

Geachte gemeenteraadsleden,

Als omwonenden van het nieuwbouwplan Bloementuin maken wij ons zorgen over hoe de gemeente om gaat met zijn verantwoordelijkheden bij de vergunningverstrekking.

De reden van onze zorg is dat de gemeente de veiligheid van de omwonenden en hun eigendommen vergeet mee te nemen in de toetsen voorafgaand aan de vergunningverstrekking. Dit zou standaard procedure en eis moeten zijn voordat een vergunning verstrekt kan worden.

Een tweede reden is dat ambtenaren en de wethouder bij vragen steeds weer naar de aannemer verwijzen. Deze zou volgens de gemeente verantwoordelijk zijn voor alles en als er problemen (schade) ontstaat is de aannemer aansprakelijk. Dat omwonenden geen behoefte hebben aan juridisch gedoe met een aannemer en verwachten dat de gemeente "aan de voorkant" de zaken goed checkt (zorgplicht gemeente) wil men niet horen.

We hebben de gang van zaken rondom de Bloementuin op papier gezet. Om te toetsen of onze ervaringen alleen de Bloementuin betreffen of dat er sprake is van een structurele situatie hebben we ook van twee andere nieuwbouwlocaties getoetst hoe de gemeente Teylingen zijn verantwoordelijkheden hier ingevuld heeft.

Onze conclusie is dat de bevindingen die wij hebben met De Bloementuin niet op zichzelf staan.

-Wanneer de gemeente vergunning verstrekt voor een nieuwbouwproject naast jouw huis kan je er als burger **niet** vanuit gaan dat daarmee ook jouw belangen en de veiligheid voor jouw eigendommen door de gemeente meegenomen zijn in de toetsing (ondanks de wettelijke verplichting hiertoe);

-Er is zelfs een vergunning verstrekt zonder een enkel document over de manier van funderen, een palenplan en informatie over de soort paaltechniek die men wil toepassen;

-Ambtenaren en wethouder communiceren ook in diezelfde lijn. Daarmee worden burgers op onjuiste wijze geïnformeerd. Ook wordt niet geholpen en geattendeerd op de vergunningsprocedure en de mogelijkheid documenten in te zien en zienswijzen in te dienen.

Grootste quick win en aandachtspunten die wij zien staan hieronder. Maar tussen de regels door zijn nog meer verbeterpunten te vinden (archief niet op orde, risico's die deze manier van werken voor burgers brengt, risico's die deze manier van werken voor de gemeente heeft (vertragingen, capaciteitsverlies en schadeclaims) et cetera.

Quick win 1: Er lijkt in het afvinklijstje voor het verstrekken van de omgevingsvergunning een aantal checks voor het waarborgen van de veiligheid van de omgeving te ontbreken. Denk aan palenplannen, funderingsadviezen, trilpredicties en te eisen maatregelen zoals doorlopende monitoring. Vraag daarbij is ook of er momenteel wel voldoende expertise in huis is om funderingswerkzaamheden te beoordelen.

Quick win 2: Verbeteren van de kennis, houding en rolopvatting van de gemeente zodat omwonende op een juiste manier van informatie voorzien worden en dat omwonenden bij afgifte van een vergunning er vanuit mogen gaan dat de gemeente de meest risicovolle werkzaamheden bij bouwprojecten ook echt goed getoetst heeft;

Het is van belang dat dit gebeurt! (Betrouwbare Overheid).

De Raadsleden controleren hoe de wethouders en de gemeente hun taken uitvoeren. We hopen dat u onze zorgen en meegeleverde informatie kunt gebruiken om verbeteringen in gang te zetten.

Familie xxxxx

Familie xxxxxx

12 mei 2023

Bloementuin:

Het bouwplan Bloementuin bestaat uit twee bouwprojecten. Stek/Van Wijnen (verder Stek) en de BAM. Stek heeft eind december een omgevingsvergunning aangevraagd die op 4 april j.l. is verstrekt door de gemeente Teylingen.

Afgelopen februari en maart is door omwonenden contact opgenomen met o.a. de omgevingsmanager over het uitblijven van communicatie over het plan, omwoners ontvangen soms een briefje in de brievenbus over werkzaamheden en daar blijft het bij. Ook worden zorgen m.b.t. het bouwproces en dan met name het funderen (heien) geuit omdat al eerder schade ontstaan is door sloopwerkzaamheden op deze kavel en ook omdat al eerder duidelijk is geworden dat de gemeente na dossieronderzoek niet aan kan geven hoe de fundatie onder een deel van de woningen is (soort palen, lengte palen etc.). Gevraagd is zowel aan de omgevingsmanager als aan de wethouder om de kwetsbaarheid van deze woningen goed mee te nemen in de beoordeling van de vergunningsaanvraag en risico's af te dekken. Antwoord van zowel de omgevingsmanager als de wethouder verwijzen naar de aannemer. Die is verantwoordelijk en daar moet de bewoner de vragen stellen.

Citaat mail wethouder:

Bij de bouw van een wijk is de gemeente verantwoordelijk voor het bestemmingsplan en verstrekt op basis van dat bestemmingsplan de benodigde vergunningen. De bouwer doet dergelijke vergunningsaanvragen en staat aan de lat voor de bouw zelf. De gemeente heeft tegenwoordig wel een omgevingsmanager in dienst die kan bemiddelen tussen een bouwer en inwoners, mocht dat nodig zijn.

Dit is een onjuiste taakopvatting van de wethouder en hiermee worden burgers in Teylingen onjuist geïnformeerd en met een kluitje het spreekwoordelijke riet in gestuurd.

Feitelijke situatie: De gemeente is vergunningsverstrekker en toetst of een vergunningsaanvraag (bijvoorbeeld een nieuwbouwplan) voldoet aan de volgende wetten en regelgeving: Bouwbesluit 2012, Bouwverordening, Bestemmingsplan en Welstand.

Daarbij is de gemeente verantwoordelijk om zowel voor de bouwlocatie als de omgeving de veiligheid te borgen. De gemeente kan daarbij ook aanvullende voorwaarden stellen bij de vergunning.

Na verstrekken van de vergunning waarbij Stek akkoord heeft gekregen van de gemeente om te heien zijn alsnog de documenten opgevraagd waarop de vergunning gebaseerd is. Voor wat betreft de beoogde heiwerkzaamheden is een fundatierapport aanwezig. Hierin is voor heipalen berekend of deze de beoogde nieuwbouw kunnen dragen. Bij de stukken die tot de omgevingsvergunning hebben geleid zit geen rapport van een extern bureau dat berekent (en aantoonst) of het gekozen paalsysteem toegepast kan worden zonder schade aan de omgeving (en dus panden) te veroorzaken. (Bouwbesluit 2012, paragraaf 8.1). Conclusie: Er is een vergunning verstrekt door de gemeente zonder dat door de gemeente vastgesteld is dat het voorgestelde paalsysteem ook zonder schade voor de omgeving toegepast kan worden).

In het funderingsrapport van Stek wordt nadrukkelijk geadviseerd om bij het toepassen van heipalen onderzoek uit te laten voeren om te toetsen of dit schadelijk kan zijn voor de omgeving.

Bij de toepassing van prefab betonpalen dient rekening te worden gehouden met het optreden van heitrillingen. De invloed van de trillingen op belendingen is sterk afhankelijk van de funderingswijze van de belendingen, de afstand van de belendingen tot het heiwerk en de grondopbouw.

Onduidelijk is, of omliggende woningen gefundeerd zijn in het diepe zandpakket, of deels ook in de tussenzandlaag, op circa NAP -4,50 m. Om schade aan dergelijke bebouwing te voorkomen en om de trillingsoverlast naar de omgeving te beperken, wordt nadrukkelijk geadviseerd de grond -voorafgaand aan de uitvoering van het heiwerk ter plaatse van iedere paal- voor te boren tot een niveau van circa NAP -6,50 m met een avegaar $\varnothing$ 300 mm à $\varnothing$ 350 mm. Zo nodig dient ervoor te worden gekozen de grond voor te boren direct voorafgaand aan het heien van een individuele paal. Zodoende wordt voorkomen dat het boorgat dichtvalt ten gevolge van het heien van de overige palen. Ter verdere beperking van de optredende trillingen kan ervoor worden gekozen de valhoogte van het heiblok te reduceren.

Stek heeft dit onderzoek niet uit laten voeren voor de vergunningsaanvraag en niet meegeleverd bij de vergunningsaanvraag. *

De Gemeente heeft het funderingsrapport beoordeelt en de geel gearceerde alinea leidt vanuit de gemeente niet tot vragen of een verplichting om een dergelijk rapport aan te leveren.

De Gemeente die toetst (o.a. op bouwbesluit 2012) verstrekt een vergunning zonder dat duidelijk is of de omgeving de beoogde heimethode aankan. Bij de vergunningsverstrekking wordt door de gemeente ook geen aanvullende eis gesteld om dit rapport te leveren of maatregelen zoals doorlopende monitoring tijdens de heiwerkzaamheden te eisen.

Stek levert voor de aanvraag omgevingsvergunning ook een BVLC-plan aan. Een plan gericht op de omgeving van het bouwproject, de risico's en een beschrijving welke oplossingen of tegenmaatregelen genomen worden. De inhoud hiervan is vastgelegd in het bouwbesluit. In plaats van project specifieke informatie levert Stek een standaardtekst voor "geluid en trillingen" en beschrijft niet de gevolgen die het heien voor de omgeving kan hebben en de maatregelen die getroffen worden.

Ook hiermee gaat de gemeente als toetsende partij akkoord.

4.3 Geluid en trillingen

Van Wijnen is verantwoordelijk voor het zo veel mogelijke beperken van geluids- en trillingsoverlast veroorzaakt door de werkzaamheden en/of het werkverkeer. Enige overlast is niet te voorkomen.

Ten behoeve van het gebruik van het materiaal binnen de begrenzing van de bouwplaats worden er maatregelen getroffen om de geluidproductie te beperken. E.e.a. is te zijner tijd nader te specificeren in een werkplan als aangegeven in de bouwvergunning (07.00-19.00 uur).

Indien buiten reguliere werktijden werkzaamheden plaatsvinden, dient er een ontheffing bij de omgevingsdienst aangevraagd te worden.

*) Pas na afgifte vergunning laat Stek een rapport maken door een externe partij over de consequenties die heiwerkzaamheden voor de omgeving hebben. Tijdens een bewonersbijeenkomst op 13 april blijkt Stek niet op de hoogte gebracht te zijn door de gemeente van de kwetsbaarheid van de woningen aan de Gladiolenstraat en Narcissenlaan en eerdere schades.

Begin april levert de BAM zijn aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de Bloementuin aan bij de gemeente. De stukken zijn uitgebreid en er is ook geotechnisch advies ingewonnen. De BAM gaat schroefpalen toepassen (een kostbaarder systeem. De extra kosten zijn van diverse factoren afhankelijk maar zullen indicatief tussen de 10 en 20% per paal zijn) omdat zowel de geotechnisch adviseur als de constructeur

geadviseerd hebben om in de Bloementuin **niet** te heien / geen prefab betonpalen toe te passen. Onderstaand de citaten uit het funderingsplan en de BVLC-rapportage.

Op verzoek van onze opdrachtgever wordt voor dit project een oplossing uitgewerkt voor *schroefpalen type avegaar*. Dat zijn geschroefde, grondverwijderende, in de grond gevormde betonpalen die trillingsvrij kunnen worden uitgevoerd. Uitgangspunt bij de keuze voor dit grondverwijderende paalsysteem is dat de palen in ongeroerde grond kunnen worden geschroefd, de grond vrij van puin en voldoende schoon is om het paalsysteem te kunnen toepassen.

BVLC-rapport:

9. Trillingen veroorzaakt door heiwerkzaamheden

De constructeur en de geotechnisch adviseur adviseren geen prefab betonnen heipalen te heien. Dit advies zullen wij volgen. Dit maakt het niet noodzakelijk een monitoringsrapport op te stellen en te overleggen.

U zult begrijpen dat omwonenden geen goed gevoel hebben bij wat er nu gebeurt.....

Een door de gemeente verstrekte vergunning waarbij de belangen van de omwonenden door de gemeente niet afgedekt zijn en de afweging nu een geheel andere advies (niet heien) vanuit de BAM.

Of anders gezegd: De BAM is bereid meer te betalen voor het funderen (10 tot 20%) omdat het risico op schade aan de omgeving te hoog geacht wordt.

Omwonende (maar elke burger) mag verwachten dat een vergunning in heel Nederland alleen afgegeven wordt als voldoende bewezen is dat de werkzaamheden voor zowel de bouwplaats als de omgeving veilig uitgevoerd kunnen worden.

Deze manier van werken kan leiden tot een bezwaar tegen een vergunning. En indien gegrond loopt de gemeente het risico dat de aannemer een claim bij de gemeente neerlegt voor de vertraging, dubbele legeskosten en dubbel werk.

Proef of de som 1 – Menneweg 14 (inmiddels gerealiseerd nieuwbouwhuis):

De omgevingsvergunning is op 30 oktober 2020 afgegeven.

Bij de documenten die voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend zit geen enkele informatie over het funderen van de woning. Geen palenplan, geen funderingsonderzoek, geen rapportage van een externe partij waaruit blijkt dat het gekozen paalsysteem ook veilig voor de omgeving toegepast kan worden. Ook op alle meegestuurde tekeningen ontbreken funderingspalen.

Ondanks dat verstrekt de gemeente Teylingen wel een omgevingsvergunning en verklaart dat daarmee voldaan is aan het bouwbesluit.

Enige randvoorwaarde die de gemeente bij de vergunning stelt is dat voordat gebouwd gaat worden er eerste een rapport moet liggen van een externe partij waaruit blijkt dat de omliggende woningen geen schade kunnen oplopen. Voordat gebouwd wordt moet de gemeente dit goedkeuren. (Zie onderstaande figuur). Al is de omschrijving wat cryptisch van wat men nu precies wil ontvangen.

In totaal zijn 3 rapporten door de gemeente voorwaardelijk gesteld. Bij de 26 april opgevraagde en ontvangen stukken zitten deze niet. Op 27 april is een tweede verzoek gedaan om ook deze ontbrekende stukken te ontvangen. Door de gemeente zijn op 1 mei alle stukken die in het dossier zitten toegezonden. De drie rapporten zitten hier niet bij en zitten dus ook niet in het dossier. Dit is een dossier van eind 2020.

Vraag is of deze documenten er nu wel zijn en beoordeeld zijn door de gemeente voordat men is gaan bouwen. Op 3 mei is een derde verzoek gedaan aan de gemeente om deze stukken beschikbaar te stellen danwel aan te geven dat deze stukken er niet zijn.

6. Voordat mag worden begonnen met het maken van de bouwput dienen de volgende gegevens ter nadere goedkeuring bij de gemeente te worden overgelegd:
 - Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat tijdens het inbrengen en verwijderen van de damwandprofielen (t.b.v. de bouwput) geen schade aan de bestaande panden in de omgeving zal plaatsvinden.

- [Redacted text block]

4

- Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat er bij het bemaalen van de bouwput niet op zodanige wijze water aan de bodem wordt onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van de bestaande bouwwerken in de omgeving schade zouden kunnen oplopen. (Tevens dient u contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, omdat hiervoor een melding of vergunning noodzakelijk is.)

Uiteindelijk wordt een bemalingsadvies aangeleverd. De zorg van de gemeente zit in wijzigen van de grondwaterstand en eventuele schade aan de woningen.

Dat bij het plaatsen van damwanden en het heien van heipalen (afhankelijk van de gekozen techniek) trillingen vrijkomen die ook schadelijk zijn voor de panden in de omgeving heeft geen aandacht van de gemeente.

Proef of de som 2 – Knorrenburg 2 (school in aanbouw):

Afgifte omgevingsvergunning 14 maart 2022.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is voor wat betreft de fundatie alleen een palenplan toegevoegd. Op het palenplan staat wel aangegeven dat er een fundatierapport is maar dat is door de aanvragende partij niet ingediend bij de stukken.

Onbekend is dus wat voor paalsysteem men toe wil gaan passen (heien, schroeven, etc.) op deze bouwkegel die ook weer rondom bebouwd is. Door de aanvrager is d.m.v. een expertise-rapport ook niet aangetoond dat de funderingswerkzaamheden voor de omgeving zonder schade mogelijk zijn.

Het BVLC-rapport (zie onderstaand) verwijst naar bouwbesluit 8.3. Echter bouwbesluit 8.3 gaat alleen over geluidsoverlast. Bouwbesluit 8.4 gaat over trillingen. Bij trillingen gaat het niet over een maximaal aantal dagen een bepaald geluidsniveau zoals nu opgeschreven is, maar maatgevend zijn de trillingen die maximaal

toelaatbaar zijn om geen schade aan de omgeving te veroorzaken. De informatie over 8.4 wordt door de vergunningsaanvrager niet vermeld.

Ook hier wordt geen enkele project specifieke informatie over het heien, de consequenties en maatregelen die de aannemer neemt weergegeven.

Door de gemeente Teylingen wordt ook het BVLC-plan getoetst maar levert geen nadere vragen op. Door de gemeente Teylingen wordt vergunning verstrekt. Ook bij de nadere eisen in de vergunning stelt de gemeente geen eisen voor een rapportage van een extern bureau om aan te tonen dat de nog te kiezen methode van fundatie voor de omgeving veilig kan worden toegepast.

Op deze locatie is uiteindelijk begin 2023 geheid. De trillingen van dit heien waren tot in de Gladiolenstraat op 350 meter afstand te voelen. Afgelopen week is rondom het bouwproject van de Knorrenburg bij enkele bewoners navraag gedaan hoe de ervaringen waren. Daar troffen we een bewoner die onlangs ontdekt had dat er nu een scheur in zijn gevel zat en dat voegen loslieten. Nu kan zo'n bewoner het gevecht aan gaan met de CAR-verzekering van de bouwer.... Een onwenselijke situatie. Ook werd aangegeven dat tijdens de heiwerkzaamheden de gevoelde trillingen veroorzaakten dat glazen over de tafel verplaatsen.

De gemeente heeft in het vergunningentrajec verzuid de rapporten op te eisen die verklaren dat het gekozen paalsysteem zonder schade voor de omgeving aangebracht kon worden voordat de vergunning werd verstrekt.

4.1 Geluidoverlast en trillingen

Ten aanzien van geluidsoverlast dient aannemer zich ten minste te houden aan de vigerende wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor de trillinghinder. Indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid van het Bouwbesluit, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid van het Bouwbesluit dan dient een rapport van een akoestisch onderzoek door/vanwege aannemer te worden opgesteld.

Eventuele situaties waarin geluidsoverlast en trillingen niet te voorkomen zijn (specifieke werkzaamheden) dienen te worden afgestemd met de omgeving.