

Brandbrief van Platform parkeren Binnenstad

Venlo, 18 oktober 2016

Geachte leden van de Gemeenteraad van Venlo.

Op woensdag 19 oktober staat Uw raad voor een belangrijk besluit die een grote impact kan hebben voor de toekomst van de Binnenstad.

Tijdens de bijeenkomst van 3 mei jl. hebben wij van de fractie woordvoerders het vertrouwen gekregen om ons eerst met het bestuur te laten praten en mocht dit niet succesvol worden, dat we dan de woordvoerders van alle fracties informeren waarom onze wensen door het college niet kunnen worden ingewilligd.

De afgelopen maanden heeft het platform honderden uren besteed om duidelijk te kunnen aantonen wat de gevolgen zijn van het slopen van de huidige parkeergarage en welke te volgen scenario's het minst nadelig is voor ondernemers en bewoners. Was het ene argument nog niet weerlegd dan kwam weer een andere motivering waarom de garages gesloopt zouden moeten worden en het parkeerprobleem deels kan worden opgelost via het Kazerneterrein.

We begrijpen heel goed dat het voor U als gemeenteraad moeilijk is om het juiste beeld te krijgen bij het nemen van een besluit. Dit is voor het Platform aanleiding geweest om een overzicht te maken van de verschillen in aanpak tussen de gemeente Venlo, en het Platform.

Bijgaand kunt u eenvoudig teruglezen wat de verschillen zijn tussen de partijen en de gevolgen voor de binnenstad.

Wij willen u er op wijzen dat in het kader van project de Nieuwe Winkelstraat met name de structurele kant van het dossier parkeren is toegewezen aan het platform en de Vereniging van Vastgoedeigenaren Venlo aangezien dit fysieke aanpassingen in het winkelgebied betreffen en hier wordt helaas geen gehoor aan gegeven. Daarnaast kunnen wij u melden dat bijna alle nog bestaande straat winkelverenigingen zich aansluiten bij de visie van het Platform, zoals o.a. Klaasstraat, Maasboulevard, Geldersepoort en Mgr. Nolensplein .

Met andere woorden onze voorstellen worden zeer breed gedragen door de ondernemers van de binnenstad, Vastgoed eigenaren en bewoners.

Wij vertrouwen op Uw raad en verzoeken u dringend het platform de gelegenheid te geven om binnen 1 maand aan te tonen dat slopen niet wenselijk is, grote negatieve financiële gevolgen heeft, en nog meer imago schade gaat betekenen voor de binnenstad van Venlo. Het voorgestelde proces van het Platform, gebaseerd op quickscans van autoriteiten op betonconstructiegebied en herstel van betonrot, heeft geen vertraging voor de verdere uitwerking van de plannen. Ons voorstel kan parallel worden uitgevoerd aan het verdere onderzoek en voorbereiding naar mogelijke sloop.

Argumenten die door het college worden genoemd van verlies aan parkeerplaatsen en kwaliteit is niet aan de orde bij de renovatie techniek van Ervas.

Uiteraard zal het platform, evenals zoals de afgelopen maanden reeds bewezen is, intensief binnen de werkgroep samen met het ambtelijk apparaat blijven zoeken naar maatregelen en oplossingen om op de korte termijn additionele parkeerplaatsen te creëren om de ergste pijn voor ondernemers en bewoners te verzachten.

Resumerend:

Indien de gemeenteraad besluit om het collegevoorstel integraal over te nemen maakt de gemeenteraad de volgende keuzes;

- 1) Dat er minimaal 500 hoogwaardige parkeerplaatsen verloren gaan voor de binnenstad voor de komende 3 jaar.
- 2) Dat de Roermondsepoort en Arsenaal gesloopt moeten worden zonder grondig onderzoek in de vorm van een second opinion naar de haalbaarheid en gebruik van voortschrijdende technieken en inzichten (t.o.v. 2014) die nu voorhanden zijn om de parkeergarages goedkoper en sneller te renoveren.
- 3) Tevens wordt met het voorstel van het college besloten dat hoogwaardige parkeerplaatsen ook voor de toekomst worden vervangen door mindere hoogwaardige parkeerplaatsen
- 4) De gemeenteraad kiest bij sloop voor: extra sloopkosten, inkomstenderving van parkeergelden, herbouw van nieuwe/tijdelijke p.pl, vernietigen van de economische waardes van de huidige parkeergarage en afschrijving van boekwaardes voor meer dan 10 -20 miljoen euro.
- 5) De raad geeft impliciet toestemming voor het verhogen van de parkeertarieven in de parkeergarages zoals dit is verwoord in de RIB
- 6) De gemeenteraad kiest verder voor het risico dat veel bezoekers voorlopig Venlo gaan mijden, als gevolg van de slechte parkeeraccommodatie (de laatste 3 maanden zien de ondernemers de groei van de omzetten afvlakken of gelijk blijven, dit in afwijking met de landelijke trend).
- 7) Tenslotte gaat de raad akkoord dat niet eerder dan in 2020 de parkeeraccommodatie bestaande uit voldoende parkeerplaatsen voor de binnenstad weer op peil is gebracht. Als gevolg van de lange aanbestedingsprocedures, vergunningen trajecten, bezwaar procedures, ontwikkelperiodes van de plannen en bouwtijd etc.

Wij willen de gemeenteraad erop attent maken dat het Platform diverse gerenommeerde internationale deskundigen heeft geraadpleegd. Op basis van deze consultaties vragen wij uw raad dringend om het besluit tot slopen uit te stellen. Deze resultaten geven duidelijk aan dat slopen van deze garage kapitaalsvernietiging is. Dat de kosten voor herstellen van beide garages zijn globaal geraamd op 2,5 miljoen euro met een zekerheid van 25 jaar voor de parkeergarage Arsenaal en voor de Roermondsepoort een bedrag van circa 200.000 euro voor een periode van 5 jaar. Indien de parkeergarage toekomst bestendig moet worden 25 jaar zullen de renovatie kosten circa 1,5 kosten. Alle werkzaamheden kunnen na opdracht binnen 3 maanden zijn voltooid. De inkomsten derving voor de gemeente voor beide garages gaat circa 1,5 mio op jaarbasis betekenen.

Tevens is komen vast te staan dat met kleinen ingrepen geen direct gevaar bestaat voor de bezoekers. En dat het sluiten van beide garage bij tussentijdse aanpassingen sluiting niet nodig was. En de huidige inkomstendering had grotendeels voorkomen kunnen worden.

Wij vragen uw raad dringend, om de alternatieve route voor renovatie open te houden. En wel onder de voorwaarde dat, binnen een maand definitief wordt aangetoond door een onafhankelijk instituut met instemming van alle stakeholders dat mogelijke renovatie zinvol is. Met de garantie dat de investeringslasten voor renovatie lager zullen zijn dan de huidige voorstellen van het college, en de parkeergarages binnen 6 maanden operationeel zijn. Met daarnaast de voorwaarde dat er een garantie wordt gegeven dat de komende 15 jaar geen grote bouwkundige problemen meer te verwachten zijn.

Bijgaand treft u verder aan een inspectierapport van het bedrijf ERVAS International BV met als referentiesprojecten: Totale betonherstel van Olympisch Stadion, Renovatie parkeergarages Corio Centraal Station Utrecht, Renovatie betonherstel parkeergarage Bijenkorf in Rotterdam etc. etc.

Namens:

| | |
|---|--------------------------------|
| Vereniging Vastgoed eigenaren Venlo: | Han Pasch |
| Horeca Nederland Groot Venlo: | Louis Klaassen |
| Wijkraad Binnenstad voor bewoners | Joop Janssen |
| Groot Winkelbedrijven 2 Gebroeders/ Media Markt | Harry Jacobs en Chiel van Rijn |
| Ondernemers vereniging Maasboulevard | CBRE |
| Ondernemers Geldersepoort | Harry Jacobs |
| Ondernemers Mgr. Nolensplein | Seuren / Moens |
| Ondernemers Vereniging Klaasstraat | Renier Linders |

Parkeren Binnenstad

Matrix beoordeling van de plannen voor parkeren binnenstad en waar zitten de verschillen

sinds 2015 pleit het Platform al voor meer en betere parkeerplaatsen,=== resultaat minder p.pl dan in 2015 geplande plaatsen en slechtere kwaliteit

| Onderwerp | Gemeente | opmerking voorstel gemeente | Platform |
|--|---|--|--|
| Hoeveel parkeercapaciteit binnenstad is er nodig ? | Geeft geen inzicht over hoeveel pp nodig zijn parkeercapaciteit laat dit over aan de markt Kazerneterrein inzetten voor > 100dag. p.j. Wil slopen en markt mag bepalen of deze locatie interessant is | Dit is geen taak voor de markt verantwoordelijkheid van de gemeente | Wil concreet getal horen over park.cpaciteit minimaal het aantal p.pl niveau 1-1-2016 Kazerneterrein inzet Duitse dagen 5 - 10 dag.p.j. Wil mogelijkheid tot renoveren onderzoeken alleen slopen als renoveren te duur is,levensduur van 15 jaar |
| Roermondsepoort garage slopen of renoveren? | Gemeente wil slopen markt bepaald of locatie interessant is | | Onderzoek of slopen noodzakelijk is behouden van 300 p.pl op korte termijn |
| Extra Kosten | Kapitaalsvernietiging door sloop plus extra kosten sloop en herbouw 15 mio | Waarom nu zo snel slopen ? terwijl nieuwe technieken voorhanden zijn binnen 3 maanden alle parkeergarage klaar | Platform wil geen kapitaalsvernietiging door sloop bij renovatie besparing minimaal 9 mio |
| Parkeertarieven voornemen gemeente | Verhogen van de parkeertarieven in de parkeergarages t.o.v straat | | Verhogen parkeertarieven in de garages is onlogisch en onacceptabel en verlies aan bezoekers vooral duisters bezoekers vinden parkeren duur |
| Duur van de operatie en snelheid wanneer nieuwe parkeerplaatsen? | Lange vergunningstrajecten, bezwaarschriften voor 2020 j. geen extra p.pl in garages | | Renoveren levert veel tijd winst en geen onnodige vertraging, agv. bezwaarschriften en vergunningen aanbestedingsprocedures |
| Marktpartijen en consequenties | Marktconsultaties vraag veel tijd en overleg marktpartijen staat voor schaarste aan p.pl openbare aanbestedingsprocedures | | Wil nu al bepalen wat de behoefte is aan p.pl.en niet aan de markt overlaten, duidelijke kaders stellen |
| Service parkeren | Verkoop parkeergarages a/d markt geen invloed parkeren als marketingtool | | Streeft naar een integrale service module tussen exploitant en ondernemers |
| Economisch schade voor de ondernemers in de stad | Aanbestedingsprocedures/bezwaarschriften leiden tot lange bouwtijd en verlies van omzet voor de ondernemers | | Pleit voor snelle reparatie van tekort aan p.pl beperkt schade/imago verlies stad/ondernemers |
| Direct aan verlies parkeercapaciteit | Bij slopen 800 p.pl minder 300 ppl hersteld maar niet hoogwaardig | Lage loswal 250 p.pl nog niet meegenomen | Renoveren parkeergarage zijn hoogwaardige p.pl moeten behouden blijven voor het centrum |
| Modulaire parkeergarages | Gemeente is hierover weinig concreet niet meegenomen als basis voor plan | Wanneer en waar ? | Ingeval van sloop direct modulaire parkeergarages bouw |
| Onderzoek IVIZE (Cor Molenaar) | | Verzoek VVD niet meegenomen in voorstel | Onderzoek moet basis worden voor parkeerplan |



Geachte heer Pasch,

Op 17 Oktober jl. hebben wij op uw verzoek twee parkeergarages bezocht en onderworpen aan een visuele opname. Bij beide inspecties zijn geen tekeningen en berekeningen voorhanden. De doelstelling van de opname is naar ervaring een inschatting te kunnen maken van de huidige problemen aan betonconstructies.

Uit oogpunt van maatschappelijk belang met betrekking tot duurzaamheid en milieu heeft het behouden en herstel van materialen en constructies de voorkeur boven het slopen en nieuwbouw.

Parkeergarage Arsenaal te Venlo

Opgenomen parkeergarage Arsenaal te Venlo ligt in de binnenstad. De parkeergarage is ca. 30 jaar oud en opgebouwd uit een traditionele betonconstructie. Deze is in het werk gestort door te bekisten en beton te storten. De kolommen zijn uitgevoerd met verbrede bovenplaat. De garage bestaat uit een kelderniveau, meerdere tussenlagen en een afsluitende daklaag. De parkeergarage heeft een geschat oppervlak van ca. 12000 m² en is deels omsloten door woningbouw welke deel uitmaakt van een totaalcomplex.

Waargenomen schade en schademechanismen:

- Aan de onderzijde van de plafonds is geen schade waarneembaar in de vorm van betonschade en/of scheurvorming, dan wel aanleiding hiertoe. Alle plafonds in de garage zijn voorzien van een coatingsysteem.
- De bovenzijde van het vloeroppervlak vertoont schadeplekken verspreid over het gehele oppervlak
- Oude schades zijn hersteld.
- Plekken met vermoedelijk corroderende wapening
- Plekken waarbij beton is verwijderd door uit te hakken waar de wapening vrij is.

Schades zijn ontstaan door een combinatie van factoren uit het verleden:

- Poreus beton aan het oppervlak is niet afdoende verdicht, waardoor carbonatatie is opgetreden.
- Geringe betondekking op de wapening.
- Geen goede afwatering van de vloeren, waardoor vermoedelijk zouten blijven staan en kans krijgen de vloer in te dringen.
- Het resultaat van lekken van regenwater is dat het vloeroppervlak overbelast raakt.
- Aangetroffen coatingsysteem is ongeschikt voor in parkeergarages.

Visueel is waar te nemen dat het beton meest waarschijnlijk onderhevig is aan chloride geïnitieerde wapeningcorrosie (zouten) in combinatie met een aantal schade verhogende componenten.

Belangrijk voor beslissing voor herstel van de parkeergarage is de indringingsdiepte van de chloride. Vraag hierbij is: Bevindt de chloride zich in de toplaag (eerste 4 á 5 centimeter) of is het dieper doorgedrongen in het beton. Gezien de situatie is aannemelijk dat het hier alleen de toplaag betreft.

De bovenste betonlaag is tot ca. 10 cm is goed te vervangen door een nieuwe en hoogwaardigere betonnen laag, met een lange levensduur van minimaal 30 jaar. Waarbij dit zo gemaakt wordt dat de bestaande en de nieuwe laag beton als één geheel samenwerkt. Naast het beton zijn nog een aantal bouwkundige zaken die op orde gebracht moeten worden. Te noemen een goede waterhuishouding, afvoer en veiligheidsvoorzieningen. Kosten indicatie ca. € 250,= /m²

Om op korte termijn tot een gewenste oplossing te komen, is onderstaand stappenplan van kracht uiteengezet:

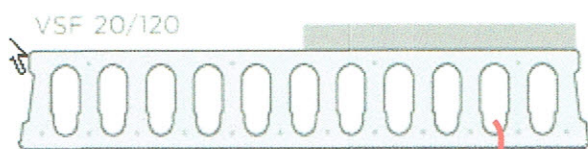
- Betonkern boren ter bepaling chloridegehalte en druksterkte. Tijdsduur ca dagen 5 tot 10 dagen werkdagen. Bij vaststelling ingedrongen chloride krijgt het traject een vervolg.
- Parkeergarage doorrekenen of deze tijdelijk open gesteld kan worden tot de renovatie door te toetsen aan de nieuwe NEN 8700. duur ca 10 dagen.
- Voorlopig plan van aanpak opmaken inclusief een kostenraming.
- Definitief schriftelijk plan van aanpak opmaken, met oog op herstel- en verduurzamen, tijdsduur 20 werkdagen
- Uitvoeringsfase geschatte tijdsduur ca. 12 weken.

Parkeer garage Roermondsepoort te Venlo

De tweede garage waar wij een visuele inspectie hebben uitgevoerd is de Roermondse Poort. Dit is een parkeergarage die ca. 20 jaar oud is en opgebouwd uit verzinkt stalen constructie. Vloervelden zijn gemaakt van prefab betonnen kanaalplaat vloeren met een overspanning van ca. 15 m¹. De kanaalplaten zijn niet voorzien van een betonnen druklaag en koud op het staal gelegd zonder opleg vilt of rubber tussen vloerelement en stalen ligger.

Bij de inspectie hebben wij met nadruk gekeken naar de betonconstructie en in mindere mate naar de staalconstructie. Uitgangspunt is dat de staal constructie aanpasbaar is naar de wensen van gestelde eisen door het bijplaatsen van staal.

De vloervelden zijn aan de uiteinden op de stalen constructie onderling verbonden door een tussen vulling. De platen zijn deels hol van binnen voor gewichtsbesparing zie afbeelding hieronder.



Betonen kanaalplaat de scheuren bevinden zich in de kanaal overgangen

De platen zijn alleen in lengterichting van wapening voorzien (voorspanwapening) Dwarswapening ontbreekt. Dit heeft als resultaat dat de plaat in breedterichting geen buiging kan opnemen. Het optreden van scheuren aan de onderzijden is reëel indien de situatie zich voordoet waarbij een buigmoment optreedt. Ook kan een buigmoment optreden als de vulling tussen de platen niet goed meer functioneert en daarbij wisseling tussen de platen onderling optreedt, waardoor de platen in beweging komen als auto's over de vloerplaten heen rijden.

Over het algemeen is de sterkte meestal niet in het geding, als deze bij de bouw in orde is, maar meer het ongemak van de bewegingen in de plaat en het daarbij optredend geluid.

Omdat de platen zijn voorzien van voorspanwapening is **wel of geen chloride** in de plaat ter plaatse van voorspanwapening van essentieel belang. De kans is meest waarschijnlijk niet groot, omdat de voorspanwapening aan de onderzijde gelegen is en de vloervelden een hellingshoek hebben waar de kans op plasvorming minder groot is.

Om op korte termijn tot een gewenste oplossing te komen, is onderstaand stappenplan van kracht uiteengezet:

- Parkeergarage door rekenen of hij tijdelijk open kan worden gesteld tot de renovatie door te toetsen aan de nieuwe NEN 8700. duur ca 10 dagen.
- Voorlopig plan van aanpak opmaken inclusief een kostenraming
- Definitief schriftelijk plan van aanpak opmaken, met oog op herstel- en verduurzamen, tijdsduur 20 werkdagen
- Uitvoeringsfase geschatte tijdsduur ca. 12 weken.

Oplossingen korte termijn 5 jaar

- Opleggingen verbeteren tussen de platen en het staal.
- Scheuren in de kanaalplaat herstellen .
- Platen onderling verlijmen.
- Uitvoering duur ca 5 weken.
- Kosten indicatie ca. € 200 K

Oplossingen lange termijn na onderzoek 15 tot 25 jaar

- Mogelijk druklaag aanbrengen met doken en hybride beton druklaag ca 40 mm mogelijk.
- Water afvoer verbeteren.
- Opleggingen verbeteren tussen de platen en het staal.
- Scheuren in de kanaalplaat herstellen.
- Mogelijk staalconstructie versterken.
- Uitvoering duur ca 12 weken.
- Kosten indicatie ca. € 150,=/m²

Met vriendelijke groet,
Ervas International BV



Ing. E.L. van Lenteren

Korte uitleg van de NEN 8701 Geeft beoordelingen van de constructiever veiligheid bestaande bouwwerken bij verbouw en afkeur

Deze norm legt de beginselen, toepassingsregels en bepalingsmethoden vast die in algemene zin verband houden met de beoordeling of een bestaande constructie een voldoende mate van veiligheid en bruikbaarheid heeft. Meer specifiek is deze norm bedoeld voor de beoordeling of een verbouwing een voldoende mate van duurzame veiligheid en bruikbaarheid heeft. Verder geeft deze norm de beginselen en bepalingsmethoden voor toetsing aangaande mogelijke afkeur. De methoden om de weerstand van de constructie te bepalen zijn in globale zin vastgelegd; de specifiek materiaalgebonden aspecten zijn niet uitgewerkt. In de nabije toekomst worden documenten verwacht die, per constructiemateriaal of type constructie, nadere details geven over de bepaling van de weerstand.

Deze norm bevat:

a) de aan te houden veiligheidsniveaus bij verbouw (zowel reparatie, vernieuwing/renovatie en verandering als vergroting) en bij afkeur;

b) de grondslagen van de beoordeling van de constructieve veiligheid;

van bestaande bouwwerken, ongeacht bestemming en leeftijd. Een bouwwerk geldt als bestaand bouwwerk na gereedmelding van de bouw.

Deze norm is gebaseerd op NEN-EN 1990 met zijn nationale bijlage en de met die norm verbonden andere normen in de Eurocodereeks. NEN 8700 is te zien als aanvullende norm op NEN-EN 1990+NB. Vanuit

NEN 8700 wordt dan ook veelvuldig naar die normen verwezen.

In NEN 8700 is zoveel mogelijk de structuur van NEN-EN 1990 gevolgd. Clausules in NEN 8700 die geen tegenhanger hebben in NEN-EN 1990, zijn aangeduid met een hoofdletter 'A' (van 'Aanvulling') in de nummering.

Deze norm beschrijft geen uitgewerkte bepalingsmethoden waarmee het actuele of toekomstige veiligheidsniveau van een bestaande bouwconstructie kan worden vastgesteld, maar geeft daarvoor wel de principes. Voor gedetailleerde uitwerkingen (zoals bijvoorbeeld de omrekening van kubusdruksterkte naar cilinderdruksterkte bij beton of het omgaan met de sterkteklassen bij hout) wordt verwezen naar de andere (deels nog te ontwikkelen) documenten in de normenreeks NEN 8700.

Typische aanleidingen om deze norm te gebruiken zijn:

- reparaties die gewenst zijn vanuit een veiligheidsoogpunt;
- verandering, vergroting of renovatie die om andere redenen gewenst is;
- verandering van gebruik, belastingen of omgeving;
- het einde van de ontwerplevensduur