

DEELEXPEDITIE NIEUWBOUW OP SLAPPE BODEM

Team 2

“De cost gaet voor de baet uyt”

Minimale eis:

“Maatregelen die schade door bodemdaling *beheersbaar* maken en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp *van voordeur tot voordeur opgenomen* en *robuust gemonitord voor tenminste 10 jaar* .”

Waarom deze eis beter is:

- Van “**Tegengaan**” naar “**beheersbaar**” omdat wij de te verwachten ontwikkelingen willen beheersen binnen vooraf – op basis van gedegen vooronderzoek – afgesproken marges.
- Van “**Ontwerp**” naar “**ontwerp van voordeur tot voordeur**” om zowel naar het uitgeefbaar als het openbaar gebied te kijken en de connectie tussen deze twee.
- “**Robuust gemonitord voor tenminste 10 jaar**” omdat we er naar streven om door middel van gedegen vooronderzoek – incl. verwerking van flankerende ontwikkelingen – zowel de initiatiefnemer als de lokale overheid te prikkelen om reeds in een vroegtijdig stadium bewust te worden van de kansen en uitdagingen en over de effecten daarvan reeds in een vroegtijdig stadium financiële en beheers-afspraken te maken.



Technische onderbouwing:

- 60 jaar rechtvaardigt een duurzamere investering aan de voorkant.
- Robuuste monitoring geeft de ruimte om vroeg bij te sturen indien nodig
- Het is van belang om in aanvulling op de effecten die vanuit het bouwplan zelf actueel zijn, ook de flankerende ontwikkelingen uit de ondergrond of omgeving mee te nemen in het vooronderzoek. Gedacht kan worden aan (natuurlijke) bodemdaling, waterpeil- en grondwaterstandveranderingen ea. en deze ontwikkelingen mee te nemen in de bepaling van de kosteneffectieve maatregelenset over een periode van 60 jaar.



Maatregelen om aan deze eis te voldoen:

- Een gedegen vooronderzoek waarin de kansen, bedreigingen en uitdagingen uit zowel de boven- en ondergrond, de bouw-of projectplannen en de omgeving in beeld worden gebracht en het gewogen effect van deze invloeden kosteneffectief worden verdisconteerd in de maatregelenset over 60 jaar.
- Een (robuuste) meetstrategie aan de voorkant vaststellen om de zetting bij te houden en mijlpalen vast te stellen. Hiermee kan worden ingespeeld op onverwachte zakkingen. In meetstrategie ruimte over laten voor externe ontwikkelingen (denk aan peilverandering).
- Aansprakelijkheid met projectontwikkelaar vastleggen in plan van aanpak en de exploitatieovereenkomst.



Eventueel praktijkcases:

- Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk – deels op slappe bodem - (b)lijkt de projectontwikkelaar uit te gaan van een standaard (versnelde) traditionele ophoging icm IFCO. Knelpunt vanuit de ontwikkelaar is de hen nog resterende tijd tot aan de beoogde start bouw én de (nog) relatieve onbekendheid met de grondwaterstand. Bij de gemeente leeft de zorg dat de voorbereiding vanuit de ontwikkelaar wellicht (nog) onvoldoende is om de vereiste max. restzetting (afbouwend max 15 cm in 20 jaar, daarna 10 jaar stabiel) daadwerkelijk te kunnen borgen.
- Binnenkort volgt een eerste Technisch overleg (TO) van de gemeente met het bureau dat namens de ontwikkelaar het bouwrijp maken voorbereid. De ontwikkelaar geeft vooral aan haast te hebben, waarbij de investeringskosten van een evt. maatregelenpakket afgestemd moeten worden op een dekkende exploitatie icm sociale woningbouw. Gemeente heeft een dubbel belang mbt beoogde woningbouw én beperkte beheerskosten. Streven is om de minimale eis (zie eerdere definitie) in te zetten om het gesprek in de (gemeentelijk) gewenste richting te sturen. **Vraag aan het meeluisterend publiek: heeft u nog tips tav de voorbereiding van dit gesprek/casus cq de toepassing van de minimale eis daarin?**



Dank voor jullie aandacht

