

Raadsbericht

Aan
Gemeenteraad Ouder-Amstel

Van
Mevr. L. Becker-den Boon

Datum
28 juni 2022

Kopie

Betreft
Raadsbericht

Historie

De wijk Benning in Ouderkerk aan de Amstel is in de periode 1995-1997 in een zettingsgevoelig gebied gebouwd. De grond in Benning klinkt meer dan gemiddeld in als gevolg van hierop rustende belasting (zoals bijvoorbeeld de bouw van gebouwen, ophoging van de grond en langdurige bronbemaling). In Benning is deze inklinking zichtbaar in de zakking van de openbare ruimte.

Tijdens de ontwikkeling van het gebied en de woningbouw heeft er een voorbelasting plaatsgevonden met als doel om de meeste zetting te bereiken voordat de wijk werd aangelegd. Bij de start van de bouw van de woningen ontstonden er twijfels over de zettingsanalyse en de behaalde zetting. Na extra onderzoeken bleek dat er meer nazetting op zou treden dan de verwachting was.

De wijk is in 2005 door de ontwikkelaar opgehoogd en herstraat. Daarbij zijn ook de problemen met de riolering aangepakt. De zetting zet echter nog steeds door.

Huidige situatie

In de afgelopen periode van ca. 15 jaar hebben ernstige zettingen in de wijk plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot:

- Forse hoogteverschillen tussen het openbaar gebied en de gefundeerde woningen en de gefundeerde vuilwaterriolering.
- Gefundeerde rioolbuizen en rioolputten die een obstakel in de weg vormen en tot schade aan voertuigen hebben geleid.
- Rioolbuizen en aansluitleidingen breken af.
- Huisaansluitingen van nutsbedrijven komen onder grote spanning te staan.
- De gemeente ontvangt klachten en meldingen over de staat van de wijk waarin zij aangeven verloedering van de wijk te ervaren.
- Klachten van bewoners over onder andere onbereikbare woningen en garages.

Een gebruikelijke onderhoudscyclus voor planmatig onderhoud aan de openbare ruimte is 30 jaar. Na de werkzaamheden in 2005 zou de openbare ruimte in de wijk Benning in 2035 toe zijn aan planmatig onderhoud. Uit inspecties blijkt dat deze wijk veel eerder dan de gebruikelijke onderhoudscyclus aan groot onderhoud toe is.

Proces

Niets doen is geen optie voor deze wijk gezien de wettelijke zorgplicht voor de openbare ruimte. Niets doen aan onderhoud van de openbare ruimte geeft risico's voor de gebruiker van de openbare ruimte (hoogteverschillen kunnen leiden tot ongevallen), de bewoners (breken van leidingen van riolering en nutsbedrijven kan leiden tot calamiteiten en storingen) en de gemeente (de gemeente wil goed met haar inwoners omgaan, niets doen leidt tot klachten die leiden tot een negatief imago gemeente).

Voor Benning zal een wijkvisie en uitvoeringsplan gemaakt worden. De problemen doen zich in de gehele wijk voor waardoor het voor de hand ligt een plan voor de gehele wijk op te stellen. Dit betekent dat er onderzoeken uitgevoerd moeten worden en een keus voor een maatregelenpakket en een planning opgesteld worden. De wijk zal vervolgens in delen aangepakt worden vanwege de schaalgrootte en zodat de wijk toegankelijk blijft. Hier worden de nutsbedrijven bij betrokken om aansluiting te vinden bij hun planning en wensen met betrekking tot warmte- en energietransitie.. De aanpak is integraal, doordat er moet worden opgehoogd moeten de assets wegen, riolering, openbaar groen, spelen en openbare verlichting tegelijk aangepakt worden. Het komt erop neer dat de hele wijk terug naar het oorspronkelijke bouwniveau gebracht wordt.

Om te bepalen welke maatregelen in deze specifieke wijk het meest effectief en kostenefficiënt zijn, is het nodig onderzoek uit te voeren naar de nog te verwachten zetting en hoe de nadelige gevolgen zijn te ondervangen. De onderzoeksvragen zijn:

- Hoe moet worden opgehoogd, met welke materialen en hoe hoog. De wegfundering onderzoeken, zettingsanalyse. De draagkracht van het onderheide rioolstelsel
- Daarnaast wordt onderzocht of de ontwikkelaar nog aansprakelijk gesteld kan worden voor de opgetreden zetting. Deze kans wordt geacht klein te zijn omdat er in 2005 tussen de ontwikkelaar en gemeente consensus bereikt is over de kosten voor de noodzakelijke ophogingen in 2005. De ontwikkelaar heeft de eerste ophoging en herstelwerkzaamheden volledig uitgevoerd en daarnaast een afkoopsom aan de gemeente betaald voor toekomstige werkzaamheden en hiermee de aansprakelijkheid volledig afgekocht.
- Er wordt onderzocht of bewoners de gemeente aansprakelijk kunnen stellen en in welke gevallen dat is.
- De nutsbedrijven wordt gevraagd of zij met hun netwerk mee omhoog willen of kabels willen verzwaren.
- Hoe bewoners informeren en inzichtelijk maken wat er gaat gebeuren aan werkzaamheden in de wijk en waar zij zelf rekening mee moeten houden, zoals het ophogen van de tuin, het vervangen van huisaansluitingen en verzamelleidingen van de riolering.
- Er wordt onderzocht waar elders in de gemeente soortgelijke zettingsproblemen kunnen voorkomen.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van wamtetransitie in de wijk Benning.
- Er wordt onderzocht welke klimaat adaptieve maatregelen in de openbare ruimte binnen de wijk toegepast kunnen worden.

Financieel

De kosten voor het uitvoeren van het hierboven beschreven onderzoek bedragen naar verwachting €40.000,-. Hiervan is €10.000,- gedekt in de begroting. De overige €30.000,- is aangevraagd in de eerste Burap 2022. Er is een hoge bedrag aangevraagd via de Burap omdat er was voorzien in een onderzoek naar de staat van de wegen in de wijk Benning voordat uitvoering van planmatig onderhoud zou plaatsvinden. Voordat planmatig onderhoud uitgevoerd kan worden moet er een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden zoals beschreven in de vorige alinea waarbij niet alleen wegen, maar alle assets meegenomen moeten worden. Er zal een onderzoek voor de gehele wijk uitgevoerd worden, welke uitgebreider is en waardoor de kosten hoger zijn dan eerder voorzien.

De uitvoering van de maatregelen in de openbare ruimte zijn afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken. Op basis van kengetallen kan een grove schatting worden gegeven. Het gaat dan om het ophogen en opnieuw inrichten van de gehele openbare ruimte (wegen, openbaar groen, openbare verlichting, speelplekken en ongefundeerde riolering) in Benning. Deze kosten zijn niet voorzien in de reserve

openbare ruimte en hebben mogelijk effect op de reserve en een eventuele verhoging van de reserve.

De schatting is dat de uitvoeringskosten voor het volledig ophogen van de wijk zullen liggen tussen € 14,000.000- en € 20,000.000, afhankelijk van de gekozen maatregelen en meekoppelkansen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met 15%

Voorbereiding Administratie en Toezicht kosten bovenop de genoemde bedragen.

Een uitsplitsing van de geraamde kosten voor vervanging openbare ruimte is als volgt:

Asset¹	<i>Kosten Laag</i>	<i>Kosten Hoog</i>
Riolering	€ 3.300.000	€ 6.800.000
Wegen	€ 8.000.000	€ 10.000.000
Afval	€ 20.000	€ 20.000
Groen	€ 1.700.000	€ 1.700.000
Spelen	€ 440.000	€ 440.000
OV	€ 820.000	€ 820.000

Totaal	€ 14.280.000	€ 19.780.000
---------------	--------------	--------------

Vervolg

Er wordt op korte termijn een adviesbureau gekozen om het veldonderzoek, funderingsonderzoek en bodemonderzoek uit te voeren. Er wordt een adviesrapport opgeleverd waarin de zetting en mogelijkheden voor Benning beschreven worden alsmede antwoord wordt gegeven op de onderzoeksvragen zoals hierboven beschreven.

Dit rapport wordt naar verwachting in Q2 2023 opgeleverd.

Vervolgens wordt in Q3 het bestuurlijk traject opgestart om tot een keuze voor de aanpak van de zetting in Benning te komen. Bewoners van Benning worden geïnformeerd over de onderzoeken die in de wijk zullen plaatsvinden.

¹ Bij de assets wegen, afval, groen en spelen zijn de kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht nog niet meegenomen.