

datum raadsvergadering : 10 april 2025
onderwerp : Kredietaanvraag project groot onderhoud Benning
portefeuillehouder : Paulette Koek- Baks
datum collegebehandeling : 4 maart 2025
nummer raadsvoorstel : 12

Samenvatting

De wijk Benning is aangelegd in een veenweidegebied (polder de Ronde Hoep) met een sterk samendrukbare ondergrond van veen en klei. In de periode 1993 tot 1995 is de wijk bouwrijp gemaakt door middel van een integrale voorbelasting met een zandophoging.

De wijk telt 699 adressen waarvan 184 adressen in bezit van woningbouwvereniging Eigen Haard. Er zijn geen scholen, sportverenigingen, winkels, detailhandel of sociale voorzieningen.

Al snel na ingebruikname van het gebied waren zettingen (bodemdaling) in het gebied waar te nemen welke meer bedragen dan aanvankelijk rekening mee was gehouden. Hiermee traden na ingebruikname al snel knelpunten op t.a.v. de riolering en de hoogteverschillen tussen de onderheide woningen en het zakkende maaiveld.

In de loop der jaren is, op basis van veelal plaatselijke herstelmaatregelen en reparaties, de openbare ruimte in stand gehouden. Tevens is in 2021 een deel van het rioolstelsel aan de Purperreiger ingestort en heeft een kostbare herstelmaatregel moeten plaatsvinden. De tijd dat met kleinschalig en incidentele inzet de wijk in stand kan worden gehouden nadert zijn einde en de risico's op het voorkomen van veelal dure en herstelmaatregelen nemen almaar toe.

Integrale aanpak

Vanuit bovenstaande knelpunten en het streven naar een grondige aanpak de wijk weer voor lange periode toekomstbestendig te maken, wordt een integrale aanpak geadviseerd waarbij uitgaven goed en doelmatig voor een lange periode worden gedaan. Naast het ophogen met licht ophoogmateriaal worden ook de riolering, bestrating, verlichting, groenvakken en afvalcontainers in het project meegenomen.

Wat is de voorgeschiedenis?

De wijk Benning is aangelegd in een veenweidegebied (polder de Ronde Hoep) met een sterk samendrukbare ondergrond van veen en klei. In de periode 1993 tot 1995 is de wijk bouwrijp gemaakt door een integrale voorbelasting met een zandophoging.

Al snel na realisatie van het gebied waren zettingen (bodemdaling) in het gebied waar te nemen welke meer bedragen dan aanvankelijk rekening mee was gehouden. Hiermee traden na ingebruikname al snel knelpunten op zoals de riolering (de niet onderheide riolen) die niet meer goed afstroomt en het almaar groter wordend hoogteverschil tussen de onderheide woningen en het zakkende maaiveld.

In de loop der jaren is, op basis van veelal plaatselijke herstelmaatregelen en reparaties, de openbare ruimte in stand gehouden. Echter het zakken van het maaiveld en het almaar groter wordend hoogteverschil wordt daar niet mee vereffend.

Daarnaast komen er meer en meer problemen naar voren als gevolg van het zakken van de niet onderheide riolen waarbij het rioolwater niet meer goed afstroomt. Daardoor is in 2021 een deel van het rioolstelsel aan de Purperreiger ingestort en heeft een relatief kostbare herstelmaatregel moeten plaatsvinden ter hoogte van ruim € 110.000,-.

Veldonderzoeken en geotechnisch advies

Voor het ophogen van het maaiveld heeft een gedegen onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek geven aan dat de bodem nog steeds onderhevig is aan zettingen. De grond (veen en klei) is nog niet geheel samengedrukt en zakt daarom nog steeds. Om die reden wordt voorgesteld om het maaiveld (wegen/ groenstroken) op te hogen met een lichtophoogmateriaal en uit te voeren zonder gewichtstoename. Via deze methode treden er geen extra zettingen op als gevolg van de ophoging en is alleen nog sprake van de reguliere zetting. Het totaal van de verwachte zettingen, indien er wordt opgehoogd met licht ophoogmateriaal zonder gewichtstoename, bedraagt naar verwachting minimaal 0,15m en maximaal 0,30m in dertig jaar.

Conform het gemeentelijk beleid mag de restzetting na wegreconstructie niet meer dan 0,20m in 30 jaar bedragen. Er is een kans dat de restzetting over 30 jaar meer is dan het gemeentelijk beleid toestaat. De beleidseis van 0,20m zetting in 30 jaar is echter toegespitst op nieuwe ontwikkellocaties waarbij veelal een derde partij gaat ontwikkelingen en het openbaar gebied na gereedkomen in beheer aan de gemeente wordt overgedragen. In dat geval is er een ander speelveld en dient er juist in deze fase (bouwrijp maken) zorgvuldig aandacht te worden besteed aan het geotechnisch deel met goede berekeningen en toe te passen voorbelastingen zodat pas wordt gestart met het aanleggen van wegen zodra de ondergrond de zetting heeft behaald zoals vooraf is berekend en de restzetting in de gebruiksfase binnen de marge van het beleid valt.

In onderhavig project is sprake van een ander speelveld. Het gebied is bewoond en het toepassen van een voorbelasting die over een lange periode voor extra zettingen zorgen is niet meer mogelijk.

Schadeverhaal bij Bouwfonds (inmiddels BPD)

Zoals eerder is aangegeven traden de zettingen na realisatie van de wijk al snel op. De gemeente heeft dit aanhangig gemaakt bij de ontwikkelende partij van Benning, Bouwfonds. Er zijn op kosten van Bouwfonds enkele herstelmaatregelen uitgevoerd.

Parallel aan de voorbereiding van het project wordt nog nader onderzocht op welke wijze het college hier destijds bij betrokken is geweest en of alsnog richting Bouwfonds en diens rechtsopvolger BPD aanspraak op een vergoeding kan worden gemaakt.

Waarom dit raadsvoorstel?

Gezien de grootte van de wijk en de geplande projectmatige integrale aanpak om de wijk weer voor meerdere decennia gereed te maken voor de toekomst, acht het college het van belang de raad te informeren over het plan van aanpak. Daarnaast dienen er financiële middelen te worden vrijgemaakt die buiten de jaarlijkse begroting vallen waarover uw raad zal moeten beslissen.

Wat gaan we doen?

Projectaanpak

Na instemming op dit voorstel wordt de ontwerpfase opgestart welke met participatie (binnen duidelijke kaders) zal plaatsvinden. Na het vaststellen van het ontwerp wordt het contract (het bestek) opgesteld en zodra dat gereed is kan de aanbesteding worden opgestart, het werk worden gegund en met uitvoering worden begonnen.

Het ontwerp wordt voor de gehele wijk opgesteld en door het college vastgesteld. Het uitvoeringscontract en de daarbij behorende aanbesteding wordt gesplitst in meerdere deelgebieden, waarschijnlijk drie, die na elkaar worden aanbesteed en in uitvoering worden gebracht.

Scope van het werk

De werkzaamheden hebben betrekking op het openbaar gebied van de gehele wijk Benning inclusief een deel van de Jan Benninghweg, zie afbeelding 1.

De speelplaats aan de Jan Benninghweg- Kievitspad valt buiten de projectscope. Dit is een afzonderlijk project. De overige 13 speelplaatsen vallen binnen de scope en worden opgehoogd en deels vervangen.

De verkeersveiliger maatregelen aan de Jan Benninghweg die in het mobiliteitsplan staan opgenomen vallen binnen de projectscope met uitzondering van de rotonde.

Riolering

Het rioolsysteem wordt geheel vernieuwd en het ontwerp daarvan is al gereed en voldoet aan de beleidseisen zoals opgenomen in het Water en Riolering Plan (WRP) en kan daarmee worden bestempeld als een robuust en klimaatadaptief systeem. Meer hierover onder het kopje 'klimaatadaptatie'.

Methode van ophogen

Naast het ondergrondse deel wordt het maaiveld opgehoogd met een licht ophoogmateriaal conform het geotechnisch advies dat daarvoor is opgesteld. De werkmethode van ophogen zonder gewichtstoename komen neer op de volgende stappen: Het huidige, relatief zware, zandpakket wordt verwijderd en vervanging door een dikker pakket licht ophoogmateriaal van Argexzand. Daardoor kan het maaiveld worden opgehoogd zonder dat het maaiveld sneller gaat zakken als gevolg van de ophoging. Er dan alleen nog sprake van autonome bodemdaling.

Autonome bodemdaling verwijst naar de natuurlijke daling van de bodem zonder directe menselijke invloed. In veenweidegebieden zakt de bodem door natuurlijke processen zoals de inklinking en oxidatie van veengronden. Door het gebruik van licht ophoogmateriaal wordt voorkomen dat de ophoging zelf bijdraagt aan extra bodemdaling, waardoor alleen de autonome bodemdaling overblijft.

Bomen en groen

Uitgangspunt bij het ontwerpen is het zoveel als mogelijk behouden van de bomen. Als gevolg van de integrale ophoging is het niet altijd mogelijk om bomen en plantsoenen te behouden. Mocht het noodzakelijk zijn bomen te kappen, biedt het project de ruimte om voor de nieuwe bomen en de plantsoenen een goede ondergrondse groeiruimte aan te leggen zodat de bomen en de plantsoenen goed tot wasdom kunnen komen. Gekapte bomen worden gecompenseerd binnen de wijk.

Overige

Na het ophogen wordt het gebied ingericht met nieuwe materialen daar waar het gaat om de bestrating en het groen. Speelplekken worden vernieuwd en meegenomen in de ophoging. Lichtmasten en ondergrondse containers blijven behouden en worden gelift. De vrijkomende bestratingsmaterialen worden niet hergebruikt. Deze hebben nagenoeg geen restwaarde meer om nog een cyclus mee te gaan. Door met nieuwe bestratingsmaterialen te werken biedt dit kansen om voor met name de parkeervakken te werken met groene parkeervakken. Dat zijn materialen die geschikt zijn om op te parkeren op plekken waar ook gras kan groeien. Daarnaast zal het gebruik van nieuwe materialen voor de wegen en trottoirs zorgen voor een vriendelijker ogend en frisser uitstraling.

Inspanning woningeigenaren

Vanuit bovengenoemde zal de wijk een opwaardering krijgen. Naast het openbaar gebied dat vanuit de gemeente wordt opgepakt vraagt dit ook een inspanning voor de woningeigenaren. Het (ophoog) werk aan de voortuinen is namelijk voor rekening van de bewoners zelf.

Raakvlak met kabel en leidingbedrijven

Met de kabel- en leidingbedrijven is contact opgenomen en vinden overleggen plaats. Het gaat in eerste instantie om de drie "grotere spelers" Stedin (gas), Waternet (drinkwater) en Liander (elektriciteitsnet). In eerste instantie is gevraagd of vanuit de eigen planning werkzaamheden staan gepland en/ of ze vanuit de geplande gemeentelijke werkzaamheden nog komende werkzaamheden naar voren willen halen.

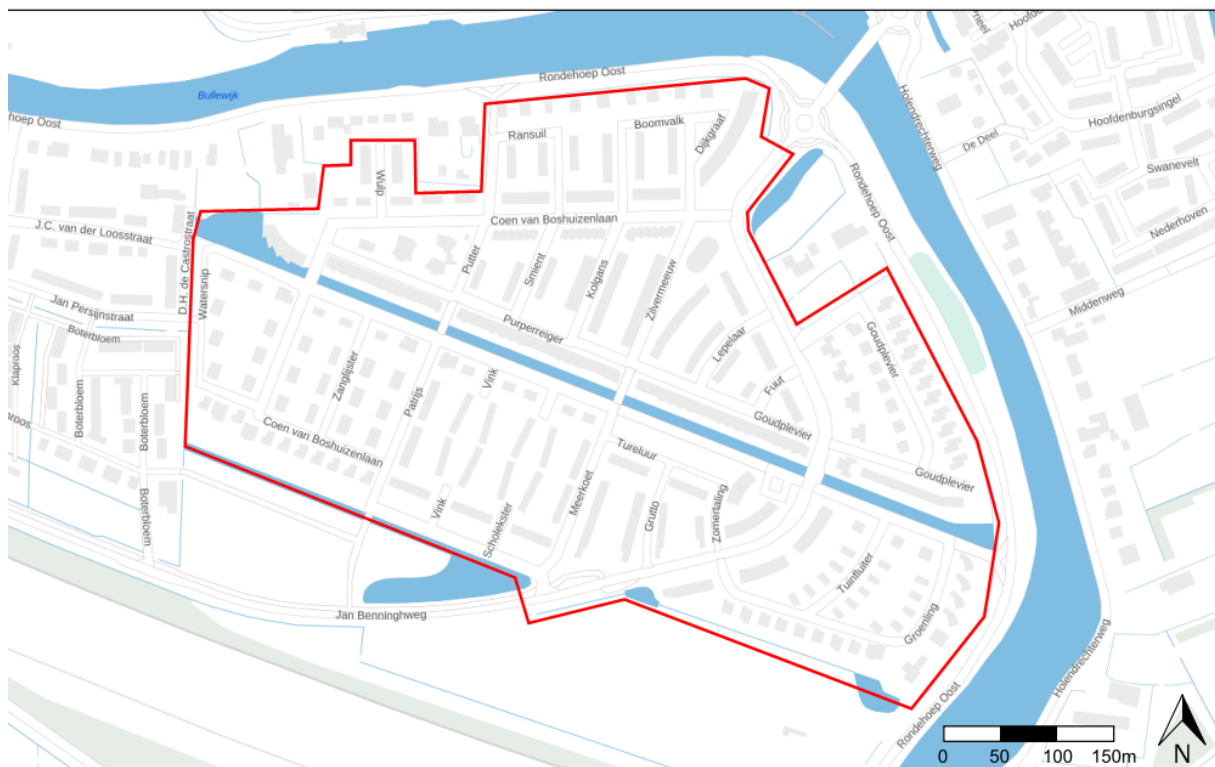
De beheerder van het elektriciteitsnet Liander heeft aangegeven "mee" te willen gaan met de gemeentelijke werkzaamheden door voorafgaande aan de gemeentelijke werkzaamheden het stroomnet toekomstvast te maken. Om dat te kunnen doen en de wijk gereed te maken voor "all electric" is het noodzakelijk om zeven nieuwe transformatorstations te plaatsen. De plaatsing van deze stations wordt binnen dit project meegenomen en binnenkort wordt gestart met het bepalen van de meest geschikte locatie binnen een door Liander afgegeven gebied/ zone.

Vanuit Liander is een overzicht met voor elk te plaatsen station een zoekgebied. Het projectteam zal, na interne afstemming met verschillende teams, van daaruit de meest geschikte locatie voorstellen op basis van meerdere afwegingen waarbij ook naar de belangen van de bewoners(s) zal worden gekeken.

Het plaatsen van de dergelijke stations in een bewoond gebied zal geen gemakkelijke opgave zijn. In veel gevallen zal er ergens een concessie gedaan moeten worden en dat kan ook gelden voor een bewoner die mogelijk een stukje zicht kwijtraakt. Zodra per station de meest geschikte locatie is bepaald worden de bewoners van het betreffende gebied schriftelijk geïnformeerd. T.a.v. de afwerking kleurstelling van de buitenkant zijn keuzes mogelijk. Ook is het mogelijk om de daken te voorzien van sedum.

Voor het plaatsen van deze stations hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd en er is derhalve geen bezwaar mogelijk.

Daar waar het gaat om het beschikbaar stellen van de grond waarop het station wordt geplaatst wil Liander de grond aankopen. In dat geval zal uw raad, conform de notitie grondprijzen 2024 en de in december 2022 aangenomen motie 'Grond verkoop via raadsbesluit', daarbij betrokken worden. Er wordt de komende periode nog een andere optie verkend en dat is optie om de grond niet te verkopen maar een zakelijk recht op te vestigen. De vragen die verkend moeten worden zijn onder andere de voor- en nadelen en hoe Liander hier tegenaan kijkt. Voorkomen moet worden dat dit een struikelblok gaat worden en Liander hiermee in de vertraging komt.



Afbeelding 1: Overzicht projectgebied Benning.

Wat is het maatschappelijke effect?

Dit project biedt kansen om vanuit meerdere invalshoeken een rioolsysteem en een wijk in te richten die klaar is voor de toekomst en zoveel als mogelijk voldoet aan de verwachtingen van de gebruikers en de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Bij het opstellen van het ontwerp en de toe te passen systemen (riolering), materialen en bouwstoffen wordt rekening gehouden met de vigerende beleidsstukken van de gemeente Ouder- Amstel. Dit project leent zich uitstekend om beleid daadwerkelijk te realiseren en zichtbaar te maken in de openbare ruimte zodat als een vanzelfsprekendheid de maatschappelijke aspecten zichtbaar worden.

De hieronder opgenomen beleidstukken dienen als basis voor het op te stellen ontwerp waarbij moet worden aangegeven dat waarschijnlijk niet alle onderdelen binnen het project meegenomen kunnen worden. Het projectgebied is namelijk al bewoond en derhalve geen nieuwe ontwikkellocatie waarbij een ideale uitrol meer mogelijk is dan in bestaand en bewoond gebied. In dat geval zal er een afweging worden gemaakt naar de meest geschikte keuze.

Beleidsstukken:

- Water en Rioleringsplan (WRP);
- Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte (IBOR);
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
- Speelnota en spelregelboek;
- Groenbeleidsplan. Er wordt momenteel gewerkt aan een geactualiseerde versie welke naar verwachting juni 2025 zal zijn vastgesteld;
- Mobiliteitsplan.

Klimaatadaptatie

Het nieuw aan te leggen rioolsysteem is al doorerekend en er is bekend waar welke leidingen komen te liggen. Het is ontworpen op basis van de eisen welke zijn opgenomen in het water en rioleringsplan (WRP). Al het regenwater dat in de wijk valt op de daken en wegverhardingen wordt ingezameld in speciale buizen. Deze buizen staan in verbinding met het oppervlaktewater en hebben openingen zodat het in eerste instantie het water afvoert in het gebied daar waar het valt. Omdat het systeem in rechtstreekse verbinding met het oppervlaktewater staat kan het ook water aanvoeren. Dat voorkomt verdroging van het gebied tijdens droge perioden.

Zodra het maaiveldontwerp gereed is wordt dat getoetst middels een simulatie aan een zeer zware regenbui die in theorie 1x in de 100 jaar zou kunnen vallen. Dat regenwater zal niet direct via het rioolsysteem kunnen wegstromen waardoor water op straat zal blijven staan. Water op straat bij een dergelijke extreem zware bui wordt geaccepteerd mits het niet te lang blijft staan en het openbaar gebied kan blijven functioneren. Als voorbeeld: Water mag niet een woning instromen of een transformatorstation onder water zetten. Indien de simulatie laat zien dat dat wel plaatsvindt wordt het maaiveldontwerp aangepast waarbij wordt gekeken naar een afstroming via maaiveld naar oppervlaktewater of naar een locatie waar het water wel tijdelijk kan worden geborgen.

Samenvattend is het aan te leggen rioolsysteem robuust ontworpen en klaar voor de toekomst.

Groene bestrating

Binnen de raming is uitgegaan van het toepassen van nieuwe materialen voor de stenen en tegels voor de rijbanen, parkeervakken en trottoirs. In het kader van het vergroenen is er ruimte om de parkeervakken en pleinen aan te leggen in "groene stenen/ tegels". Deze hebben dan een dubbelfunctie namelijk parkeren en groen. Dit zorgt voor groenere straten wat bijdraagt aan een groenere wijk en heeft een positieve bijdrage tegen hittestress.

Duurzaamheid

Op meerdere onderdelen wordt ingezet naar een duurzame buitenruimte. Een duurzame buitenruimte is een buitenruimte die lang meegaat door toepassing van kwalitatief goede materialen, goed onderhouden kan worden en waar de bewoners zich prettig in voelen. Het plan om met lichte ophoogmaterialen te werken is daar ook een voorbeeld van. Ook wordt er gekeken om bij de toe te passen (beton) materialen aan de slag te gaan met cementloos beton en deze dan toe te passen in een proefstraat.

Biodiversiteit

Bij de nieuwe aanplant wordt rekening gehouden met de biodiversiteit door bijvoorbeeld inheemse bomen te planten die een variëteit aan insecten aantrekken. Bij het aan te planten groen wordt op dit onderdeel ook rekening gehouden met de soortenkeus in aanplant.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Argumenten

Om eerder benoemde problematiek aan te pakken is een projectmatige en integrale aanpak van de gehele wijk noodzakelijk. Het alleen oppakken van een enkel onderdeel, bijvoorbeeld alleen riolering of alleen ophogen, is niet doelmatig en geeft nauwelijks invulling aan de beleidsaspecten en ambities vanuit de gemeente.

Keuzemogelijkheden integrale aanpak

Zoals aangegeven is het voorstel om de wijk conform de bovenstaande argumenten integraal op te pakken. Het afwaarderen van het plan, door minder te doen en/ of onderdelen niet te doen (geen integrale aanpak), wordt niet geadviseerd aangezien dat niet doelmatig is en geen invulling geeft aan de beleidsaspecten vanuit de gemeente.

Wat als we niets doen of gedeeltelijk iets doen:

- Toegang tot de woningen vanaf openbaar gebied voor mindervaliden wordt nijpender door de enorme hoogteverschillen en moet met de aanleg van hellingbanen worden vereffend. Dat maakt dat er in het trottoir een plaatselijke ophoging komt welke dient als hellingbaan;
- Risico op kostbare herstelmaatregelen aan de riolering of zelfs sinkholes als gevolg van zettingen;
- De kans op een klimaatadaptiever, en meer biodiverse inrichting blijft liggen.

Keuzemogelijkheden ophoogvarianten

Vanuit de integrale aanpak is gekozen om het gebied gewichtsneutraal op te hogen. Dat wordt gedaan met deels afgraven en afvoeren van zand en de ruimte, de ophoging, aan te vullen met een lichter ophoogmateriaal om te voorkomen dat de wijk na gereedkomen van de werkzaamheden weer te snel gaat zakken.

Er is gekozen voor het toepassen van Argexzand. Dit materiaal is lichter dan zand, goed te verdichten, makkelijk te verwerken en daarom voor deze locatie goed toepasbaar.

Glasschuim heeft in dit geval het nadeel dat het moet worden ingepakt, met als risico dat bij latere verstoring van de grond het niet goed teruggebracht wordt. Tevens vraagt het tijdens de uitvoering veel aandacht ten aanzien van de verwerking en de verdichting.

Wat is de juridische grondslag?

De gemeente is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de kwaliteit en het onderhoud van het openbaar gebied en de wegen. De grondslag hiervoor is artikel 15 van de Wegenwet. Op grond van artikel 10.33 van de Wet milieubeheer dient de gemeente zorg te dragen voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater dat vrijkomt binnen haar grondgebied (zorgplicht). Dit verplicht de gemeente feitelijk tot aanleg van riolering en adequaat beheer daarvan.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Uit onderzoek (zie investeringsraming Benning 23-08-2024 versie 3, Argex) is naar voren gekomen wat er nodig is om de wijk Benning duurzaam te herstellen en welke investeringsbedragen en exploitatielasten hiervoor in de meerjarenbegroting moeten worden opgenomen om de uitvoering te realiseren. Daarbij is ook gekeken naar de doorlooptijd van de uitvoering en de daarbij behorende financiële draagkracht binnen de begroting van OA zoals die nu is vastgesteld. De totale investerings- en exploitatiebedragen voor de volledige uitvoering van het herstel is in onderstaande tabel, per asset en per jaar weergegeven.

Asset	Investering of exploitatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Wegen	Investering	44.000	80.000	500.000	2.445.491	2.445.491	2.445.491	2.445.491	2.445.491	12.851.455
Riolering	investering	50.000	450.000	500.000	1.615.419	1.615.419	1.615.419	1.615.419	1.615.419	9.077.095
Groen	investering			200.000	444.698	444.698	444.698	444.698	444.698	2.423.490
Spelen	investering			50.000	97.563	97.563	97.563	97.563	97.563	537.815
Subtotaal investeringen		94.000	530.000	1.250.000	4.603.171	4.603.171	4.603.171	4.603.171	4.603.171	24.889.855
Reeds in begroting opgenomen:										
Wegen: onderzoek en engineeringskosten		44.000	80.000							
Wegen: Benninghweg uit Mobiliteitsplan					305.000					
Riolering: Benningh fase 1		50.000	450.000	2.000.000						
Riolering: Benningh fase 2					2.500.000					
Riolering: Benningh fase 3						2.500.000				
Nog aan te vragen investeringen		0	0	-750.000	1.798.171	2.103.171	4.603.171	4.603.171	4.603.171	16.960.855
Openbare verlichting	Exploitatie			20.000	39.002	39.002	39.002	39.002	39.002	215.010
Afvalinzameling	Exploitatie			15.000	26.514	26.514	26.514	26.514	26.514	147.570
Totaal Exploitatie		0	0	35.000	65.516	65.516	65.516	65.516	65.516	362.580

Tabel 1: kosten uitvoering onderverdeeld in investeringen en exploitatielasten

Voor 2 assets zijn al ramingen voor investeringen in de begroting opgenomen. Voor riolering is dat een investeringsbedrag van totaal € 7.500.000 (opgesplitst in 3 fases en in de begroting verdeeld over de jaren 2024-2028), voor wegen gaat het om een bedrag van € 429.000 (voor onderzoek en engineering in 2024-2025 en voor aanpassing maximum snelheid Jan Benninghweg vanuit het Mobiliteitsplan in 2027). Voor het restant van de investeringen die nog niet in de begroting zijn opgenomen á € 16.960.855 wordt aan de raad gevraagd dit beschikbaar te stellen. Ook de genoemde exploitatiebedragen voor de uitvoering van werken voor openbare verlichting en afvalinzameling met een totaalbedrag van € 362.580 wordt aan de raad gevraagd dit beschikbaar te stellen.

Bovengenoemde investeringen worden geactiveerd in het jaar nadat de uitvoering voor betreffende fase en asset is afgerond. De daarbij behorende kapitaallasten excl. rente, die structureel (voor de duur van de afschrijvingstermijnen) in de exploitatie worden opgenomen, zijn in onderstaande tabel benoemd.

Asset	Afschrijving termijnen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Vanaf 2033 structureel
Wegen	30 jaar		16.667	99.010	181.353	263.696	346.039	428.382	428.382
Riolering	20 jaar (50%)	0	12.500	55.385	98.271	141.156	192.619	235.504	235.504
	40 jaar (50%)	0	6.250	27.693	49.135	70.578	92.021	113.464	113.464
Groen	15 jaar	0	13.333	42.980	72.626	102.273	131.919	161.566	161.566
Spelen	15 jaar	0	3.333	9.838	16.342	22.846	29.350	35.854	35.854
Subtotaal		0	52.083	234.905	417.727	600.549	791.948	974.770	974.770
Reeds in begroting opgenomen:									
Riolering: Benning fase 1, 2 en 3			62.500	125.000	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500
Wegen: Aanpassen max. snelheid Jan Benninghweg				10.167	10.167	10.167	10.167	10.167	10.167
Totaal nog op te nemen in exploitatie		-10.417	99.738	220.060	402.882	594.281	777.103	777.103	777.103
Dekking: Ten laste van Voorziening		-43.750	-41.922	-40.094	24.235	97.140	161.468	161.468	161.468
Dekking: Ten laste van algemene middelen		33.333	141.660	260.154	378.648	497.141	615.635	615.635	615.635

Tabel 2: kapitaallasten excl. rente

Voor de reeds opgenomen investeringsbedragen van riolering en wegen, zijn al kapitaallasten in de begroting opgenomen zoals hierboven in de tabel zichtbaar is gemaakt. De raad wordt verzocht in te stemmen met de actualisatie van de kapitaallasten voor Benning en deze in de meerjarenbegroting op te nemen. Voor riolering geldt dat er dekking is vanuit de voorziening egalisatie vervanging riolering. Voor alle overige genoemde kapitaallasten is geen dekking en zullen ten laste van de algemene middelen worden gebracht.

In de 'Staat van geactiveerde kapitaaluitgaven' (een verloopstaat van de kapitaallasten) is gekeken of er nog een boekwaarde open staat welke betrekking heeft op de wijk Benning. Per 01-01-2025 staat voor de activa 'Benning VGS en vervangen inspectieput' een boekwaarde open van € 31.641,32 en voor activa 'Purperreiger reparatie riool' staat nog een boekwaarde open van € 102.282,34. De boekwaarde zal in 1x moeten worden afgeschreven op het moment dat de uitvoering van die fase gereed is, waar deze activa onder valt. Omdat de fases nog niet zijn ingericht naar specifieke deelgebieden, zal het moment nog nader worden bepaald. We vragen de raad om akkoord te gaan om de boekwaarde, die op dat moment actueel is, af te boeken en in de begroting op te nemen in de exploitatie. Deze lasten kunnen worden gedekt vanuit de voorziening egalisatie vervanging riolering.

Indexatie

De raming is opgesteld op basis van het prijspeil 2024. Omdat het project in fases wordt uitgevoerd over een tijdspanne van zeven jaar, is het waarschijnlijk dat het investeringskrediet dat nu is opgenomen voor latere jaren niet toereikend zal zijn (als gevolg van inflatie). Het is dus wenselijk om de investeringsbudgetten te indexeren.

Tot op heden worden investeringsbudgetten bij de gemeente Ouder-Amstel jaarlijks niet geïndexeerd. Er zijn geen bestaande afspraken over het indexeren van investeringsbudgetten. Hieronder daarom de voorgestelde afspraken met betrekking tot het indexeren van de investeringsbudgetten voor wijk Benning:

- Jaarlijks wordt bij de begroting bepaald of indexering van de investeringsbudgetten van wijk Benning nodig is.
- De basis voor de keuze om wel of niet te indexeren zijn de offertes die de gemeente ontvangt voordat er aanbesteed wordt. Wanneer deze nog niet voorhanden zijn, kan (wanneer dit nodig wordt geacht) geïndexeerd worden op basis van de prijsindexcijfers grond-, water- en wegenbouw (GWW) van het CBS.
- Indexatie van de investeringsbudgetten vindt alleen plaats op basis van stijgend prijspeil. Voor extra budget, voor bijvoorbeeld meerwerk, is altijd een afzonderlijk raadsvoorstel nodig.
- Indexatie van de investeringsbudgetten van wijk Benning dient altijd als apart beslispunt opgenomen te worden bij behandeling van de begroting.

Investeringsraming Benning

De hierboven opgenomen bedragen komen vanuit de investeringsraming (SSK raming 23-08-2024 versie 3, Argex) die door FUGRO is opgesteld. Deze partij heeft ook de veldonderzoeken uitgevoerd, de geotechnische berekeningen gedaan en het rioolontwerp ontworpen. De raming is opgebouwd uit een samenvatting, hoeveelheden staat, een overzichtstekening, uitgangspunten en per onderdeel (asset) een gedetailleerde onderbouwing. Vanuit deze onderbouwing is per onderdeel/ asset inzichtelijk welke werkzaamheden, met hoeveelheidsbepaling, zijn opgenomen. Gezien de hoeveelheid in tekst zijn deze gegevens niet in dit voorstel opgenomen, maar als volgt samengevat:

Onderdeel	Investeringskosten
Engineeringskosten	1.988.923
Leges en vergunningen	85.012
Bereikbaarheid- Leefbaarheid- Veiligheid) Communicatie (BLVC)	673.367
Riolering	7.522.890
Verhardingen (wegen)	11.297.254
Groen	2.423.488
Speelplaatsen	537.817
Openbare verlichting	215.009
Ondergrondse afvalinzameling	147.569
Objectgebonden risicoreservering	335.572
Objectoverstijgende risicoreservering	25.227
Totaal	25.252.436

Tabel 3, Samenvatting SSK raming

Asset	Investeringskosten	(*)	Totalen
Wegen	11.297.254	1.554.205	12.851.459
Riolering	7.522.890	1.554.205	9.077.095
Groen	2.423.488		2.423.488
Spelen	537.817		537.817
Openbare verlichting	215.009		215.009
Afvalinzameling	147.569		147.569
Totaal	22.144.026	3.108.410	25.252.436

Tabel 4, het totaal van de investeringskosten (*) engineering, leges en vergunningen, BLVC, en risicoreserveringen is verdeeld over de assets wegen en riolering omdat dit de primaire hoofdonderdelen als aanleiding van het project zijn. Tevens vragen deze onderdelen vanuit aard en omvang de meeste aandacht, tijd en geld.

Hoe pakken we het aan?

Het project wordt op een projectmatige manier uitgevoerd. Na akkoord van uw raad op dit voorstel wordt overgegaan naar de ontwerpfase in participatie met de bewoners. Na deze fase volgt de contractvormingsfase (opstellen bestek en tekeningen) waarna de aanbesteding van het 1^e deelgebied kan plaatsvinden. De aanbesteding zal plaatsvinden op basis van de beste prijs/ kwaliteit verhouding.

Het managen van dergelijke projecten, met name tijdens de uitvoering, vraagt om een continue aandacht om de onderdelen tijd, geld, kwaliteit, veiligheid en communicatie te kunnen beheersen. Mede om die reden wordt de uitvoering per deelgebied en per straat opgepakt en wordt elk deelgebied apart aanbesteed. Dat maakt het mogelijk om de eventuele verbeterpunten die aan het licht zijn gekomen bij de uitvoering aan het 1^e deelgebied bij het opstellen bestek van het 2^e deelgebied direct door te voeren. Dit wordt ook wel de "Plan- Do- Check- Act" cyclus genoemd.

Na akkoord op dit voorstel wordt gestart met het opstellen van een uitvraag voor alle uit te voeren onderzoek, advies en ingenieursdiensten. De werkzaamheden binnen deze uitvraag worden aanbesteed waarna de samenwerking met het betreffende bureau gaat plaatsvinden. Deze samenwerking zal intensief zijn en vindt over een lange periode plaats. Het projectteam van de gemeente wordt dan uitgebreid met dit betreffende bureau. Dat bureau zal naast het technisch inhoudelijke ook kritisch moeten zijn en een adviserende rol krijgen in te maken keuzes met een constante aandacht voor de beheers aspecten tijd, geld, kwaliteit, veiligheid, communicatie en risico's. Uiteraard is de projectleider van DUO+/ de gemeente Ouder- Amstel leidend en zal deze persoon intern sparren met zijn teamleider bij te maken keuzes.

Het beheersen van geld, het budget vindt tijdens de voorbereiding op de volgende manier plaats: Als basis dient de huidige raming dekkend voor het gehele projectgebied. Zodra het voorlopig ontwerp gereed is wordt de raming geactualiseerd en wordt deze gespiegeld aan de huidige raming. Dit is tevens een go/ no go moment. Bij een "go" kan het ontwerp worden gepresenteerd en worden vastgesteld. Aansluitend wordt de grootte van het 1^e aan te besteden deelgebied bepaald en wordt het bestek en tekening van dat deelgebied opgesteld. Zodra gereed en voorafgaande de aanbesteding wordt er wederom een raming opgesteld, de bestekraming. Deze wordt wederom gespiegeld aan de eerder opgesteld raming en vindt er wederom een go/ no go moment plaatst. Bij een go vindt de aanbesteding van het 1^e deelgebied plaats en is het aan de marktpartijen voor welke bedragen er wordt ingeschreven. Altijd een spannend moment wat daar uitkomt. De tarieven van de partij die de beste prijs-kwaliteitsverhouding heeft worden vergeleken met de tarieven van de bestekraming en van daaruit wordt er een gunningsadvies opgesteld.

Eenmaal opdracht gegeven aan de aannemer vindt een nieuwe fase plaats, de uitvoeringsfase. Het beheersen van de genoemde beheers aspecten tijdens de uitvoering krijgt dan een andere dimensie want dan beginnen de geldstromen pas echt op gang te komen. In deze fase wordt het projectteam wederom uitgebreid met zogenaamde directie en toezicht op de werkzaamheden. Voor dit project is rekening gehouden met externe inhuur van directie en toezicht. Er dient een ervaren en sterk persoon te worden aangesteld die de spil is tussen projectleider en aannemer van het werk (de directievoerder). Hij/ zij dient de belangen van de gemeente, houdt tevens controle op de weekstaten en termijnen van de aannemer, zit de bouwvergaderingen voor zorgt voor het in control zijn van de budgetten.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het project wordt begeleid door de projectleider van team Inrichting en Beheer van Duo+. Deze persoon heeft de ondersteuning van zijn collega's binnen het team en werkt nauw samen met de communicatieadviseur van het team communicatie. Daarnaast zal de projectleider samenwerken met een vast contactpersoon van een nog aan te stellen advies en ingenieursbureau en ten aanzien van de marktbenadering zal afstemming plaatsvinden met de inkoopcoördinator. Tijdens uitvoering wordt het team uitgebreid met een nog aan te stellen directievoerder/ toezichthouder.

Participatie en communicatie

Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de participatie (voor het ontwerp) en communicatie staat opgenomen in het separate document "communicatie en participatieplan project Groot onderhoud Benning" welke als bijlage aan dit voorstel is verbonden en tevens onderdeel uitmaakt van het door uw raad te nemen besluit.

Afstemming met uw raad

Met het opstellen van raadsberichten wordt uw raad op de volgende mijlpaalmomenten geïnformeerd over de status en voortgang van het project:

- Bij keuze voor verkoop van grond aan Liander inzake plaatsing transformatorstation (indien meer dan 10 m2 middels motie);
- Bij gereedkomen en presenteren voorlopig ontwerp aan bewoners (raadsbericht)
- Bij vaststellen ontwerp door het college (raadsbericht);
- Na aanbesteding 1^e deelgebied, tevens start uitvoering (raadsbericht) en daarop volgende deelgebieden;
- In de reguliere P&C-producten

Eerdere communicatie raad en bewoners

De raad is eerder op de hoogte gesteld middels een raadsbericht van 28 juni 2022. In het raadsbericht is ingegaan op de aanleiding, doelstelling, hoe het proces voor de komende periode er uitziet en wordt er een bandbreedte aangegeven in de verwachte kosten.

In februari 2024 zijn de bewoners schriftelijk (huis- aan huis) op de hoogte gesteld van het project en in het Weekblad van Ouder- Amstel heeft in de week van 4 april 2024 een item gestaan over de toen lopende veldonderzoeken.

[Bodemonderzoek in wijk Benning - Nieuws uit de regio Ouder Amstel](#)

Afstemming woningbouwvereniging Eigen Haard

Woningbouwvereniging Eigen Haard heeft voor circa 25% belang in het gebied. Het gaat voor het merendeel om grondgebonden eengezinswoningen (144 woningen) en om het appartementencomplex Poldermeester (40 woningen). Het ophogen vanuit de gemeente raakt ook het eigendom van Eigen Haard en om die reden is er contact met Eigen Haard omtrent kosten en planning.

Afstemming met Waternet/ AGV

Met hoogheemraadschap Waternet/ Amstel, Gooi en Vecht vindt afstemming plaats over het aan te leggen rioolsysteem. Dat geldt ook voor de locatie en uitvoering van het te plaatsen gemaal dat nodig is voor het ontkoppelen van het oppervlaktewater van wijk Benning van de polder Ronde Hoep.

Afstemming met kabel- en leidingbedrijven

Zoals aangegeven gaat de beheerder van het stroomnet aan de slag met het verzwaren en toekomstvast maken van het netwerk. Naast de beheerder van het stroomnet Liander is ook contact gelegd met de beheerder van het gasnet en het drinkwaternet. Na instemming op dit voorstel wordt contact gelegd met de partijen die een telecommunicatienetwerk hebben liggen.

Financiële bijdrage Vervoerregio Amsterdam

Er is contact met de Vervoerregio Amsterdam of het project in aanmerking kan komen voor een financiële bijdrage in het kader van verkeersveilige maatregelen. Het gaat dan om zowel de woonstraten als de ontsluitingsweg van de wijk, de Jan Benninghweg.

Wat is het vervolg?

Zodra het ontwerp, dat met participatie met de bewoners wordt opgesteld, door het college is vastgesteld wordt het uitvoeringscontract (het bestek) opgesteld waarna de aanbesteding kan worden opgestart uitgaande van meerdere deelgebieden en aanbestedingen. De uitvoering per deelgebied vindt in fases plaats (straat na straat) en de deelgebieden onderling volgen elkaar op met een geschatte totaalduur van vijf jaren. De voorlopige planning is dat de uitvoering aan het eerste deelgebied in het vierde kwartaal van 2026 gaat starten.

Hoe monitoren en evalueren we?

Het managen van dergelijke projecten, met name tijdens de uitvoering, vraagt continue aandacht om de onderdelen tijd, geld, kwaliteit, veiligheid en communicatie te beheersen. Mede om die reden wordt de uitvoering per deelgebied en per straat opgepakt en wordt elk deelgebied apart aanbesteed. Dat maakt het mogelijk dat de eventuele verbeterpunten die aan het licht zijn gekomen bij de uitvoering aan het 1^e contract/ deelgebied bij het opstellen van het 2^e contract/ deelgebied direct kunnen worden doorgevoerd. Dit wordt ook wel de Plan- Do- Check- Act cyclus genoemd.

Risico's

Bij de voorbereiding en uitvoering van een dergelijk project komen ook risico's om de hoek kijken. Deze risico's kunnen zich vanuit meerdere invalshoeken voordoen en de zwaarte van het risico wordt bepaald op basis van kans x gevolg. Vaak hebben risico's ook financiële consequenties welke zich bij het voordoen van onderstaande ook van toepassing zullen zijn. Het toepassen van de opgegeven beheersmaatregelen wil niet zeggen dat het risico zich niet zal voordoen. Het is een middel ter voorkoming van.

Binnen de raming is een bedrag opgenomen als risicoreservering. De raming is op het prijspeil van 2024 met een bandbreedte van +/- 10%.

Risico	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel
Start uitvoering en doorlooptijd Liander loopt vertraging op	Middel	Uitgangspunt is dat gemeentelijk werk start nadat Liander gereed is. Bij uitloop Liander zal dat betekenen dat start uitvoering gemeente ook uitloopt. Bouwkosten zullen i.v.m indexering oplopen	Liander constant monitoren t.a.v. de voortgang. "de druk erop houden".

Plaatsbepaling (zeven) van een te plaatsen transformatorstations loopt vertraging op als gevolg van weerstand bewoners	Hoog	Uitloop in tijd bij Liander en dus ook uitloop in aanvangstijd start werk Liander en daarmee ook uitloop in tijd gemeentelijke werkzaamheden. Bouwkosten zullen i.v.m indexering oplopen	Omwonenden na voorlopige plaatsbepaling informeren. Aangeven dat bezwaar maken niet mogelijk is maar er wel gesproken kan worden over mogelijke verplaatsing binnen de gekozen locatie en kleurstelling.
Negatieve reacties na presentatie voorlopig ontwerp	Middel	Negatieve beeldvorming bewoners naar gemeente. Beantwoorden raadsvragen. Projectfasering loopt uit en daardoor ook de start uitvoering. Bouwkosten zullen i.v.m indexering oplopen.	Ruim aandacht schenken aan het participatietraject om de verwachtingen aan de voorkant goed over te brengen. Kaders vooraf duidelijk maken alsook de trede van participatie Inwoners het gevoel geven dat ze zich gehoord voelen en als een antwoord "nee" een goede motivatie meegeven waarom "nee".
Er moeten, hoewel de inspanning er is geweest dit te voorkomen, toch bomen worden gekapt	Middel	Negatieve beeldvorming bewoners naar gemeente. Beantwoorden raadsvragen. Door extra overleggen en bezwaarperiode loopt projectfasering uit en daardoor ook de start uitvoering. Bouwkosten zullen i.v.m indexering oplopen.	Ruim aandacht schenken aan het participatietraject om de verwachtingen aan de voorkant goed over te brengen. Kaders vooraf duidelijk maken alsook de trede van participatie Inwoners het gevoel geven dat ze zich gehoord voelen en als een antwoord "nee" een goede motivatie meegeven waarom "nee". Transparant zijn over de gedane onderzoeken en uitkomsten waarom een boom niet behouden kan blijven. Benadrukken dat is ingezet op boombehoud en dat de nieuw te planten bomen en al het groen in een goede groeiruimte komt alles goed zal groeien, tot wasdom zal komen. Er wordt juist flink in groen geïnvesteerd.
Tegenvallende aanbesteding	middel	Bij start van het 1 ^e deelgebied wordt duidelijk dat het totale projectbudget mogelijk niet toereikend is.	Het is moeilijk om dit onderdeel te beheersen. Als vanzelfsprekend wordt er een voor de inschrijvende partijen een leesbaar en

			werkbaar contract opgesteld. Maar het is de markt die op dat moment bepalend is en de vraag of aannemers het werk graag willen aannemen en al dan niet kansen zien de uitvoering op een slimme manier aan te pakken. Vanuit het projectteam zal er zelf gezocht worden naar depotruimte in de directe omgeving. Dat is van essentieel belang voor beide partijen en zal zich ook uiten in de inschrijvingen.

Bijlagen:

- Tekening projectgebied;
- Collegebesluit;
- Geotechnisch advies Fugro 10-02-2025
- Ontwerp DIT (drainage Infiltratie) riool klimaat robuust rioolstelsel wijk Benning 06-09-2024
- SSK (standaard systematiek kostenraming) kostenraming Wijk Benning 23-08-2024, versie 3, Argex. De raming ligt ter inzage op het gemeentehuis en kan, na afspraak met de griffier, worden ingelezen;
- Raadsbericht 28 juni 2024;
- Bewonersbrief 26 februari 2024;
- Communicatie en participatieplan versie 05-02-2025