

Maassluis, 5 februari 2021

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, en Gemeenteraad,

Namens 16 bewoners met kavels grenzend aan de Kwartelsingel sturen wij u deze brief waarin wij Gemeente Maassluis aansprakelijk stellen voor alle schade welke mogelijk volgt bij het omzetten van de Kwartelsingel in een waterberging met daarbij een verwacht sterk fluctuerend waterpeil.

De betreffende bewoners hebben in 2014 (Loofmeesters Fase 2) en 2016 (Loofmeesters Fase 4) huizen gekocht aan Schelvisvangerhof, Burg. Lotsyhof en Burg. Roesthof.

Ten tijde van koop was de Kwartelsingel slechts een (dichtgegroeide) sloot, met laag stilstaand water van enkele meters breed, zonder status. Ook in de koopcontracten is nergens vermeld dat we aan een waterberging wonen en is dit tevens niet terug te vinden in bestemmingsplannen.

Pas op 15 mei 2017 heeft Hoogheemraadschap Delfland de Kwartelsingel in de Legger opgenomen als "secundair water", voor afwatering. Het waterpeil stond toen 30 cm lager. Secundair water mag kortdurend 60cm stijgen. Dat is dus slechts 30 cm boven het huidige peil, precies tot aan het niveau van de twee openbare vlonders met schanskorven aan de Kwartelsingel.

Op 5 november 2020 ontvingen de bewoners in de buurt van Kwartellaan in Maassluis een brief van de Gemeente Maassluis over herinrichtingsplannen van de Kwartelsingel welke aan onze tuinen grenst.

De brief ging over bomenkap, om het talud naast het water te kunnen verbreden om meer waterberging in de singel te kunnen realiseren.

Er was een dwarsdoorsnede van de singel bijgevoegd, waarin minuskuul een lijn met een waterverhoging van +1,1 meter was weergegeven.

Hierop heb ik de contactpersoon van de Gemeente Maassluis gebeld, dhr [REDACTED], om te vragen wat hiervan de betekenis is. Er werd medegedeeld dat de Kwartelsingel wordt omgevormd tot een waterberging, waarin het water tot +1,1 meter kan stijgen bij hevige regenval. Dit was de eerste keer dat wij als bewoners dit vernamen, want Gemeente Maassluis had hier nooit de aanwonenden over geïnformeerd. Dit had wel moeten gebeuren.

Ondertussen zijn plannen vergevorderd en heeft Gemeente Maassluis zelfs een dubbel riool aangelegd in de aangrenzende Vogelwijk waardoor een extra wijk wordt afgewaterd op de Kwartelsingel.

Het gevolg voor ons als bewoners met tuinen grenzend aan de Kwartelsingel is dat we letterlijk natte voeten kunnen krijgen. Het merendeel van de bewoners heeft een waterdoorlatende beschoeiing neergezet langs het water, welke enkel als doel heeft om grond van de tuin tegen te houden en af te wateren, niet om waterwerend te zijn. Dit had ook nooit van ons verwacht kunnen worden, want de plannen zijn door Gemeente Maassluis nooit kenbaar gemaakt, en de sloot had geen status ten tijde van koop, oplevering, en aanleg van tuinen van de betreffende woningen.

Van de 16 betreffende woningen hebben er 5 een damwand aan laten leggen, en 11 een beschoeiing. Daarvan heeft een bewoner een vlonder aan het water, een bewoner heeft een verlaagde beschoeiing waarop kippen gehouden worden, en een bewoner heeft een stuk langs het water laten begroeien. Dit zou bij hevige regenval dus overstromen. De bewoners met waterdoorlatende beschoeiing, maken zich zorgen over drijvend tuinaarde, verzakkende terrassen en verzakkende tuinhuisjes / overkappingen. Immers kan het water gaan stijgen tot 5 a 10 centimeter onder het maaiveld.

Ook zal het water tot aan 5 a 6 meter van 4 woningen kunnen komen die naast de waterdoorlatende schanskorven zijn gesitueerd (Schelvisvangerhof ■, Burg. Lotsyhof ■ en ■, Burg. Roesthof ■). Tussen de woning en het water ligt géén waterwerende kleilaag, want deze is door Gemeente Maassluis weggegraven om voor de oplevering van de huizen een vlonder en schanskorf te realiseren. De 5 a 6 meter van water tot aan woningen bestaat enkel uit worteldoek, zand en/of tuinaarde. Wij maken ons zorgen dat kruipruimtes vochtig kunnen worden.

Niets wees erop dat de singel een waterberging zou zijn of moeten worden. Maar Gemeente Maassluis heeft deze nu wel tot waterberging omgevormd, zonder inspraak van de aanwonende burgers, die hier nadeel van gaan ondervinden.

Op 16 december hebben we een Teams Call met Gemeente Maassluis gehad. Daarbij waren dhr ■ en dhr ■ namens Gemeente Maassluis aanwezig. Gemeente Maassluis wilde alsnog graag met enkele bewoners virtueel "om de tafel" gaan. Wij hadden verwacht dat Gemeente Maassluis een oplossing zou bieden, maar in de Teams Call bleek dat Gemeente Maassluis voornamelijk wilde toelichten waarom zij de singel tot waterberging omvormden en op begrip hoopten. Zonder goed inzicht in de Rechtspositie van bewoners werd de stelling ingenomen dat onze kant van de Kwartelsingel voor onze verantwoordelijkheid komt.

Daarnaast gaf Gemeente Maassluis aan dat het plan is gebaseerd op t=100, dus een extreme regenval 1x per 100 jaar. Op onze vraag dat een dergelijk scenario 3 jaar geleden heeft plaatsgevonden, en we dus statistisch gezien de komende 97 jaar veilig zouden moeten zijn, werd toegegeven dat de t=100 achterhaald is en het plan significant gewijzigd. Het zou zeer goed t=10 of zelfs lager kunnen zijn. Ook het aansluiten van de Vogelwijk was hier niet in meegenomen. Er werd gerefereerd naar klimaatverandering waar Gemeente Maassluis ook niets aan kan doen. Uiteraard hebben we daar begrip voor, maar dat verandert onze Rechtspositie niet. Er mag voor aanwonenden geen nadeel optreden.

Wanneer we naar het gewijzigde plan kijken, lijkt de bergingscapaciteit met verlengen van de singel richting Merellaan 50% groter geworden. Maar het afwateringsgebied met de extra aangesloten Vogelwijk, parkeerterrein van Koningshoek en gebouwde huizen in de Burgemeesterwijk is naar inschatting zeker 6x zo groot gemaakt. Gezien de inrichting van deze waterberging is onze verwachting dat peilverhoging mogelijk elk jaar enkele keren kan optreden. Gemeente Maassluis ontkende dit niet. Daarnaast is de Gemeente Maassluis

voornemens om de waterafvoer op deze singel verder te vergroten met herinrichting van de Kwartellaan en wegdek af te wateren op de singel.

Ter voorkoming van schade verlangen wij dat Gemeente Maassluis een **waterkerende damwand** realiseert achter onze tuinen, verankert met klapankers om graven in tuinen zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de tuinen waar reeds een damwand is gerealiseerd, zal moeten worden beoordeeld in hoeverre die constructie voldoet. Indien deze naar oordeel van een deskundige voldoet, zal er wel duidelijk moeten worden gesteld wat gebeurt indien er toch schade optreedt.

Indien een damwand niet gewenst of niet mogelijk is, dan verlangen wij dat er een **schaderegeling** wordt opgesteld waarin Gemeente Maassluis alle optredende schade dekt, elke keer wanneer schade optreedt, zonder einddatum. Hierbij moeten zeker verzakkingen van tuin en opstallen, en vochtproblemen afgedekt worden.

Wij willen u erop wijzen dat Gemeente Maassluis in onze optiek aan diverse regelgeving voorbij is gegaan of in gebreke is gebleven:

1) Watertoets

- a. *Initiatiefnemer (=Gemeente) moet in voorbereidingsfase belanghebbenden bij het proces betrekken, alsmede particuliere participanten op de waterinformatie wijzen.*
- b. *Bij punt 3.1.3 wordt aangegeven dat in het ruimtelijke plan onder andere het wateraspect moet worden opgenomen "het voorkomen van wateroverlast"*
- c. *Bij 4.4 wordt aangegeven in het Thema "voorkomen van wateroverlast" dat het voor Hoogheemraadschap Delfland een hard beleidsstandpunt is dat de kans op wateroverlast niet toeneemt als gevolg van de mogelijkheden in het ruimtelijke plan.*
- d. *Het belangrijkste uit de bijlage van de Watertoets is: "De effecten van de nieuwe inrichting, herinrichting of renovatie voor elk van de relevante thema's moeten worden geïnventariseerd en beschreven. De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de waterhuishouding ter plaatse of elders, tenzij compenserende maatregelen worden genomen. Hierbij moeten ook de (middel)lange termijn ontwikkelingen worden betrokken."*

Deze watertoets is niet, of niet volledig, uitgevoerd. We zijn hier namelijk nooit bij geraadpleegd. Compenserende maatregelen moeten worden doorgevoerd.

2) Burenrecht

Gemeente Maassluis is gehouden aan burenrecht. Als eigenaar van openbare ruimte heeft Gemeente Maassluis een zorgplicht om hinder bij haar burens (particuliere grondeigenaren) te voorkomen. Volgens artikel 5:39 BW mag een gemeente niet op onrechtmatige wijze hinder toebrengen aan de eigenaar van een ander erf door wijzigingen aan

te brengen in de loop, de hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water.

Zolang Gemeente Maassluis niets heeft veranderd aan de natuurlijke afloop van wegen e.d. wordt de schade niet door rechter overgenomen. Als sprake is van een wijziging, dan gelden andere regels. Overheid moet zich bij hun handelen houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals opgenomen in Algemene Wet Bestuursrecht. Gemeente moet mitigerende maatregelen treffen om overlast te voorkomen.

Gemeente Maassluis heeft meerdere wijzigingen doorgevoerd waardoor waterpeil onomstotelijk zal toenemen, dat is immers de intentie bij waterberging. Hierbij is dit Burenrecht van toepassing, en moet de Gemeente Maassluis mitigerende maatregelen treffen, ofwel een Damwand aanbrengen, danwel een schaderegeling opstellen.

3) Water Wet: Aanwijzing als bergingsgebied

Artikel 7.14 Water Wet bepaalt dat aan degene die als gevolg van rechtmatige uitoefening van een taak of bevoegdheid in het kader van waterbeheer schade lijdt of zal lijden, op zijn verzoek door het betrokken bestuursorgaan een vergoeding wordt toegekend, voor zover de schade redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven.

Indien er geen waterkerende damwand wordt geplaatst zal Gemeente Maassluis een schaderegeling moeten opstellen. Hieruit moeten verzakkingen en overige schades als gevolg van peilstijgingen worden betaald. Uiteraard is dit een regeling zonder einddatum, en zou daarmee een jaarlijkse kostenpost kunnen worden.

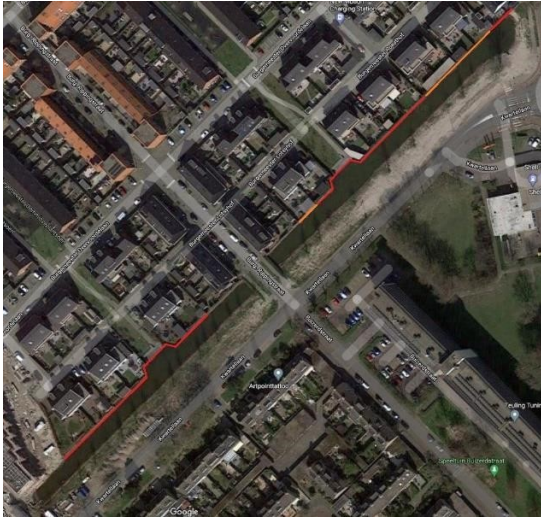
4) Wet Ruimtelijke Ordening: Tegemoetkoming in schade

*Artikel 6.1 stelt dat Burgemeester & Wethouders een tegemoetkoming toe aan diegene die vermindering van waarde van een onroerende zaak (verzakte tuin) schade lijdt, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven.
Oorzaken zijn onder andere: Aanpassing bestemmingsplan*

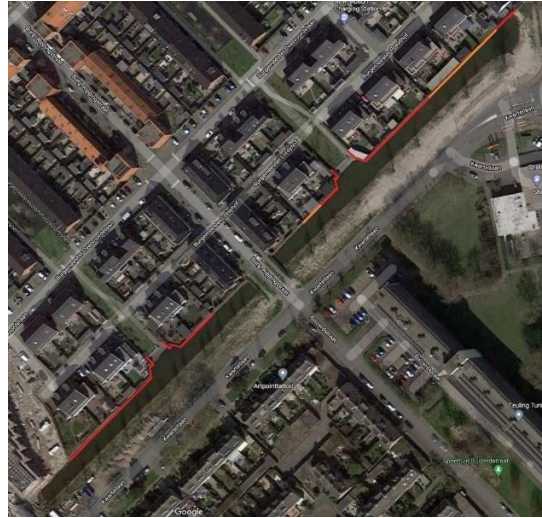
Ook hier lijkt een waterkerende damwand de enige oplossing.

Naar onze mening is de Gemeente Maassluis verantwoordelijk om een damwand aan te leggen of een schaderegeling op te zetten voor elke keer wanneer schade optreedt. Immers mag de kans op wateroverlast niet toenemen voor ons als bewoners, en dat gebeurt in de nieuwe situatie helaas wel.

Ons voorstel is om een damwand aan te leggen, vóór de huidige beschoeiing, conform 1 van de 2 onderstaande tekeningen. Bij de oranje lijnen zijn reeds damwanden geplaatst welke beoordeeld dienen te worden:



Optie 1



Optie 2

Optie 1 houdt in dat de schanskorven verdwijnen of worden aangepast, en de damwand doorloopt. Deze optie biedt zekerheid aan waterkering en vereist het minste aanpassingen aan tuinen.

Optie 2 houdt in dat de schanskorven behouden blijven, maar de damwand bij de woningen naast de schanskorven tot circa 4 meter tussen schanskorven en tuinen wordt geslagen. Schanskorven zijn immers waterdoorlatend. Dit vereist meer grondwerk en aanpassingen in de 4 tuinen.

Kosten van een damwand worden door firma ██████ uit Monstter ingeschat op circa 475 euro (ex BTW) per meter, exclusief aanvulwerk en onvoorziene kosten. Hierbij wordt aangenomen dat de damwand vóór de bestaande beschoeiing wordt geplaatst, in het water, en met klapankers in de tuinen verankert. Daardoor is er bij optie 1 geen herstelwerk in de tuinen nodig. Bij Optie 2 is er wel herstelwerk in de tuinen naast de schanskorven nodig.

Voor circa 200 tot 260 strekkende meters worden de kosten door firma ██████ geschat op **EUR 95.000 tot 125.000 ex BTW**, en exclusief aanvulwerk, onvoorziene kosten en eventueel herstelwerk.

Deze werkzaamheden kunnen op zijn vroegst pas **6 maanden na opdracht** plaatsvinden. Tot die tijd kan het waterpeil niet verhoogd worden zonder dat er afspraken zijn gemaakt over eventuele schade.

Als alternatief is er de schaderegeling, waarvan kosten niet kunnen worden geraamd, omdat dit geen einddatum zal bevatten.

Gezien deze casus reeds sinds 5 november 2020 loopt met de Gemeente Maassluis, hopen wij op een spoedige behandeling.

In afwachting van uw bericht verblijven wij.

Met vriendelijke groet, namens 16 ondergenoemde bewoners,