

# Grondwaterproblemen in Leidschenveen opgelost

In de Vinx-wijk Leidschenveen in Den Haag zijn de grondwaterproblemen grotendeels opgelost doordat het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen (OBL) ontbrekende drainage alsnog heeft aangelegd en bestaande drainage heeft gerepareerd. Dat blijkt uit een recent verschenen onderzoeksrapport van de Commissie Wateroverlast/waterschade in Leidschenveen. Het is voor het eerst in Nederland dat een projectorganisatie zich bereid heeft getoond problemen met drainage op te lossen én te betalen.



Foto: Eugène Noya.

Sinds het begin van de bouw in 1997 kampten de bewoners van de Haagse nieuwbouwwijk met water in de kruipruimten. Hierdoor daalden de woningen in waarde. Nadat het grondwaterprobleem in Leidschenveen de landelijke publiciteit haalde, werden de woningen steeds moeilijker verkoopbaar. Onder druk van de bewoners, de politiek en de media heeft het OBL - een samenwerkingsverband van de gemeente Den Haag en een aantal projectontwikkelaars - uiteindelijk besloten maatregelen te treffen om het grondwaterprobleem in Leidschenveen op te lossen. Volgens het OBL hebben de werkzaamheden aan de drainages zo'n half miljoen euro gekost. David Biron, adviseur van de watercommissie van Leidschenveen en één van de eerste ingenieurs die onderzoek verrichtte naar wateroverlast in Vinx-wijken (waaronder Leidschenveen), schat dat het in totaal echter om enkele miljoenen euro's gaat. "Sommige huizen zijn te laag gebouwd. Daar moet nu een muur omheen komen om verdere waterschade te voorkomen. Als je dat soort kosten meerekent, kom je gemakkelijk op een paar miljoen euro uit. Dat is ongeveer evenveel als het gekost zou hebben om meteen bij het begin van de bouw voor alle huizen goede drainage aan te leggen. Dat had een hoop ellende gescheeld."

## Geen watertoets

Het grondwaterprobleem in Leidschenveen is in eerste plaats veroorzaakt door een slechte ondergrond. Volgens Biron is Leidschenveen één van de slechtst mogelijk gekozen locaties voor woningbouw. "De

grond bestaat voornamelijk uit veen en klei. Grondwater stroomt hier moeilijk doorheen en blijft daardoor erg lang staan. Dat is dus niet bepaald een goede basis voor een nieuwe woonwijk. Bij de voorbereidingen van het bouwrijp maken van de grond heeft het OBL geen watertoets laten uitvoeren. Die had deze problemen absoluut aan het licht gebracht", aldus Biron.

Biron stelt dat het probleem van een slechte bouwgrond goed is op te lossen door het aanleggen van een kwalitatief goed drainagesysteem (zie artikel op pagina 13). In Leidschenveen is die drainage slechts

gedeeltelijk aangelegd en diende in de eerste plaats voor een beter werkterrein tijdens de bouw. "Het heeft aan communicatie tussen de projectontwikkelaar en de bouwers ontbroken," zegt Biron. De bouwers wisten niet waar de drainage precies was aangelegd. Een deel hiervan is dan ook kapot gereden door vrachtwagens en graafmachines." Met een kapotte of ontbrekende drainage kan het grond- en hemelwater dat zich in de kruipruimtes onder het huis verzamelt, onvoldoende worden afgevoerd. Gevolg hiervan is stank in huis, schimmel en vochtplekken op de muren en ongedierte, zoals zilvervisjes en muggen.

## Eigen verantwoordelijkheid

Volgens de wet is de bouwer niet verplicht een drainagesysteem aan te leggen. Vanaf het moment dat hun huis wordt opgeleverd, zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor de drainage van huis en tuin. Het OBL kan wettelijk gezien dus niet verantwoordelijk worden gehouden voor de grondwaterproblemen in Leidschenveen. Peer van der Woude, secretaris van het Wijkberaad Leidschenveen: "In praktijk is het voor bewoners heel moeilijk het grondwaterprobleem zelf op te lossen. Drainage gaat altijd over meerdere huizen. Als er iets mis is met de drainage, moet het hele blok meewerken. Weigert één buur mee te werken, bijvoorbeeld omdat hij minder last ervaart of de kosten te hoog vindt, dan sta je met lege handen. Daarnaast ontbreekt het bewoners aan technische kennis voor het repareren van drainage. Als blijkt dat helemaal geen

Foto: Eugène Noya.





Foto: Andries Sint-Nieklaas.

drainage onder je huis is aangelegd, sta je met je rug tegen de muur." Het wijkberaad Leidschenveen heeft jarenlang geprobeerd steun te vinden bij het oplossen van de wateroverlast. "We hebben overleg gevoerd met alle partijen, van OBL tot waterschappen tot gemeente, maar niemand wilde de verantwoordelijkheid op zich nemen."

In 2004 hield de werkgroep Waterbeheer (bestaande uit bewoners van Leidschenveen) een huis-aan-huis enquête in Leidschenveen-Noord. De helft van de 1400 respondenten gaf aan wateroverlast te ervaren, waarvan de helft bestond uit water dat in de kruipruimte bleef staan, variërend in hoogte van 10 tot 50 centimeter. Het OBL inventariseerde vervolgens zelf de klachten over wateroverlast en loste van de in totaal 185 er 30 op.

Het wijkberaad van Leidschenveen en de werkgroep Waterbeheer waren hier niet tevreden mee. Een PvdA-fractielid ging zich met de zaak bemoeien en stelde vragen in de gemeenteraad van Den Haag over de wateroverlast. Ook bleven klachten over wateroverlast binnenstromen bij het OBL. In 2006 riepen bewoners de Commissie voor wateroverlast/schade in het leven, in een laatste poging een structurele oplossing voor het grondwaterprobleem te vinden.

### Nieuwe drainage

Na overleg met de bewoners, waarbij de directeur van het OBL persoonlijk bij de bewoners aan de onderhandelingstafel schoof, besloot het OBL uiteindelijk de situatie opnieuw te onderzoeken. Op basis van de uitkomsten hiervan heeft het ontwikkelingsbedrijf verschillende stappen ondernomen om de problemen op te lossen. Zo heeft het de drainage in heel Leidschenveen in kaart gebracht en de bewoners voorzien van de drainagetekeningen voor hun huizen. Ook heeft het OBL kapotte drainage gerepareerd en bij het ontbreken van drainage deze alsnog aangelegd. Daarnaast zijn te laag aangelegde kruipruimtes opgehoogd met zand en schelpen.

Directeur van het OBL, Paul van Wijk, vindt dat het volgens de wet verplicht zou moeten worden om nieuwbouwwoningen alleen op te mogen leveren met een goed functionerende drainage. "De problemen in Leidschenveen bleken zó structureel te zijn dat we het nodig hebben geacht deze zelf op te lossen. Maar we willen dat niet nóg een keer moeten doen." In De Dijken, het laatste deelgebied van Leidschenveen, waar momenteel druk wordt gebouwd, heeft het OBL in de contracten met de bouwers laten vastleggen dat de woningen bij oplevering een goed functionerende drainage moeten hebben en dat kopers een tekening krijgen met daarop de precieze locatie van de drainage. Van Wijk: "Eigenlijk is het de taak van het ministerie om dit soort zaken te regelen, maar het lijkt erop dat de overheid water niet belangrijk genoeg vindt. Door zelf een contract op te stellen, hopen we grondwaterproblemen zoals die in Leidschenveen in de toekomst te kunnen voorkomen."

De Commissie Wateroverlast/schade concludeerde in haar rapport dat alle klachten volgens de afgesproken aanpak adequaat zijn afgehandeld. Daarnaast beveelt de commissie de gemeente Den Haag aan een waterbeheersplan op te stellen waarin het beheer en onderhoud van het drainagesysteem wordt vastgelegd. Bij het onderhoud van de drainage spelen dezelfde problemen als bij de aanleg: bewoners zijn zelf verantwoordelijk, maar hebben een probleem als hun burenen niet willen meebetalen aan het doorspuiten van de drainagebuizen onder het woonblok. De watercommissie stelt daarom voor dat de gemeente het beheer en onderhoud van de drainage coördineert; het onderhoud zou eventueel via een heffing op de gemeentelijke belastingen kunnen worden bekostigd, zo stelt de bewonerscommissie. De nieuwe Waterwet, die 1 januari 2008 in werking treedt, biedt hiertoe de mogelijkheid. De gemeenteraad kan behalve voor riolering ook voor drainage heffingen gaan opleggen.

Of de gemeente hierop in zal gaan, is nog niet duidelijk. Tot die tijd blijft het beheer een verantwoordelijkheid van de bewoners. Het OBL verplicht de bouwers voortaan om bij oplevering van de woning de bewoners te informeren dat de drainage eens in de zoveel jaar moet worden doorgespoten, het liefst door een deskundig bedrijf. Van Wijk: "Dat kost geld. Maar geen onderhoud plegen, is een nog veel groter probleem. Tegen verstopte drainage is geen kruid gewassen."

### Juridisch kader

De grondwaterproblemen in Leidschenveen staan niet op zichzelf. Naar schatting hebben zo'n 250.000 tot 300.000 woningen in Nederland last van grondwater dat in de kruipruimte blijft staan. Omdat de eigenaar van de woning in juridische zin zelf verantwoordelijk is voor de hoogte van de grondwaterstand onder zijn woning, wijzen instanties zoals gemeenten, waterschappen en projectontwikkelaars alle verantwoordelijkheid van de hand.

In het kader van de voorbereiding op de nieuwe Waterwet, die negen bestaande waterwetten integreert tot één, is het advies 'Zicht op grondwater' uitgebracht. Dit advies van de Commissie Advies inzake de Waterstaatswetgeving gaat onder meer over het instellen van een gemeentelijke zorgplicht voor grondwater. Bij de bestemming en inrichting van nieuwbouwlocaties zullen gemeenten veel meer dan voorheen rekening moeten houden met de waterhuishoudkundige geschiktheid van de grond. De commissie stelt voor om voor alle bebouwde gebieden in Nederland een waterakkoord wettelijk verplicht te stellen. In dit akkoord dienen betrokken overheden onderling afspraken te maken over de manier waarop zij het (grond)water gaan beheren.

Ook de Wet gemeentelijke watertaken legt meer verantwoordelijkheid voor grondwater neer bij de gemeente. Zo krijgt de gemeente een zorgplicht voor het afvoeren van overtollig grondwater. Gemeenten krijgen de verantwoordelijkheid voor het treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand op openbaar gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Een echte oplossing voor ontbrekende of slechte drainage biedt de wet echter niet, omdat de zorgplicht zich beperkt tot openbaar gebied en niet van toepassing is op het woonperceel.