

- Aan: - Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem.
- Commissie Beheer.
- Gemeenteraad.
- Van: - Gezamenlijke VvE's Sandenburg, Prattenburg en Engelenburg.

Onderwerp: Keuze variant 1 Variantenstudies Wandelpromenade middengebied Molenwijk.

Haarlem, 20-10-2015

Geachte College,

In opdracht van de gemeente Haarlem heeft BBN Adviseurs een stedenbouwkundige analyse gemaakt van de wandelpromenade om deze toekomstbestendig te maken. Dit heeft geresulteerd in vijf mogelijke uitwerkingsscenario's, waarvan de vijfde variant een mix is van de eerste vier varianten.

De vijf varianten zijn:

Variant 1.

Een grondige renovatie van het gebied waarbij de nieuwe onderhoudscyclus volledig is afgestemd op de levensduur van de toegepaste materialen. Dit scenario beperkt zich tot het onderhoud van het gebied en sluit grote bouwkundige ingrepen uit.

In navolging van de renovatie wordt er jaarlijks planmatig onderhoud uitgevoerd. Hiervoor is een meerjarenonderhoudsplanung (als onderdeel van de TCO) opgesteld op basis waarvan er reserveringen worden gedaan op de gemeentelijke begroting.

De totale kosten (TCO) van variant 1- over een duur 25 jaar, bedragen 7,7 miljoen euro.

Variant 2.

Een versmalling van de wandelpromenade. Door delen van het dek te versmallen wordt er meer licht op het begane grond niveau gerealiseerd. Het versmallen van het dek wordt, door de vele trappen en hellingbanen, echter beperkt tot slechts 20% van het gehele oppervlak, waarmee niet het optimale resultaat kan worden behaald. Naast deze bouwkundige ingrepen worden renovatie- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zoals beschreven bij variant 1.

De totale kosten (TCO) van variant 2- over een duur 25 jaar, bedragen 8,25 miljoen euro.

Variant 3.

Een uitbreiding van het dek van de wandelpromenade, van gevel tot gevel. Waarmee de begane grond, het parkeerterrein, volledig wordt afgesloten en de buitenruimte van de woningen op niveau 1 direct aansluiten op het dek. Door het nieuwe, brede dek in te richten als openbare ruimte en de buitenruimte van de woningen hierop aan te sluiten wordt het dek tevens getransformeerd tot verblijfsruimte voor omwonenden. Het parkeerveld is uitsluitend toegankelijk voor bewoners waarmee ook hiervan het gebruik beter controleerbaar wordt.

De totale kosten (TCO) van variant 3- over een duur 25 jaar, bedragen 17,5 miljoen euro.

Variant 4.

Het creëren van een woonstraat, door de wandelpromenade en bijbehorende constructies volledig te verwijderen. De toegang en de centrale hal van de hoogbouw wordt hierbij verplaatst naar de begane grond en bij de laagbouw woningen dient er ter vervanging van de loopbrug op niveau 1, een extra trap van begane grond naar niveau 1 te worden toegevoegd.

De bestaande bergingen worden verplaatst naar een nader te bepalen locatie. En ter compensatie van de beperkte bereikbaarheid voor rijwielen van de laagbouwwoningen op de verdieping, worden er nieuwe fietsenbergingen gemaakt op de begane grond. Deze variant beperkt tevens de bereikbaarheid van de laagbouwwoningen voor mindervaliden.

Deze variant biedt de mogelijkheid tot eigen invulling aan de achterzijde van de laagbouwwoningen op de begane grond, door bijv. het inrichten tot een tuin of uitbouw.

De totale kosten (TCO) van variant 4- over een duur 25 jaar, bedragen 7,2 miljoen euro.

Variant 5.

Een mix van Variant 1 t/m 4. Dit is niet nader gespecificeerd.

Verwijzend naar de gepresenteerde vijf Varianten voor het renoveren/opknappen of verwijderen van de wandelpromenade, loopbruggen en hellingbanen hebben de vertegenwoordigers van de VvE's eensgezind de zienswijze, dat Variant 1 zou moeten worden uitgevoerd.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de gereserveerde financiën voor de renovatie doelmatig en efficiënt dienen te worden benut.

- Plannen laten maken door derden dient te worden voorkomen, omdat de hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de gereserveerde financiën worden gebracht, waardoor er minder budget voor de uit te voeren renovatie beschikbaar is.
- In eerste instantie worden de beschikbare financiën alleen voor de renovatie van de promenade, loopbruggen en hellingbanen enz. gebruikt.
- Verzoeken/voorstellen voor nieuwe/aanvullende zaken voor de promenade enz. worden pas Gehonoreerd, als er nog financiën na de geplande/uitgevoerde renovatie van de bestaande promenade beschikbaar zijn.

De Varianten 2 – 3 - 4 (en 5) zijn naar de mening van de vertegenwoordigers van de VvE's geen optie en wel om de volgende redenen:

Variant 2.

De versmalling van de wandelpromenade geeft geen toegevoegde waarde aan de promenade, terwijl de totale kosten hoger zijn.

Variant 3.

Een uitbreiding van het voetgangersdek tot de gevels van de gebouwen geeft geen toegevoegde waarde aan de promenade. Het voetgangersdek is voor bewoners/bezoekers in principe een "doorloop" route en wordt niet als verblijfsruimte gebruikt. Een uitbreiding van het voetgangersdek zal dit niet veranderen. Door een uitbreiding van het voetgangersdek worden de woningen, die hieraan komen te liggen, inbraak gevoeliger.

De sociale veiligheid op de parkeerterreinen en loop-/fietsroutes op de begane grond tussen de gebouwen verdwijnt helemaal, omdat er vanuit de woningen (1^e verd. en hoger) en vanaf het wandeldek geen zicht meer op is.

Op de begane grond is het vrij parkeren. Betaald parkeren is geen optie.

De totale kosten van deze variant zijn vele malen hoger dan de andere varianten.

Variant 4.

De bouw van de gebouwen, de wandelpromenade cum annexis, de parkeerplaatsen, de eigendomssituatie en de onderhoudsverantwoordelijkheid zijn in een notariële akte, gedateerd 10 mei 1979 en gepasseerd bij Mr. Robert Jan Stuart, notaris ter standplaats Haarlem, vastgelegd.

Gezien het vermeldde in de notariële akte kan het voetgangersniveau cum annexis enz. niet zonder toestemming van de eigenaren van de VvE's worden verwijderd, omdat deze onlosmakelijk verbonden zijn met de inrichting van het gebied/terrein en de toegangen tot de gebouwen van de VvE's.

De voordelen van deze variant is nihil, terwijl er legio nadelen zijn, die zeer grote gevolgen hebben voor de eigenaren/VvE's.

- Bij de juistheid van de kostendoorrekening van variant 4 (€ 7.200.000,00 over 25 jaren) worden hele grote vraagtekens geplaatst. In 2009/2010 is uit een kostenberekening gebleken, dat het verwijderen van de wandelpromenade € 15.000.000,00 zou bedragen.
- Zijn de kosten van het verplaatsen van de ingangen van de gebouwen, brievenbussen, belsysteem enz. in de kostendoorrekening opgenomen?
- Bij Engelenburg hoogbouw zijn er geen mogelijkheden om de ingangen naar de buitenzijde van het gebouw te verplaatsen.
- De droge blusleidingen t.b.v. de laagbouw VvE's worden verwijderd. In plaats hiervan dienen dan brandkranen/brandputten te worden geplaatst/gemaakt.
Is dit in de kostendoorrekening opgenomen?
- De eigenaren/bewoners van de appartementen op de 2^e verdieping van de VvE Molenwijk II hebben vanaf de oplevering van het gebouw de beschikking over "open" bergingen onder het voetgangersniveau. Dit is niet in de notariële akte vastgelegd, maar aangezien deze situatie al 35 jaren bestaat, zijn er gebruikersrechten ontstaan. Wat is hiervoor de oplossing?
- +Vanaf 1980 worden auto's van de eigenaren/bewoners overdekt geparkeerd onder de gebouwen en het voetgangersniveau. Het overdekt parkeren is voor de eigenaren/bewoners een waardevolle toevoeging aan het wonen in de appartementen en de leefomgeving.
Door Variant 4 is overdekt parkeren van auto's niet meer mogelijk. Voor de eigenaren/bewoners wordt een 35 jarige waardevolle toevoeging aan het wonen ter plaatse en de leefomgeving teniet gedaan. Dit is een grote verslechtering t.o.v. de huidige situatie.
- + 's Avonds en 's nachts zijn alle parkeerplaatsen onder de gebouwen en voetgangersniveau bezet. Bij een woonstraat zullen aan de buitenzijde van de gebouwen voor een gedeelte van de geparkeerde auto's parkeerruimten moeten worden gecreëerd, dat ten koste gaat van "groen".
De parkeerterreinen zijn dan vanaf de straat "in het zicht" van iedereen.
- + 's Avonds en 's nachts is er dan extra autoverkeer tussen de gebouwen. Auto's rijden het binnenterrein op om te parkeren, maar er is geen plaats meer. Vervolgens wordt er naar de parkeerplaatsen aan de buitenzijde van de gebouwen gereden.
- + Veelvuldig passeren auto's elkaar in de huidige situatie. In de woonstraat kan dit niet meer.
- + Er zijn geen parkeerplaatsen meer onder de gebouwen. Deze ruimten worden d.m.v. een trottoir afgesloten. Het gebruik van deze onbenutte overdekte ruimten voor o.a. fietsenstalling enz. zal een puinhoop worden en op termijn een desolate en verpauperde aanblik geven.
- + Er zal meer fietsverkeer in de woonstraat zijn, dan in de huidige situatie op de beg. grond, waardoor de kans op ongelukken fiets/auto wordt vergroot.
In de huidige situatie is het fietsverkeer grotendeels via de hellingbanen en de buitenzijde van de gebouwen.
- + De woonstraat zal grotendeels een "doodse aanblik" geven, omdat de bewoners en bezoekers van de hoogbouw via de nieuwe entree aan de buitenzijde van het gebouw de entree binnengaan en niet in de woonstraat komen.
- + De eigenaren/bewoners van de laagbouw moeten, als zij de auto niet tussen de gebouwen kunnen parkeren, een grote afstand lopen eventueel met boodschappentassen of andere zware stukken vanaf het parkeerterrein aan de buitenzijde van de hoogbouw naar de toegang van de laagbouw. Een zeer grote verslechtering t.o.v. de huidige situatie.
- De hellingbanen worden regelmatig gebruikt door de eigenaren/bewoners, bezoekers of leveranciers van/voor zowel de hoog- als laagbouw.
Van de hellingbanen wordt gebruik gemaakt te voet, per fiets, steekkarren met zware voorwerpen of bij verhuizingen. Dit is dan niet meer mogelijk.
- De toegang tot het gebouw Molenwijk II is nu conform de notariële akte vanaf het voetgangersniveau, loopbruggen en hellingbanen naar de portieken.
- + In het buitenportiek zijn er voor de eigenaren/bewoners van de appartementen op de 2^e verdieping 2

bergingen, alwaar door de eigenaren/bewoners o.a. (elektrische) fietsen worden neergezet. Deze bergingen zijn inpandig, dus droog. Fietsen en metaal roest niet. Bovendien zijn de bergingen voorzien van elektriciteit.

Een andere berging op de beg. grond volgens variant 4 is geen aanvaardbaar alternatief voor de huidige berging.

- + Vanuit de binnen hallen op de 1^e verdieping van de portieken van de VvE Molenwijk II zijn inpandige trappen naar overlopen op de 2^e verdieping, zodat eigenaren/bewoners toegang hebben tot de appartementen.

De mogelijkheid is er om, indien nodig, langs deze trappen trapliften aan te brengen.

Hierdoor kunnen eigenaren/bewoners, die gehandicapt of slecht ter been zijn, met een rollator, rolstoel of scootmobiel vanaf het straatniveau via de hellingbanen en het voetgangersniveau naar de portieken op de 1^e verdieping gaan. In de binnen hal van het portiek kunnen zij dan via trapliften naar de woningen en terug.

De overheid wil, dat mensen, die gehandicapt zijn of wat mankeren, langer thuis blijven wonen. Door de huidige situatie is dit voor eigenaren/bewoners mogelijk.

In het verleden heeft een eigenaar van een traplift gebruik gemaakt. Mogelijk dat een eigenaar in de zeer nabije toekomst ook van een traplift gebruik moet maken.

Bij uitvoering van variant 4 wordt dit onmogelijk gemaakt en handelt de gemeente niet volgens datgene van wat de overheid voorschrijft namelijk met handicaps enz. zo lang mogelijk thuis blijven wonen.

Een eigenaar zal dan zijn appartement moeten verkopen en elders moet gaan wonen om mobiel te blijven.

- + Bij uitvoering van variant 4 worden bij de laagbouw VvE's i.p.v. de huidige voorzieningen vanaf de beg. grond naar de 1^e verdieping ingangen portieken, trappen geplaatst.

Hierdoor verandert het aanzicht van de gebouwen en de bereikbaarheid hiervan drastisch. De representatieve toegangen tot de gebouwen worden gedevalueerd tot toegangen d.m.v. "(brand)trappen".

De verkoopbaarheid van de appartementen zal sterk afnemen en een dramatische waardedaling van de appartementen zal het gevolg zijn.

Variant 5.

Gezien het vermeldde bij de varianten is een mix van variant 1 t/m 4 geen optie. Zie opmerkingen bij de varianten 2 – 3 en 4.

Met bovenstaande informatie hopen de gezamenlijke VvE's de motivatie te hebben aangegeven voor de keuze van Variant 1 en de afwijzing van de Varianten 2 – 3 – 4 en 5.

Namens de gezamenlijke VvE's Sandenburg, Prattenburg en Engelenburg.

José Bakx



Gemeente HAARLEM.
Grote Markt 2.
2011 RD HAARLEM
Postbus Raadsgracht 571
2003 PB HAARLEM

