

Memo

Aan : de leden van de Gemeenteraad en raadscommissies
Van : Gerard van As
Datum : 23 januari 2018
Onderwerp : Memo beantwoording vragen raadscommissie SMD over Aansluiting Parkeergarage cBA op Aarhof.

Inleiding

In de raadscommissie sociaal en maatschappelijk domein van 18 januari is het raadsvoorstel "Aansluiting Parkeergarage cBA op Aarhof" (zaak 170388) besproken. Tijdens de bespreking hebben enkele commissieleden een aantal vragen gesteld over onder andere de parkeerbalans en een risicoparagraaf. In de vergadering heb ik beloofd deze vraag schriftelijk te beantwoorden, hetgeen ik in dit memo doe.

Parkeerbehoefte extra woningen.

In het raadsvoorstel dd 18 april 2017 (zaak 131940) is gemeld dat op basis van de parkeerbalans 200 parkeerplaatsen nodig zijn. Het oorspronkelijke bouwplan bevatte 250 parkeerplaatsen, waardoor er 50 extra parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd om ook voor de toekomst ontwikkelingen in het centrum mogelijk te maken.

Om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken, was de realisatie van een extra parkeerlaag noodzakelijk. De gemeenteraad heeft dan ook in mei 2017 besloten één extra parkeerlaag met ca. 70 parkeerplaatsen boven op het gebouw te realiseren.

Op basis van het raadsbesluit van mei 2017 is, vooruitlopend op de daadwerkelijke realisatie van deze woningbouwontwikkeling, in de verdere uitwerking van het cBA-plan uitgegaan van één extra parkeerlaag. De parkeergarage bestaat daarmee uit 4 lagen met ca. 320 parkeerplaatsen, waardoor de woningbouwontwikkeling op de Aarhof mogelijk is. De nota Parkeernormen en Parkeervoorzieningen (2015/15174, vastgesteld door de raad d.d. 28 mei 2015) geeft een parkeernorm voor middeldure woningen in het centrumgebied van 1,4 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekers). Voor de nu voorziene 75 woningen dienen dus $1,4 \cdot 75 = 105$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dat past binnen de 120 extra parkeerplaatsen die momenteel in het plan voor de parkeergarage zijn voorzien.

Dekking investering extra parkeerlaag

In de vergadering van mei 2017 heeft de gemeenteraad besloten één extra parkeerlaag van ca. 70 parkeerplaatsen te realiseren. De meerkosten van deze laag bedragen € 1.120.000. Deze parkeerplaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van toekomstige ontwikkelingen, die

niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. De investering ad € 1.120.000,- dient dan ook gedekt te worden uit de bij de woningbouwontwikkeling in rekening te brengen parkeergelden (eenmalige bijdrage aan het parkeerfonds of via de parkeerexploitatie d.m.v. abonnementen).

Woningen eerder voorzien?

Begin jaren negentig is i.v.m. de uitbreiding en renovatie van de Aarhof door de gemeente grond geleverd aan Innovest, de toenmalige eigenaar van de Aarhof. Die uitbreiding bestond – m.u.v. passage, overkappingen, dienstruimten e.d. – uit één bouwlaag. In de verkoopakte van de uitbreiding is in een kettingbeding opgenomen dat indien later nog geheel of gedeeltelijk meer bebouwing (één of meer lagen) wordt aangebracht, dan moet worden betaald aan de gemeente. Op basis van dit kettingbeding is met Sectie5 een vergoeding voor de realisatie van de 75 appartementen overeengekomen.

Overigens is partijen bekend dat de bestaande bebouwing constructief niet is voorbereid op extra bouwlagen. Sectie5 houdt daar in de planontwikkeling rekening mee door op de plaatsen waar zij woningbouw voorzien uit te gaan van sloop van de begane grond of specifieke constructieve maatregelen te nemen.

Risico's

Het raadsvoorstel “Aansluiting Parkeergarage cBA op Aarhof” voorziet in het vastleggen van de financiële kaders waarbinnen het college de aansluiting tussen de parkeergarage en fietsenstalling met de Aarhof nader kan optimaliseren. Daarbij spelen de volgende risico's in ieder geval:

- Sectie5 voorziet in 75 appartementen boven de Aarhof, deels aan de zijde van de Aar, deels aan de zijde van de Van Boetzelaerstraat. Dat leidt tot grotere bouwhoogten dan wenselijk. Dit plan dient dan ook in onderling overleg te worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig, architectonisch, functioneel en financieel aanvaardbaar ontwerp.
- Om de appartementen te realiseren zal een bestemmingsplanwijziging moeten plaats vinden.
- Uitgangspunt is dat het Aarplein als “kort parkeren” wordt gebruikt, hetgeen tot uiting wordt gebracht in de parkeertarieven en/of in de toegestane parkeerduur die voor het Aarplein worden gehanteerd. Het risico bestaat dat Sectie5 en gemeente van mening verschillen over dat de wijze waarop dat gebeurt.
- Alvorens de plannen uitgewerkt worden, zal een overeenkomst gesloten moeten worden tussen partijen. Sectie5 heeft inmiddels wel schriftelijk bevestigd op hoofdlijnen akkoord te zijn, maar dit moet nog wel in een overeenkomst worden vastgelegd, die moet worden goedgekeurd door de directie van MKSS CRE Coöperatief UA.
- De planning voor het cBA-gebouw voorziet in spoedige start bouw, waar medewerking van Sectie5 voor nodig is. Het risico bestaat dat Sectie5 een andere snelheid van besluitvorming heeft, waardoor de plannen mogelijk niet optimaal geïntegreerd worden, met meerkosten als gevolg.

Infomarkt bouwverkeer

Tijdens de raadscommissievergadering is gevraagd om informatie over de wijze waarop de bouwers hun materialen aan- en afvoeren. Toegezegd is in het tweede kwartaal 2018 een informatiemarkt te houden, waarin alle plannen voor het Stadshart Lage Zijde worden gepresenteerd. Dan zal ook de bouwlogistiek binnen het Stadshart expliciet aan de orde komen.