

<b>Onderwerp</b> Groot onderhoud Wandelpromenade Molenwijk	
Nummer	2019/142541
Portefeuillehouder	Snoek, M.
Programma/beleidsveld	5.1 Openbare ruimte en mobiliteit
Afdeling	PCM
Auteur	Koster, J.J.
Telefoonnummer	023-5114306
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De onderzoeksfase naar de technische staat van de Wandelpromenade Molenwijk is afgerond. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd, de gebreken van de Wandelpromenade zijn in kaart gebracht, de herstelmaatregelen zijn bepaald en de kosten zijn berekend. De raad wordt gevraagd extra krediet ter beschikking te stellen, nu duidelijk is geworden dat het (nog) beschikbare krediet niet toereikend is om het groot onderhoud aan de Wandelpromenade Molenwijk, zoals op 16 januari 2016 door de raad is besloten, naar behoren uit te voeren.</p> <p>Na de uitvoering van het groot onderhoud, is de Wandelpromenade Molenwijk weer hersteld, veilig, schoon en leefbaar en voor de komende 25 jaar in stand te houden volgens de gewenste beeldkwaliteit, technische normen en veiligheidseisen.</p>
Behandelaar voor commissie	De commissie Beheer wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raadsbesluit voor het beschikbaar stellen van krediet voor het groot onderhoud Wandelpromenade Molenwijk (variant 1). Raad van 16 januari 2016 (<a href="#">2015/429223</a>)</li> <li>- Informatienota over het intrekken van de aanbesteding en vervolg. Commissie beheer van 1 februari 2018. (<a href="#">2017/612403</a>)</li> <li>- Informatiebrief over stand van zaken. Commissie beheer van 14 februari 2019 (<a href="#">2019/38432</a>)</li> </ul>

Besluit College d.d. 21 mei 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>
Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem,  Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,  Besluit: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Extra krediet beschikbaar te stellen van €3.000.000,- voor de uitvoering van het groot onderhoud Wandelpromenade Molenwijk ten laste van regel WZ.06 'Renovatie wandelpromenade Molenwijk' in het investeringsplan.</i></li> <li>2. <i>Hiervoor de reservering op IP post WZ.06 op te hogen met € 2.200.000,-</i></li> <li>3. <i>Deze verhoging bij de actualisatie van het IP bij de Kadernota 2019 als onvermijdelijk te beschouwen, waarbij ruimte wordt gemaakt binnen het financieel kader door de investering aan de Prins Bernhardlaan te versoberen en/of (deels) door te schuiven naar de periode ná 2022.</i></li> </ol> de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span>

## 1. Inleiding

Op 21 januari 2016 heeft de gemeenteraad een krediet ter beschikking gesteld voor het 'Groot onderhoud wandelpromenade Molenwijk'. De inschrijvingen op de aanbesteding voor de uitvoering van het werk waren alle fors hoger dan het beschikbare budget. Hierover is de commissie Beheer op 4 oktober 2017 geïnformeerd. In de informatiebrief werd een second opinion aangekondigd. In vervolg op deze second opinion heeft het college besloten het werk niet te gunnen, de aanbesteding in te trekken en het werk onder te brengen bij de raamcontractpartners groot onderhoud. De werkzaamheden aan de Wandelpromenade Molenwijk worden in twee fasen uitgevoerd: een onderzoeksfase en een realisatiefase.

De Commissie Ontwikkeling is op 1 februari 2018 hierover geïnformeerd met Informatienota 2017/612403.



De onderzoeksfase is nu afgerond. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd, de gebreken van de Wandelpromenade zijn in kaart gebracht, de herstelmaatregelen zijn bepaald en de kosten zijn berekend. Duidelijk is geworden dat het (nog) beschikbare krediet niet toereikend is om het groot onderhoud aan de Wandelpromenade Molenwijk, zoals op 16 januari 2016 door de raad is besloten, naar behoren uit te voeren.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

4. Extra krediet beschikbaar te stellen van €3.000.000,- voor de uitvoering van het groot onderhoud Wandelpromenade Molenwijk ten laste van regel WZ.06 'Renovatie wandelpromenade Molenwijk' in het investeringsplan.
5. Hiervoor de reservering op IP post WZ.06 op te hogen met € 2.200.000,-
6. Deze verhoging bij de actualisatie van het IP bij de Kadernota 2019 als onvermijdelijk te beschouwen, waarbij ruimte wordt gemaakt binnen het financieel kader door de investering aan de Prins Bernhardlaan te versoberen en/of (deels) door te schuiven naar de periode ná 2022.

## **3. Beoogd resultaat**

Na de uitvoering van het groot onderhoud aan de Wandelpromenade Molenwijk, is het kunstwerk hersteld, veilig, schoon en leefbaar en voor de komende 25 jaar in stand te houden volgens de gewenste beeldkwaliteit, technische normen en veiligheidseisen.

## **4. Argumenten**

*1. Dit besluit is nodig om het beoogd resultaat te bereiken.*

In 2015 zijn op basis van Total Cost of Ownership alle kosten voor de komende 25 jaar berekend, om het kunstwerk in stand te houden volgens de gewenste beeldkwaliteit, technische normen en veiligheidseisen. Er zijn toen 4 scenario's bekeken:

1. Herstel van de bestaande situatie
2. Versmallen van de wandelpromenade
3. Verbreden van de wandelpromenade
4. Weghalen van de wandelpromenade

Het verbreden van de wandelpromenade viel om technische en bedrijfseconomische redenen af. Van de overige drie scenario's was het weghalen van de wandelpromenade bedrijfseconomisch het meest voordelig. In 2016 is besloten om te kiezen de wandelpromenade te herstellen (scenario 1). De hoofdreden was het gegeven, dat de wandelpromenade en de woningen c.q. appartementen onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn middels een notariële akte. In praktische zin betekent dit dat iedere eigenaar moet instemmen met een wijziging aan de bestaande configuratie van de

wandelpromenade en deze wijziging individueel notarieel moet worden vastgelegd. Daarnaast zouden de VvE's bij het weghalen van het kunstwerk ook voor kosten komen te staan. Gezien de mogelijkheden om tegen wijzigingen aan de wandelpromenade bezwaar te maken en de onhaalbare eis dat iedere eigenaar en alle VvE's moeten instemmen met welke wijziging dan ook, is gekozen voor het herstel van de bestaande situatie.

Nadat de inschrijvingen op de aanbesteding voor de uitvoering van het werk alle fors hoger waren, dan het beschikbare budget, heeft het college na een second opinion besloten het werk niet te gunnen, de aanbesteding in te trekken en het werk onder te brengen bij de raamcontractpartners groot onderhoud. De werkzaamheden aan de Wandelpromenade Molenwijk worden in twee fasen uitgevoerd: een onderzoeksfase en een realisatiefase. De resultaten van de onderzoeksfase zijn verwerkt in een kostencalculatie en het is duidelijk geworden dat het nog beschikbare krediet vanwege de geconstateerde technische staat van het kunstwerk bij lange na niet toereikend is om de benodigde werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Door de tegenvallende kosten van het herstel van de Wandelpromenade zijn de scenario's opnieuw bedrijfseconomisch met elkaar vergeleken. (Bijlage 1)

- Het versmallen van de Wandelpromenade (scenario 2) is technisch gezien niet aan te bevelen, omdat door de constructiefouten bij de aanleg van het kunstwerk de geconstateerde gebreken aan de buitenste kanaalplaten dan naar de binnenste kanaalplaten verplaatst worden. Bovendien is dit scenario bedrijfseconomisch het meest onvoordelig.
- Het verbreden van de wandelpromenade (scenario 3) viel in 2016 om technische en bedrijfseconomische redenen af (het was veruit het duurste scenario) en is nu niet meer opnieuw uitgerekend.
- Het weghalen van de wandelpromenade (scenario 4) vereist een grote investering, maar door lagere beheerkosten in de komende jaren is dit bedrijfseconomisch nog steeds het meest voordelige scenario. De versterking van het kunstwerk moet om veiligheidsredenen bij dit scenario wel plaatsvinden, omdat het voorbereiden en realiseren van deze variant veel tijd vergt. De hierboven omschreven juridische consequenties zijn opnieuw getoetst.

De gemeente heeft bij de verkoop van de grond t.b.v. de bouw van de appartementen in haar Algemene Verkoopvoorwaarden uit 1962 de verplichting op zich genomen het "voetgangersniveau cum annexis" (lees: "de wandelpromenade en alles wat erbij hoort") te onderhouden en "in stand te houden". Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn onder andere woordelijk overgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten met betrekking tot de percelen "Molenwijk II" van 10 mei 1979 waarbij het appartementencomplex Sandenburg Laagbouw is gesplitst en maakt derhalve onderdeel uit van de splitsingsakte. Datzelfde geldt voor de splitsingsakten met betrekking tot de overige



appartementencomplexen. De gemeente heeft kortom tegenover alle appartementseigenaren de verplichting tot het in standhouden van de wandelpromenade. Als de gemeente desondanks zou overgaan tot sloop van de wandelpromenade, zou zij wanprestatie plegen richting alle appartementseigenaren.

Daarnaast zijn in de Algemene Verkoopvoorwaarden uit 1962 verschillende erfdiensbaarheden gevestigd ten behoeve en ten nutte van de percelen waarop de appartementencomplexen zijn gerealiseerd en ten laste van twee naastgelegen percelen van de gemeente waarop de wandelpromenade zich bevindt, “speciaal voor wat betreft de aanleg, de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, kabels, luifels, steunpunten, overbouwingen en al hetgeen een onlosmakelijk onderdeel van de bebouwing vormt en zich in, op, aan of boven het lijdend erf bevindt”. Ook deze erfdiensbaarheden maken onderdeel uit van voornoemde splitsingsakten. De erfdiensbaarheden gelden om die reden voor alle appartementseigenaren van de appartementencomplexen. Als de gemeente de wandelpromenade zou slopen, zou zij inbreuk maken op de erfdiensbaarheden van de appartementseigenaren en daarmee wanprestatie jegens hen plegen.

#### Uitwerking scenario 1 (herstel Wandelpromenade)

Om de contractpartner de opdracht te kunnen geven de werkzaamheden voor het groot onderhoud (scenario 1) uit te kunnen voeren is extra krediet nodig. Vanuit het bestaande krediet zijn inmiddels wel al de houten dekplanken van alle loopbruggen vervangen door rode kunststofdelen.

De Ontwerpnota Wandelpromenade Molenwijk is als Bijlage 1 toegevoegd. Het doel van de Ontwerpnota is tweeledig:

1. Het toelichten van de nadere uitwerking van de voorkeursvariant van de nieuwe water-afdichtende laag en het afbakenen van de scope van de uitvoeringsfase.
2. Daarnaast wordt een samenvatting gegeven van de activiteiten en het resultaat van de onderzoeksfase

De totaal te verwachten kosten voor het herstel van de wandelpromenade zijn € 5.540.000 excl. Btw

- Directe bouwkosten: € 4.042.500,- (waarvan 2% onvoorzien)
- Bijkomende kosten aannemer: €1.207.500,-
- Advieskosten: € 115.000,-
- Interne kosten € 75.000,-

- Stelpost vergroten leefbaarheid: € 100.000,-. Deze stelpost wordt in overleg met de klankbordgroep en onze stedenbouwkundige, aangewend voor aankleding van de wandelpromenade, zoals kleur, plantenbakken, verharding nabij de trapportalen die tot de wandelpromenade leiden, enz.

## *2. In de onderzoeksfase is een aantal nieuwe feiten aan het licht gekomen.*

Een deel van het ter beschikking gestelde krediet is aangewend om op diverse plekken van de wandelpromenade het dek weg te halen en te bekijken wat de technische staat is van het kunstwerk. Hierin kwamen enkele ernstige gebreken naar voren, die niet eerder bekend waren.

- o De in de second opinion aangegeven (financiële) risico's treden daadwerkelijk op. Daarnaast is geconstateerd, dat door de gekozen constructie bij de bouw van het kunstwerk, het repareren van schade veel arbeidsintensiever is dan vooraf is gedacht.
- o Er zijn ernstige constructieve gebreken aan het kunstwerk geconstateerd. Het dek van de wandelpromenade bestaat uit zogenaamde betonnen holle 'kanaalplaten'. Bij de buitenste kanaalplaten van het dek zijn bij de bouw van de wandelpromenade hoeken uit de platen gezaagd. Hierdoor is de wapening van het beton en daarmee de draagkracht van deze platen verzwakt. Het gevolg is, dat de deklaag alleen mechanisch verwijderd kan worden indien het dek tijdens de werkzaamheden extra wordt ondersteund.
- o De kanaalplaten zijn deels aan de kolommen vast gemaakt, waardoor ze niet opgetild kunnen worden. Dit heeft tot gevolg, dat het drukverdelingsdoek tussen de platen en de kolommen niet vervangen kan worden. Uit camera onderzoek in de kanaalplaten is gebleken dat enkele ook aan de binnenzijde schade hebben. Bij het mechanisch verwijderen van het gietasfalt zal de bovenzijde van de kanaalplaten beschadigd raken, wat gerepareerd moet worden.
- o Om het huidige gewenste gebruik nu en in de toekomst te kunnen garanderen, zal de constructie aan de onderzijde blijvend versterkt moeten worden. De draagkracht van de constructie is namelijk niet groot genoeg om veilig bijvoorbeeld met auto's of grote onderhoudsmachines van het dek gebruik te maken. Om te voorkomen dat gevaarlijke situaties ontstaan is de 'auto-lift' aan de kop van Prattenburg inmiddels blijvend buiten gebruik gesteld.

## *3. Het besluit geeft gevolg aan de wens van de raad en de toezeggingen aan de VvE's grenzend aan het kunstwerk om de wandelpromenade te herstellen.*

Na het besluit van de raad in 2016 om de Wandelpromenade Molenwijk te herstellen en daar een krediet voor ter beschikking te stellen, is een klankbordgroep met vertegenwoordigers van elke betrokken VvE opgericht. De klankbordgroep is doorlopend op de hoogte gebracht van de voortgang van de aanbesteding in 2017 en vervolgens, na het stopzetten daarvan, van de voortgang van de onderzoeksfase. De klankbordgroep heeft ook een rol gespeeld bij de beoordeling (op het aspect omgeving/communicatie' en 'hinderbeperking') van de inschrijvingen van onze raamcontractpartner waarbij Dura Vermeer als beoogd aannemer naar voren is gekomen.



#### *4. Werkzaamheden om de wandelpromenade aan de onderzijde te versterken worden op korte termijn al uitgevoerd.*

Tijdens de werkzaamheden in de onderzoeksfase is bij het verwijderen van een deel van het gietasfalt aan de buitenzijde van de wandelpromenade de hoek van een kanaalplaat ca 5 cm verzakt. Het werk is onmiddellijk stilgezet en een onderzoek is gestart. Nadat is geconstateerd dat bij de aanleg van het kunstwerk in de jaren 80 van de vorige eeuw constructieve fouten gemaakt zijn, zijn in overleg met de Inspecteur (WABO-Bouw) van Vergunningen, Toezicht en Handhaving maatregelen opgesteld om de constructie veilig te stellen voor het beoogde gebruik. Hoewel bij de aanleg de wandelpromenade ook geschikt moest zijn voor zware voertuigen zoals (zieken-)auto en onderhoudsvoertuigen, is daar hoogstwaarschijnlijk nooit gebruik van gemaakt. De nu te verrichten versterkingsmaatregelen zorgen ervoor dat de wandelpromenade veilig gebruikt kan worden voor voetgangers, fietsers en brommers. De 'auto-lift' aan de kop van Prattenburg is inmiddels blijvend buiten gebruik gesteld. Deze versterkingsmaatregelen worden op korte termijn uitgevoerd vanuit het nog beschikbare krediet.

Vanwege de noodzaak deze versterkingsmaatregelen op korte termijn uit te voeren, wordt gevraagd het aanvullende krediet per direct vrij te geven, zodat de overige werkzaamheden aansluitend en deels parallel eraan kunnen worden uitgevoerd.

#### **5. Financiën**

- Er is tot nu toe 0,75 miljoen aan kosten gemaakt, samen met de kosten voor scenario 1 van 5,45 miljoen, worden de totale kosten aan de Wandelpromenade € 6,3 miljoen.
- Voor de totaal benodigde 6,3 miljoen is in januari 2016 (2015/429223) een krediet verleend van € 3,3 miljoen. Daarom is een aanvullend krediet nodig van € 3 miljoen
- Van de totaal benodigde 6,3 miljoen is 4,1 miljoen al gereserveerd op regel WZ.06 van het IP. Daarom is een ophoging van die reservering nodig met € 2,2, miljoen.
- Om die ophoging van het IP mogelijk te maken binnen het financieel kader -tot en met 2022 is er geen ruimte voor extra of hogere investeringen-, wordt o.a. de investering in de Prins Bernhardlaan versoberd.

#### **6. Risico's en kanttekeningen**

1. *Er bestaat een mogelijkheid dat kanaalplaten vervangen moeten worden.*  
De nu voorliggende kredietraming is gebaseerd op de constatering in de onderzoeksfase. Alhoewel de onderzochte locaties zorgvuldig zijn gekozen op basis van verwachte

representativiteit voor de gehele wandelpromenade, is het mogelijk dat bij het weghalen van de gietasfalt laag nog zaken aan het licht komen die nu niet bekend zijn

2. *Er is geen garantie te geven dat de wandelpromenade na 25 jaar nog goed kan functioneren zonder (zeer) kostbare maatregelen.*

De technische levensduur betreft de levensduur van de gehele constructie. Met technische levensduur wordt bedoeld de periode dat een product functioneert. Het is aan het einde van de technische levensduur versleten/vergaan of kapot. Dat moment is eigenlijk nu, maar het euvel kan hersteld worden. Met de uit te voeren herstelwerkzaamheden kan gegarandeerd worden dat de wandelpromenade nog 25 jaar voldoet aan de eisen, mits het nu voorziene (preventieve en correctieve) onderhoud wordt uitgevoerd. Er is geen garantie te geven dat de wandelpromenade daarna nog goed kan functioneren zonder (zeer) kostbare maatregelen. Er is op dit moment geen aanleiding om aan te nemen dat de kanaalplaatvloer over 25 jaar slechter is dan nu. Immers de platen zijn geheel afgeschermd van weersinvloeden en van temperatuur heeft gewapend beton geen last. Het college zal over 15 jaar en vervolgens elke 5 jaar een onderzoek naar de staat van de constructie laten doen en daaruit conclusies trekken. In overleg met bewoners en raad kan er dan bepaald worden wat er na 25 jaar met de wandelpromenade moet gebeuren.

3. *De investering aan de Prins Bernhardlaan wordt mogelijk versoerd en/of (deels) doorgeschoven naar de periode ná 2022.*

Bij versoering bij de herinrichting van de prins Bernhardlaan wordt vooral gedacht aan de materialisatie. De plannen worden op dit moment uitgewerkt

## **7. Uitvoering**

1. Het werk is niet vergunning plichtig. Op korte termijn wordt gestart met het versterken aan de onderzijde van de wandelpromenade. Nadat de raad het extra krediet ter beschikking heeft gesteld kan begonnen worden met het uitvoeren van de overige werkzaamheden ten behoeve van het goot onderhoud, overeenkomst de bijgevoegde Ontwerpnota.
2. De werkzaamheden zullen in het derde kwartaal 2020 afgerond zijn.
3. In het kader van Flora en Fauna onderzoek heeft een winteronderzoek naar mogelijke aanwezigheid van vleermuizen plaats gevonden. Hierbij zijn onder de wandelpromenade zelf geen verblijven vastgesteld. In de aangrenzende woningen zijn wel 3 verblijfplaatsen vastgesteld, waaronder een (massa)winterverblijf van de gewone dwergvleermuis. De wandelpromenade heeft lokaal wel de potentie voor verblijfplaatsen, maar hele delen ook niet. Mocht uit de definitieve resultaten van het winteronderzoek blijken, dat er toch sprake is van verstoring, dan zal het RUD Noord-Holland Noord meewerken aan een ontheffing, vanwege de urgentie om het kunstwerk op korte termijn te versterken. Nadat de





herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd worden in overleg met een ecologisch adviesbureau maatregelen genomen om de mogelijke verstoring te herstellen, o.a. door het ophangen van enkele nestkasten

### **8. Bijlagen**

1. Doorrekening scenario's
2. Ontwerpnota Wandelpromenade Molenwijk
  - Bijlage 2.1: Memo staat trapopgangen/hellingbanen
  - Bijlage 2.2: Constructieve beschouwing kanaalplaten