

Expertiserapport 3

Dossiernummer 4061593



Rotterdam
1 December 2021

Expert
[REDACTED]

Onze referentie
4061593

Communicatie
088 - 554 00 64
[REDACTED]

Bijlage
1

Opdrachtgever : Melior Verzekeringen
Uw referentie : [REDACTED] 2100412

Opdrachtdatum : 23 februari 2021
Eerdere rapporten : 16 maart 2021 en 28 juli 2021

Verzekerde : Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Polisgegevens : aansprakelijkheidsverzekering voor Gemeenten
polisnummer: niet bekend

Tegenpartijen : zie rapport

Claim : wateroverlast Schermerweg e.o. te Alkmaar

Datum evenement : zie rapport

Schaderaming : **zie rapport**

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

088 - 554 00 10
rotterdam@lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

[REDACTED] is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de op het voorblad genoemde kwestie. Omtrent onze bevindingen kunnen wij thans als volgt tussentijds rapporteren. Wij zullen daarbij voor alle duidelijkheid de eerder reeds verstrekte informatie waar nodig opnieuw vermelden en ingaan op de door u nog geformuleerde vragen.

Algemeen

Uw verzekerde is de Gemeente Alkmaar en voert in die hoedanigheid het beheer over het openbaar gebied, riolering, wegen en dergelijke binnen de Gemeente. Daarnaast is de Gemeente vergunningverlener voor (bouw)projecten en mogelijk heeft de Gemeente ook een verantwoordelijkheid bij het beheer van grondwater in het openbaar gebied.

Claimanten zijn een achttal eigenaren van woonhuizen die dateren uit het begin van de 20^e eeuw en die gelegen zijn in een strook tussen een dijk, de Schermerweg, en het Noord-Hollands kanaal, zie ter oriëntatie onderstaande afbeelding die is ontleend aan een rapport van [REDACTED] en afkomstig is van Cyclomedia.





Rood omcirkeld zijn de woningen aangegeven die aan de Schermerweg liggen en de blauw omcirkelde panden zijn de recent gebouwde eengezinswoningen en een hoogbouw complex dat is voorzien van een ondergrondse (parkeer)garage, aangeduid als “Jaagpad Midden”. Deze nieuwbouw scheidt de woningen aan de Schermerweg van het Noord-Hollands kanaal.

Contractuele verhoudingen

Er is volgens onze informatie geen contractrelatie tussen de claimanten en de Gemeente, voor zover het deze kwestie betreft.

Betrokken partijen

In eerste instantie ontvingen wij gegevens van een drietal eigenaren die melding hadden gemaakt van (grond)wateroverlast. In een later stadium bleek dat zich inmiddels acht eigenaren hebben gemeld, hun gegevens zijn:

■■■■■■■■■■
Schermerweg ■■■■
1821 BE Alkmaar

■■■■■■■■■■
Schermerweg ■■■■
1821 BH Alkmaar

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
Schermerweg ■■■■
1821 BJ Alkmaar

■■■■■■■■■■
Schermerweg ■■■■
1821 BJ Alkmaar

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
Schermerweg ■■■■
1821 BH Alkmaar

■■■■■■■■■■
Schermerweg ■■■■
1821 BH Alkmaar



Familie [REDACTED]
Schermerweg [REDACTED]
1821 BH Alkmaar

Familie [REDACTED]
Schermerweg [REDACTED]
1821 BH Alkmaar

Van de met een * aangeduide bewoners ontvingen wij informatie van de Gemeente, van de overige partijen nog niet.

Evenement

Omstreeks 2018 heeft een eerste bewoner van de Schermerweg bij de Gemeente Alkmaar melding gemaakt van overlast door grondwater. In de loop van 2019/2020 hebben andere bewoners melding gemaakt van overlast.

Aansprakelijkstelling

Wij ontvingen schademeldingen die de betrokken eigenaren bij de Gemeente hebben ingediend, maar nog geen concrete aansprakelijkstellingen.

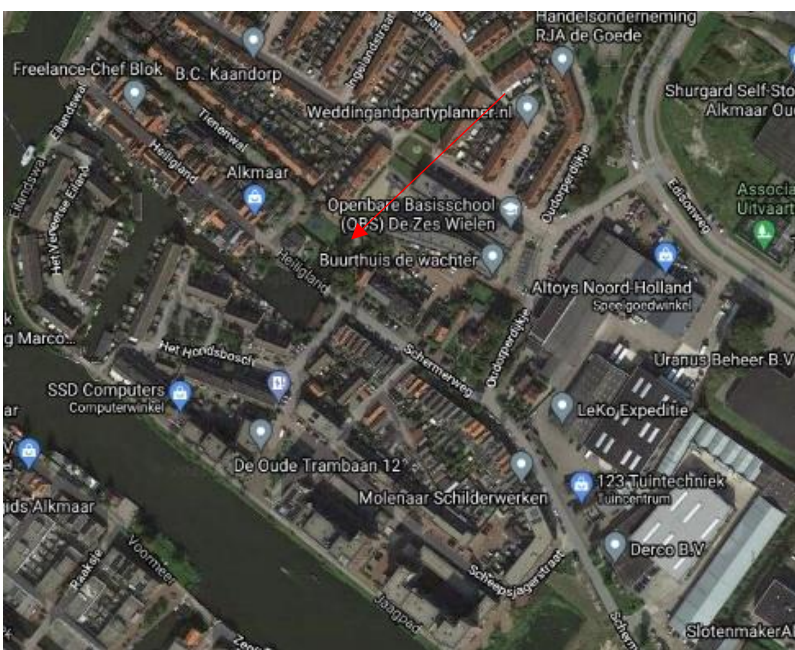
Toedracht

In het kader van onze opdracht bestudeerden wij de rapportage van [REDACTED] van 18 januari 2021 en op 11 maart bezochten wij een drietal claimanten om de situatie op te nemen en te bespreken. Daarnaast voerden wij telefonisch overleg met de heer [REDACTED] van Stadswerk 72 en mevrouw [REDACTED] van de Gemeente Alkmaar. In grote lijnen is de situatie zo dat de betrokken eigenaren aangeven dat men in het verleden geen noemenswaardige last had van een hoge grondwaterstand, maar dat sinds de nieuwbouw van het Jaagpad Midden vanaf 2011 in toenemende mate overlast is ontstaan in de woningen en de achtergelegen tuinen.

De problematiek die de bewoners schetsen bestaat vooral uit grondwater dat onder bepaalde omstandigheden de tuinbergingen binnendringt vanaf het achter de tuinen gelegen Schermerpad (zie onderstaande foto). Daarnaast geven de betrokken eigenaren aan dat grondwater spontaan opkomt door de vloeren van de bergingen en dat ook de tuinen zeer drassig zijn.



Uit de thans beschikbare informatie blijkt dat het gebied noordelijk van de Schermerweg een poldergebied vormt en dat de Schermerweg in feite de zuidelijke dijk van deze polder vormt. Het gebied tussen de Schermerweg en het Noord-Hollands kanaal is volgens de Gemeente geen polder. Wij verwijzen u naar onderstaande afbeelding (© Google Maps) waarop het poldergebied met een pijl is aangegeven.





Het inmiddels beschikbare eindrapport van ██████ (gedateerd 6 april 2021) stuurden wij u met ons rapport 2. In dit rapport wordt de navolgende conclusie getrokken.

5.1 Conclusies

De grondwaterstanden ter plaatse van de percelen aan de Schermerweg en de achterpaden (inclusief Schermerpad) zijn hoog. Plaatselijk worden grondwaterstanden aan het maaiveld gemeten. Uit de metingen volgt een beeld van 'opbolling' van de grondwaterstanden tussen de Scheepsjagerstraat en de Schermerweg.

In de oude situatie, voor de nieuwbouw aan het Jaagpad, was de grondwaterstand naar verwachting al hoog. Daarbij laten de modelberekeningen zien dat het aannemelijk is dat de nieuwbouw heeft bijgedragen aan hogere grondwaterstanden ter plaatse van de particuliere percelen aan de Schermerweg. Hoewel ter hoogte van de Schermerweg en Scheepsjagerstraat de ontwateringssituatie voldoet aan de gestelde norm van de Gemeente (70 cm), voldoet deze niet in de stegen achter de woningen aan de Schermerweg. Deze achterpaden zijn openbaar terrein. Op de achterpaden is vermoedelijk sprake van structureel hoge grondwaterstanden. Wij kunnen met voldoende zekerheid stellen dat dit een relatie heeft met de door de bewoners gemelde overlast.

Uit de tijdlijn ontstaat het beeld dat de grondwatersituatie voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Schermerweg en het Noord-Hollands kanaal aanvaardbaar was, maar dat de herontwikkeling van dit gebied, met de daarbij gerealiseerde nieuwbouw en onderkeldering, de situatie kennelijk zodanig heeft verslechterd dat deze tot overlast voor de eigenaren van woningen aan de Schermerweg leidde. Daarbij zal een rol hebben gespeeld, dat een groter gebied dan voorheen werd verhard, waardoor regenwater minder makkelijk langs de natuurlijke weg in de bodem kon dringen en de afstroming van grondwater naar het Noord-Hollands kanaal werd gehinderd.

In het kader van ons onderzoek ontvingen wij van de Gemeente de "Grondwaternota 2016-2020" (**bijlage 1**). De versie die gold omstreeks 2011 ontvingen wij niet. Landelijke richtlijnen bepalen dat gestreefd dient te worden naar een ontwateringsdiepte van 0,7 m¹ en dat deze grondwaterstand in maximaal 10% van de tijd mag worden overschreden. Voor zover wij kunnen beoordelen bepaalt de Grondwaternota onder meer in hoofdstuk 2 "Voorkomen van grondwaterproblemen bij nieuwbouw" dat als uitgangspunt geen drainage wordt toegepast als de ontwateringsdiepte groter is dan 0,7 m¹. Wij zien in de verdere Grondwaternota geen verwijzingen meer naar de streefwaarde van 0,7 m¹. Het lijkt aannemelijk dat de grondwaterstand in het verleden (voor de meldingen en mogelijk de bouw van het project Jaagpad Midden) geen aanleiding gaf tot overlast voor de bewoners, maar nadien wel. Dat brengt ons op de vraag hoe de Gemeente invulling heeft gegeven aan hoofdstuk 2 van de Grondwaternota. In dat verband ontvingen wij de "Watertoets Jaagpad Midden" gedateerd 16 december 2009 van Grontmij. Deze stuurden wij u eerder en geeft aan dat geen nadelige invloed van de geplande nieuwbouw op de grondwaterstand werd verwacht.



Het voorgaande overziend ontstaat het beeld dat de grondwaterstand achter de woningen aan de Schermerweg voorheen geen reden gaf tot klachten in de vorm van grondwateroverlast, maar dat de situatie na de nieuwbouw van 2011 geleidelijk is verergerd en wel grondwateroverlast ontstond. Deze situatie is voorafgaand aan de nieuwbouw niet voorzien.

Maatregelen

In het kader van de herinrichting van het gebied tussen de Schermerweg en het Noord-Hollands kanaal werd onder meer een zogenoemd infiltratieriool aangelegd. Het was de bedoeling dat door dit infiltratieriool de daling van de grondwaterstand door de aangelegde verhardingen zou worden beperkt. Er werd een drempelhoogte van 0 m¹ ingesteld. Recent werd deze drempelhoogte verlaagd tot – 0,3 m¹ teneinde de grondwaterstand te verlagen. Deze maatregel leidde niet tot een waarneembare daling van de grondwaterstand. Daarnaast adviseerde [REDACTED] om een drainage aan te leggen ter plaatse van het achterpad achter de woningen aan de Schermerweg en wij hebben begrepen dat de Gemeente voornemens is om deze drainage aan te leggen. Bezien moet dan worden of deze drainage tot een verbetering van de situatie leidt.

Het is wel duidelijk dat de eigenaren van de aan de Schermerweg gelegen percelen zelf maatregelen moeten treffen om de drainage c.q. ontwatering op hun eigen terrein te verbeteren. Volgens onze informatie strekt de verantwoordelijkheid van de Gemeente zich niet uit tot particuliere percelen.

Omvang van de schade

De woningen van de drie claimanten die wij tot nu toe hebben bezocht zijn voorzien van omvangrijke schuren/bergingen aan de achterzijde van de tuin. Eén van deze eigenaren heeft de betreffende berging al laten vernieuwen om de vloer te kunnen verhogen en uit te kunnen voeren in beton. De andere eigenaren zijn voornemens om daar binnenkort opdracht toe te geven. Wij verwachten dat de eigenaren de kosten van het aanpassen/ herbouwen van de bergingen mogelijk als schade zullen opvoeren, maar in dat geval lijkt sprake van een aanzienlijke verbetering. Daarnaast is sprake van enige vochtschade aan de woningen en aan roerende zaken van de eigenaren/bewoners. Wij spraken met de claimanten af dat wij met hen verder overleggen zodra er meer duidelijkheid is over de mogelijkheden om de grondwateroverlast te beperken en ook in hoeverre de Gemeente voor de gevolgen van één en ander kan worden aangesproken. De eigenaren zijn bang dat de blijvende hoge grondwaterstand ook nadelige gevolgen kan hebben voor hun woningen en met name de stabiliteit van de funderingen.

Schaderaming

Op basis van onze eerste indrukken gaven wij opdrachtgevers in overweging rekening te houden met een mogelijk schadebedrag van circa **€ 25.000,00**. Wij verwachten dat claims van de bewoners dit bedrag ruimschoots te boven zullen gaan.



Andere verzekeringen / Regres

Voor zover wij thans kunnen beoordelen zijn er geen andere verzekeringen in het geding waarop partijen een beroep zouden kunnen doen en wij zien op dit moment ook nog geen verhaalsmogelijkheden.

■■■■■

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.