapport is om aanvullend onderzoek te doen naar de hoogte van het funderingshout zodat het overzicht gebiedsdekkend wordt. Hiermee wordt het risicogebied en daarmee de omvang van het probleem volledig in kaart gebracht.

### Stand van zaken technisch onderzoek

Het probleem van droogstand van funderingshout is technisch gezien zeer complex. Er zijn geen gemakkelijke technische oplossingen. De enige zekere oplossing om schade aan gebouwen te voorkomen is funderingsherstel. Dit is echter op dit moment nog geen doelmatige maatregel, omdat de draagkracht van funderingen – zover nu bekend – nog niet is ondermijnd en er nog geen schade is geconstateerd.

In eerste instantie was in de projectgroep de verwachting dat zij aan de stuurgroep een multi-criteria-analyse van de mogelijke maatregelen kon tonen. De projectgroep heeft echter moeten constateren dat er op dit moment nog te weinig gegevens beschikbaar zijn over de werkelijke hoogte van het funderingshout onder de woningblokken om de effectiviteit van maatregelen te beoordelen. Daarom is er nu alleen nog maar een aantal scenario's bekend met een indicatie van de effectiviteit.

### Huiseigenaren en GWW

Om de bewoners van het Schilderskwartiers te informeren zijn twee bewonersavonden gehouden. Tijdens deze avonden werd duidelijk dat de problematiek een enorme impact heeft op de wijk. De

Datum: 26 april 2011

emoties liepen hoog op. Onder de huiseigenaren is grote onrust over de mogelijke schade aan de fundering en hun woning, de mogelijke financiële consequenties en de grote overlast van funderingsherstel. Bij de huiseigenaren leven grote verwachtingen dat de gemeente of derden het probleem oplossen door de grondwaterstand fors te verhogen. Dan wel dat de gemeente aanzienlijk bij draagt in het herstel van de schade. Het is van groot belang dat deze verwachtingen naar een realistisch niveau worden bijgesteld.

20 januari 2011 hebben de bewoners een belangengroep opgericht: GrondWaterWoerden (GWW). GWW geniet veel draagvlak onder de bewoners in het risicogebied en is de gesprekspartner namens de bewoners met wethouder Crossen. Inmiddels heeft een aantal gesprekken tussen GWW en wethouder Crossen plaatsgevonden.

#### Verantwoordelijkheid en juridische mogelijkheden huiseigenaren

Volgens de wet ligt de verantwoordelijkheid van een goede staat van de fundering primair bij de huiseigenaar. Een belangrijk uitgangspunt van het schadevergoedingsrecht is dat ieder in beginsel zijn eigen schade draagt. Schade aan een eigendom komt dan ook voor eigen rekening, of het nu de reparatie van een lek dak, het waterdicht maken van een kruipruimte of kelder of het herstel van de fundering betreft. Uit jurisprudentie is meermalen gebleken dat de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk is voor de wering van grondwater in, onder en om zijn woning. Het hof Den Bosch oordeelde in een zaak zelfs dat voorzieningen tegen grondwateroverlast onder de gewone lasten van de erfpachter vallen en daarmee voor zijn eigen rekening komen. Als grondslag hiervoor wees het gerechtshof op art. 5:96 Burgerlijk Wetboek. Dezelfde redenering is houdbaar met betrekking tot problemen als gevolg van daling van het grondwater en dat houdt dan in dat het de bewoners zelf zijn die moeten zorgen voor een goede staat van de fundering. Eigenaren dienen zelf zorg te dragen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen en gebouwen. In dat kader moeten zij zelf waterhuishoudkundige en/of bouwkundige maatregelen treffen.

In sommige gevallen kunnen omgevingsfactoren een rol hebben gespeeld in het ontstaan van de funderingsproblemen. In alle gevallen is de eigenaar primair verantwoordelijk voor het oplossen van funderingsproblemen. Wel kan hij desgewenst anderen aansprakelijk stellen voor (een deel van) de schade. Hiervoor moet de eigenaar een gerechtelijke procedure starten. Er zijn bestuursrechtelijke mogelijkheden voor aansprakelijkheidstelling op grond van de Waterwet en civielrechtelijke mogelijkheden om een veroorzaker(s) aansprakelijk te stellen op grond van onrechtmatige daad (boek 6 Burgerlijk Wetboek).

---

#### **Vervolg:**

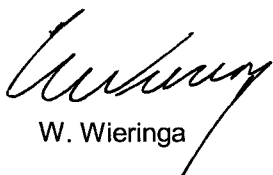
Het college heeft besloten tot het aanvullende onderzoek.

---

#### **Bijlagen:**

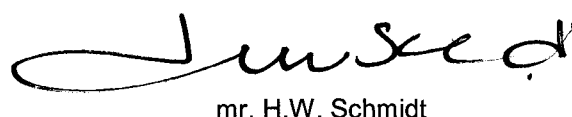
1. Rapportage grondwater- en funderingsonderzoek door Wareco, 2011.

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



mr. H.W. Schmidt