

raadsvoorstel

portefeuillehouder

opgesteld door Sjoerd Dijkstra

kenmerk/datum 09.0000000 / 18 november 2009

vergaderdatum raad 17 december 2009

jaar/nummer 2009-0120

onderwerp lekkage parkeerkelder Nieuwe Cope, Dorpscentrum Nieuwkoop

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met het opnieuw aanleggen van de verhardingsconstructie in de Kolfbaan in de kern Nieuwkoop;
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 44.100,-- ten laste van de post onvoorzien;
3. De 34e wijziging van de begroting 2009 en de 9^e wijziging van de begroting 2010 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Sloopers
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding en achtergrond

In 2003/2004 is in de kern Nieuwkoop binnen het Centrumplan Nieuwkoop het project Nieuwe Cope ontwikkeld. Het plan omvat een parkeerkelder met daarboven winkels en appartementen.

De ontwikkelaar, firma RA van Leeuwen heeft het bouwkundig gedeelte van de kelder en opbouw gemaakt. De infrastructuur van de winkelstraat door de gemeente Nieuwkoop ontworpen en gerealiseerd.

Na de oplevering blijkt er in de parkeerkelder aan de zijde van de winkelstraat lekkage te ontstaan. Na overleg met de betrokken partijen, waaronder ontwikkelaar R.A. en de vereniging van eigenaren, is Inspectie- Taxatie- en Expertisebureau Inta B.V opdracht gegeven onderzoek te doen naar de oorzaak van de lekkage en mogelijke oplossingen.

De onderzoeken, die vanaf oktober 2008 tot en met november 2009 zijn uitgevoerd, hebben zich gericht op de bouwkundige constructie van de parkeerkelder en de gevels en de verhardingsconstructie.

Naar aanleiding van het Inspectierapport van Inta, heeft R.A. van Leeuwen enkele bouwkundige verbeteringen uitgevoerd. Die verbeteringen hebben echter niet geleid tot opheffen van de lekkages. De eindconclusie is dat met de destijds ontworpen verhardingsconstructie het hemelwater onvoldoende wordt afgevoerd, waardoor bij hevige en langdurige regenval het water van de straat in de spouw van de gevel stroomt. De oplossing is gelegen in het opnieuw aanleggen van de verhardingsconstructie, waarbij de huidige gestabiliseerde fundering wordt vervangen door een drainerend zandbed voorzien van een drainagemat.

Volgens afspraak zullen de kosten moeten worden gedragen door de partij die verantwoordelijk wordt gesteld voor de schade. De conclusie van alle betrokken partijen is dat de oorzaak ligt in de gemeentelijke verhardingsconstructie. Het logische gevolg hiervan is dat alle kosten volledig bij de gemeente Nieuwkoop worden ondergebracht. Wij hebben vastgesteld dat er geen mogelijkheden zijn om de kosten ergens te verhalen, omdat de gemeente destijds zelf de constructie heeft ontworpen.

Beoogd effect

Oplossen van het lekkageprobleem in de parkeerkelder van het complex Nieuwe Cope.

Argumenten

1.1 Een definitieve oplossing is noodzakelijk

De lekkages in de parkeerkelder zijn aanzienlijk en het is noodzakelijk maatregelen te nemen. Meerdere parkeerplaatsen in de parkeerkelder zijn vanwege de lekkages niet bruikbaar.

2.1 Het herstellen van de verhardingsconstructie is de meest aannemelijke oplossing

In de afgelopen periode zijn diverse proeven uitgevoerd en zijn op kleine schaal maatregelen getroffen. Op basis van die onderzoeken is door Inta een rapportage opgesteld. Op basis van het uitgevoerde onderzoek mag worden geconcludeerd dat het lekkageprobleem wordt veroorzaakt door de verhardingsconstructie en mag worden aangenomen dat het opnieuw aanleggen van de verhardingsconstructie een adequate oplossing is.

2.1 De kosten komen voor rekening van de gemeente

Vooruitlopend op de onderzoeken is met de betrokken partijen afgesproken dat de kosten ten laste worden gebracht van de partij die uiteindelijk verantwoordelijk is voor het lekkageprobleem. Nu wordt vastgesteld dat de gemeente verantwoordelijk is voor de verhardingsconstructie in de Kolfbaan en dat de huidige verhardingsconstructie de oorzaak is van de lekkage, komen de kosten ten laste van de gemeente.

2.2 Geen dekking binnen de exploitatie mogelijk

Binnen de grondexploitatie Centrumplan Nieuwkoop is geen dekking van de kosten meer mogelijk, omdat de exploitatie van de 2^e fase van dit plan inmiddels is afgesloten. Om die reden wordt voorgesteld de kosten te dekken uit de post onvoorzien.

Kanttekening:

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en het advies van Inta is het vervangen van de verhardingsconstructie vrijwel zeker een afdoende oplossing. Er is echter geen volledige zekerheid dat alle lekkages daardoor zijn verholpen. Met het opnieuw aanleggen van de verhardingsconstructie, heeft de gemeente wel aan al haar morele verplichtingen voldaan en liggen verdere acties bij de ontwikkelaar. Een vervolgstap kan zijn dat de ontwikkelaar alsnog aansprakelijk wordt gesteld voor lekkage, met de daarbij horende kosten.

Financiën

In de afgelopen periode zijn kosten gemaakt voor onderzoek die gedeeltelijk zijn gemaakt door R.A. van Leeuwen, maar die, gezien de conclusie van het Inta-rapport en de eerder gemaakte afspraken, ten laste komen van de gemeente. Een deel van de onderzoekskosten zijn nog niet afgerekend. De totale kosten m.b.t. onderzoek bedragen € 12.083,-- excl. BTW.

<u>Onderdeel</u>	<u>Firma</u>	<u>Bedrag excl. BTW</u>
Inspectie - deel gemeente	Inta	€ 5.200,00
Inspectie - deel RA van Leeuwen	Inta	€ 5.200,00
Aanvullend onderzoek	Inta	€ 800,00
Assistentie onderzoeken	Gebr. Rijneveld	€ 883,20
		----- +
Totaal inspectie		€ 12.083,20

De kosten die gemoeid zijn met het opnieuw aanbrengen van de verhardingsconstructie worden geraamd op € 32.000,-- excl. BTW.

De ontwikkeling van het Dorpscentrum Nieuwkoop wordt gefaseerd uitgevoerd. De uitvoering van de fasen 1 en 2 zijn reeds afgerond, en de grondexploitaties zijn afgesloten. Dekking uit de grondexploitatie is daarom niet mogelijk. Wij stellen u voor om de kosten te dekken uit de post onvoorzien 2009. De post onvoorzien bedraagt op dit moment € 110.825,--.

Communicatie

De winkeliers, aanwonenden en de Vereniging van Eigenaren "Nieuwe Cope" worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de geplande werkzaamheden. De bevolking wordt geïnformeerd via de bekende communicatielijnen (Witte Weekblad, internet, etc.).

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Tekening situatie lekkage "Nieuwe Cope"

- Rapportage “Inspectie van het gebouw genaamd “Nieuwe Cope” te Nieuwkoop”
- Begrotingswijziging

Advies meningsvormende raad 26 november 2009

Het voorstel kan naar de besluitvormende raadsvergadering van 17 december 2009 als **discussiestuk**.