



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van 50PLUS
de heer drs. A.M.B. van Est
De heer W. Bronckers

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake plannen voor sloop- en nieuwbouw Heer Maastricht	11 november 2024 Verz. 12 november 2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
GEH (Geert) Smeets GGJ (Maud) Dupont	043 355047	2024.03477
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Maud.Dupont@maastricht.nl		---

Geachte heren van Est en Bronckers,

Naar aanleiding van de beantwoording van uw schriftelijke vragen op 30 september jl. heeft u bij brief van 11 oktober vervolg vragen gesteld met betrekking tot het bouwplan aan de Sint Josephstraat / 7 Januaristraat. Onderstaand treft u de beantwoording aan van deze schriftelijke vervolg vragen.

Inleiding

Eerder is vanuit initiatiefnemer (Maasvallei) aangegeven dat er een nulmeting zal worden verricht voorafgaande aan de werkzaamheden. In de schriftelijke vragen geeft u de volgende definitie(s) van een nulmeting.

Definitie nulmeting:

Een nulmeting of bouwkundige vooropname is een opname waarbij de staat van een woning of gebouw wordt vastgelegd. Dit is bijvoorbeeld relevant voor objecten die zich in een gebied bevinden waar risicovolle werkzaamheden gaan plaatsvinden. Werkzaamheden als: heiwerkzaamheden, verlaging van het grondpeil, ontgravingen of zwaar transport. Door deze werkzaamheden kunnen trillingen mogelijk schade veroorzaken aan uw woning of gebouw. Een nulmeting zorgt ervoor dat er achteraf geen discussie kan ontstaan over schade en de grootte van de schade kan hiermee beperkt worden. In sommige gevallen zal een verzekeraar zelf een rapportage van een nulmeting eisen.¹

Een nulmeting wordt een vooropname genoemd en is onderdeel van een bouwkundig onderzoek. Het wordt vooraf gedaan als er rondom een woning of pand bouwactiviteiten uitgevoerd worden. Tijdens een nulmeting wordt de huidige situatie van de woning in kaart gebracht zodat de oorzaak van toekomstige gebreken die ontstaan door bouwwerkzaamheden, makkelijker aan te tonen is. Zowel de binnen- als buitkant van een woning of bedrijfspand kan worden bekeken en gedocumenteerd.²

Vraag 1

Onderschrijft het college bovenstaande definities van een nulmeting? Zo neen, waarom niet?

¹ <https://keuringshuis.nl/diensten/Nulmeting>

² <https://www.keuringsdienstvoorwonen.nl/nulmeting/>



DATUM
11 november 2024

Antwoord 1

In algemene zin kunnen deze beschrijvingen worden gevolgd. Zoals aangegeven kan een nulmeting worden uitgevoerd om achteraf beter te kunnen vaststellen of er mogelijk schade is als gevolg van bepaalde werkzaamheden en hoe groot deze schade is. Over de invulling en uitvoering van een dergelijke nulmeting is contact gezocht met initiatiefnemer Maasvallei. Maasvallei heeft desgevraagd aangegeven de definitie te onderschrijven en voornemens te zijn een nulmeting uit te voeren. Wij begrijpen de zorgen van omwonenden en zullen hierover in gesprek blijven met Maasvallei.

Vraag 2

Maasvallei schrijft in haar brief 'uitnodiging inloopbijeenkomst' van 27 september 2024: "*In de bijeenkomst van november 2023 vertelden we vóór de start van de sloop, foto's te maken van gebouwen en infrastructuur (openbare weg en inritten van de woningen) (direct) naast het bouwterrein. Dit heet nulmeting.*" Maasvallei lijkt zich, bij haar nulmeting, te willen beperken tot het maken van foto's van (de buitenkant) van gebouwen en inritten van woningen. Bent u het met 50PLUS eens dat de door Maasvallei voorgestelde nulmeting veel te summier is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

We verwijzen naar de beantwoording onder 1. Maasvallei heeft in dit verband aangegeven dat de nulmeting meer omvat dan het maken van foto's; door een onafhankelijk adviesbureau zal in dit verband tevens een uitgebreide visuele inspectie worden uitgevoerd.

Vraag 3

Maasvallei schrijft verder over "direct naast het bouwterrein". Wat wordt bedoeld met "direct" naast het bouwterrein? Graag verneemt 50PLUS welke straten en huisnummers meegenomen worden in de nulmeting?

Antwoord 3

Het is aan initiatiefnemer te bepalen welke panden en percelen worden meegenomen. Welke woningen daarvoor in aanmerking komen, zal worden bekeken door het onafhankelijke adviesbureau, dat de rapportage opstelt. De rapportage zal met betrokkenen worden gedeeld.

Vraag 4

De nieuwbouw is gepland in een gebied dat bekend is met de problematiek rond verzakte huizen en funderingen daarvan. Een nulmeting is relevant waar risicovolle werkzaamheden plaatsvinden zoals heiwerkzaamheden, ontgraving of zwaar transport.

In antwoord op vraag 3 schrijft uw college: "*De nieuwbouw wordt gefundeerd op palen*".

Is het college bekend met het uitstellen van bouwwerkzaamheden in de gemeente Boskoop. Dit vanwege het schuiven van huizen naast de palen?³

Kan het college zich verplaatsen in de extra zorgen van omwonenden n.a.v. de gebeurtenissen in Boskoop?

Antwoord 4

De berichtgeving waarnaar wordt verwezen, blijkt te gaan om een situatie in de gemeente Alphen aan de Rijn (Boskoop), waar onder meer sprake is van paalrot en ontbrekende funderingspalen. Dat

³ <https://www.omroepwest.nl/nieuws/4888097/huizen-naast-palen-fundering-geschoven-bewoners-met-handen-in-haar-ik-ben-heel-erg-geschrokken>



DATUM
11 november 2024

is hier niet aan de orde. Desalniettemin begrijpt het college de zorgen van omwonenden en is hiervoor aandacht gevraagd bij Maasvallei. Maasvallei is op de hoogte van de situatie in het gebied en neemt extra voorzorgsmaatregelen om schade aan woningen te voorkomen. Zo worden omtrillingen te voorkomen bij de fundering schroefpalen gebruikt in plaats van heipalen. Ook is aangegeven dat, behalve een nulmeting, tijdens de werkzaamheden trillings-metingen worden uitgevoerd.

Vraag 5

Tijdens de inloopbijeenkomst van 7 oktober werd (door omwonenden) bij Maasvallei navraag gedaan omtrent de nulmeting. Maasvallei zegt geen toezegging te hebben gedaan voor een nulmeting bij woningen in de buurt van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Aannemer Laudy geeft aan dat hetgeen de gemeente zegt: "een nulmeting is niet in beton gegoten". De uitspraken door Maasvallei en de aannemer zijn dan in strijd zijn met het antwoord door uw college op vraag 2 van 50PLUS. Graag uitleg/toelichting hierover.

Antwoord 5

Met Maasvallei zijn de zorgen gedeeld en is bekeken hoe deze zoveel mogelijk kunnen worden weggenomen. Daarom worden de voorzorgsmaatregelen genomen zoals hierboven beschreven. Het college kan geen uitspraken doen over hetgeen initiatiefnemer of aannemer heeft gezegd tijdens een inloopbijeenkomst. Uit de eerdere reactie en ook bovenstaande blijkt dat de zorgen serieus worden genomen en Maasvallei voornemens is een nulmeting te doen. Wij begrijpen dat er vragen zijn over de inhoud en uitvoering van deze meting en hebben daarvoor aandacht gevraagd bij initiatiefnemer. De nulmeting (en bijbehorende inspectie) zal overigens niet door de aannemer worden uitgevoerd maar zoals aangegeven door een onafhankelijk adviesbureau.

Vraag 6

Bij het ontbreken van een nulmeting vóór de start van de bouwwerkzaamheden en er ontstaat vervolgens verdere schade aan de woningen in de omgeving, dan worden de inwoners opnieuw vermalen tussen overheden, corporaties en bouwers, waarbij het risicoprincipe: "van kastje naar de muur" gaat geleden. Is het college het met 50PLUS eens dat dit een onwenselijke situatie is en voorkomen moet worden? Zo nee, waarom niet.

Antwoord 6

Nu de uitvoering van de nulmeting is toegezegd, de bouwmethode is aangepast op het betreffende gebied en tijdens de uitvoering een en ander wordt gemonitord, hopen wij dat zoveel mogelijk zorgen aan de voorkant zijn weggenomen.

In het kader van de vergunningverlening is met de ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken (infiltratieonderzoek Kragten d.d. 7-12-2003) en bouwmethode (ontwerp advies fundering door Geonius GA230690.R01.V1.0 25 augustus 2023) voldoende aangetoond dat, indien er geen grondwateronttrekking plaatsvindt en de nieuwbouw gefundeerd wordt op palen conform het funderingsadvies er geen effecten op de grondwaterstand en daarmee geen verzakkingsproblemen te verwachten zijn als gevolg van het plan.

De vergunning wordt verder verleend met als voorwaarde(n) dat definitieve constructiegegevens (zoals het definitieve palenplan en fundering) uiterlijk 3 weken voor start bouw ter goedkeuring moeten worden ingediend. Ook na vergunningverlening zullen wij het proces volgen en blijven wij in gesprek met Maasvallei.



DATUM
11 november 2024

Vraag 7

Tijdens de inloopbijeenkomst heeft de aannemer verteld geen kennis te hebben van de rapporten over de ondergrond en ook niet bekend te zijn met het rapport door bureau Palthe.

Is het college van mening dat het gewenst is dat de aannemer kennis moet hebben van deze rapporten voordat überhaupt de sloop- en bouwwerkzaamheden van start kunnen gaan?

Antwoord 7

Maasvallei heeft als initiatiefnemer aangegeven op de hoogte te zijn van de situatie in het gebied en neemt de aangegeven voorzorgsmaatregelen om schade aan woningen te voorkomen. De impact op de omgeving wordt daarmee zo klein mogelijk gehouden. We zullen het proces verder volgen en hierover in gesprek blijven met Maasvallei.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen