

Drainage Vondelpark mag bele

De panden rondom het Vondelpark zijn vaak gefundeerd op houten palen en kunnen zonder ingrijpen te lijden krijgen van maatregelen om de grondwaterstand in het park te verlagen. Extra juridische complicatie lijkt dat de huiseigenaren de grond in erfpacht hebben.

MR. P. DE PUTTER / IR. J.H. BOUMA / IR. L. LOUSBERG

In het Vondelpark is de grondwaterstand te hoog. De gevolgen zijn slechte groeiomstandigheden voor de beplanting en langdurige waterplassen op gazons en paden. Doordat het Vondelpark op veengrond is aangelegd, is tevens sprake van maaiveldaling. Hierdoor nemen de problemen met een te hoge grondwaterstand toe. Zonder maatregelen wordt de ontwatering van het park in de toekomst steeds slechter. De afgelopen periode is deze problematiek onderzocht. Dit heeft geleid tot een gedetailleerde analyse van het probleem en een set mogelijke maatregelen. Ook zijn ontwerpuitgangspunten voor deze maatregelen ontwikkeld. Een van de uitgangspunten is dat de te nemen maatregelen geen negatieve invloed mogen hebben op de grondwaterstand direct buiten het park.

Als hoofdlijn is gekozen voor de aanleg van drainages in het Vondelpark. Hierdoor neemt de ontwateringsdiepte (afstand maaiveld-grondwater) toe, waardoor de groeiomstandigheden voor de bomen verbeteren.

Aangrenzende panden

Het Vondelpark bevindt zich circa 2 meter lager dan de bebouwde omgeving. Veel panden die grenzen aan het park zijn rond 1900 gebouwd.

Deze panden zijn veelal gefundeerd op houten palen. Door de lage ligging van het park stroomt grondwater uit de directe omgeving naar het Vondelpark. De aangrenzende panden bevinden zich als het ware in een overgangsgebied tussen het bebouwde deel met oppervlaktewater op boezempeil (NAP -0,4 meter) en het Vondelpark met een vijverpeil van NAP -2,45 meter. In dit overgangsgebied is, vanwege het lage waterpeil

in het Vondelpark, sprake van een groter risico op droogstand van het funderingshout, met aantasting van het draagvermogen van de fundering tot gevolg.

Hydraulisch contact

Om de ontwaterings situatie in het Vondelpark te verbeteren, wordt gedacht aan de aanleg van drainages in de parkrand. Doel hiervan is verlagening van de huidige grondwaterstand in het park tot 0,4 meter beneden maaiveld ter hoogte van grasvelden en 0,7 meter beneden maaiveld bij bomen. Ook buiten het park zal zonder mitigerende maatregelen in dat geval enige verlagening van de grondwaterstand plaatsvinden. In hoeverre de grondwaterstand buiten het park hierdoor verandert, hangt af van het hydraulisch contact tussen het park en de stad. Onduidelijk is in hoeverre een verandering van de grondwaterstand buiten het Vondelpark negatieve effecten heeft.

Een voorgenomen grondwaterstandverlaging in het park kan een nadelig effect hebben op de kwaliteit van de houten paalfunderingen, hoewel eventuele schade niet zomaar is te voorspellen (diffuus karakter). Er zijn daarom maatregelen nodig om geen verlagening van de grondwaterstand bij de bebouwing te krijgen; het is met andere woorden nodig dat bij de bebouwing een bepaalde grondwaterstand wordt beheerd.

Zorgvuldigheidsbeginsel

Uit juridisch oogpunt is het van belang dat – voorafgaand aan het nemen van een besluit of het treffen van waterhuishoudkundige handelingen – de gemeente (het stadsdeel) alle betrokken belangen in kaart brengt en zorgvuldig tegen elkaar afweegt. Deze eisen volgen uit de Algemene wet bestuursrecht. Het bestuursorgaan moet zich, door onderzoek, een goed beeld vormen van de bij het besluit betrokken belangen (het zorgvuldigheidsbeginsel). Het bestuursorgaan heeft de plicht te beoordelen of het besluit zelf geen onevenredige nadelige gevolgen heeft en of die eventueel technisch (mitigatie) en/of (aanvullend) financieel te compenseren zijn ('evenredigheidsbeginsel'). Als er geen mitigerende en/of compensatiemaatregelen zijn, kunnen belanghebbenden betogen dat het besluit onrechtmatig tot stand is gekomen en vernietigd moet worden.



FOTO: STADSDEEL OUD-ZUID

Pand aan de rand van het Vondelpark in Amsterdam.

In het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel is onderzoek nodig. De vraag is hoeveel onderzoek en met welk detailniveau dat moet worden uitgevoerd om aan het zorgvuldigheidsbeginsel te voldoen? Onderzoek kan op veel manieren plaatsvinden. Van belang hierbij is ondermeer dat er een redelijke balans is tussen de onderzoeksinspanning enerzijds en de mogelijke schade door te treffen maatregelen anderzijds. Het is van belang dat (in eerste instantie: technisch mitigerende) maatregelen worden genomen die verdergaande schade zoveel mogelijk voorkomen. Er is dus sprake van een zogenaamd 'standstill-beleid': voor de individuele huiseigenaren en panden rondom het park mag de grondwatersituatie niet verslechteren.

Tegelijkertijd geldt in dit geval dat men van de gemeente niet kan verwachten dat zij bijvoorbeeld de al decennia aanwezige aantasting van de houten paalfunderingen of andere vormen van schade geheel aanpakt.

Onderzoeken

Het bedoelde onderzoek voor het Vondelpark is te onderscheiden in een nulsituatieonderzoek en een maatregelenonderzoek. Voor een nulsituatieonderzoek is het van belang in kaart te brengen wat de huidige stand van zaken is in de grondwatersituatie en de funderingen. Het funderingsonderzoek is gericht op de hoogte van het funderingshout. Deze informatie is te verkrijgen

In 't kort

TECHNISCH-JURIDISCH

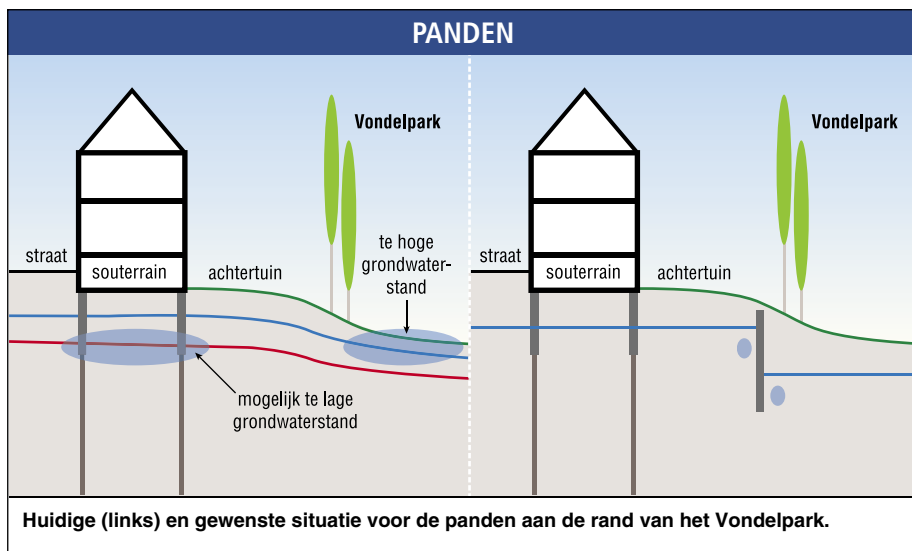
- ▶ Grondwater uit omgeving stroomt naar lager liggende Vondelpark
- ▶ Onderzoek naar grondwaterstand: nulsituatieonderzoek en maatregelenonderzoek
- ▶ Scherm op parkrand kan drainagemaatregelen tot park beperken
- ▶ Erfpachtcontracten regelen niets concreets over funderingen

ndende panden niet treffen



VONDELPARK

De waterhuishouding van het Vondelpark in Amsterdam is onderwerp van een serie van vijf artikelen in *Land+Water*. In nr. 4, 5 en 6/7 stonden de renovatiemaatregelen, landschappelijke afwegingen en regenwateroverlast centraal. In het volgende nummer aandacht voor de uitvoering.



ILLUSTRATIE WARECO

door bestudering van het gemeentearchief met daarnaast een steekproefonderzoek ter verificering van de bevindingen uit het archiefonderzoek. Om de huidige grondwatersituatie in beeld te brengen zijn langs de rand van het Vondelpark als aanvulling op het bestaande gemeentelijk meetnet peilbuizen aangebracht. Uitgangspunt voor het beheren van een grondwaterpeil is dat de huidige grondwatersituatie zoveel mogelijk ongewijzigd blijft, waarbij droogstand van houten paalfundering zoveel mogelijk wordt voorkomen. Zo is het mogelijk het te beheren grondwaterpeil (buiten het park) zorgvuldig te bepalen. In een maatregelenonderzoek gaat men na met welke maatregelen het wenselijke grondwaterpeil bij de bebouwing is te bereiken. Men bepaalt het effect van de mitigerende maatregelen op de grondwaterstand bij de bebouwing. Opnieuw is het uitgangspunt dat extra schade moet worden voorkomen (minimaal 'standstill').

Scherm

Een combinatie van een nulsituatieonderzoek en een maatregelenonderzoek – met een voorlichtingstraject voor de eigenaren van de woningen – dient de vereiste zorgvuldigheid. De eigenaren van de panden langs een deel van de parkrand zijn reeds betrokken bij het onderzoek. In samenwerking met de bewoners zijn gegevens over de funderingen verzameld.

Het is denkbaar dat tezamen met maatregelen

in het park, het ook mogelijk is te lage (of te hoge) grondwaterstanden buiten het park aan te pakken. Het uitvoeren van maatregelen in het Vondelpark biedt hiertoe technisch gezien een uitgelezen kans.

Een van de maatregelen die momenteel worden onderzocht op haalbaarheid, is het aanbrengen van een scherm op delen van de parkrand. De grondwaterstandverlaging in het park (met drainages) heeft dan geen effect op de grondwaterstanden buiten het park. Een scherm zorgt ook voor een stijging van de grondwaterstand bij de bebouwing buiten het park. Naar verwachting is hierbij een drainagesysteem nodig om te hoge grondwaterstanden te voorkomen (overloopvoorziening). Hierdoor neemt de kans op droogstand van de houten paalfunderingen af. Een dergelijk scherm verbetert dus de hydrologische situatie in en buiten het park.

Gevolgen erfpacht

Bijzonder in Amsterdam is dat de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft: de grond is eigendom van de gemeente, de bouwwerken van de bewoners en gebruikers. Net als een eigenaar van een woning is de erfpachter verantwoordelijk voor de staat waarin de bij hem in eigendom zijnde gebouwen verkeren – inclusief de fundering en het, indien gewenst, waterdicht zijn van kelders en kruipruimtes – en voor de toestand van de percelen.

Een en ander volgt uit het Burgerlijk Wetboek (privaatrecht) en met name ook uit jurisprudentie. Ook uit het publiekrecht vloeien verplichtingen voort voor particulieren. Wat betreft de grondwaterstand verplicht de bouwregelgeving niet tot het waterdicht maken van ruimtes beneden de begane-grondvloer.

Uit de Amsterdamse erfpachtcontracten volgt dat de gemeente de grond uitgeeft in de staat waarin deze zich bevindt. De erfpachter is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen tegen grondwateroverlast op het in erfpacht uitgegeven perceel. Over de funderingsproblematiek is er in de erfpachtcontracten niets (concreets) geregeld. Om onduidelijkheden weg te nemen is het aan te bevelen om erfpachtcontracten te voorzien van een waterparagraaf waarin met name de relatie tussen de uit te geven grond (het perceel) en de waterhuishoudkundige situatie wordt uiteengezet. De kwaliteit van een bouwwerk zelf is hier niet in het geding, want de erfpacht heeft daar geen betrekking op. In het algemeen zou een waterparagraaf in koopcontracten sowieso niet misstaan.

Peter de Putter is directeur bij Sterk Consulting in Leiden. Johan Bouma is hoofd waterbeheer bij Wareco in Amstelveen. Louis Lousberg is zelfstandig projectmanager.