

Uw brief van
13 april 2024

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaaknummer: 1542734


Bijlage[n]
-

Behandeld door
J. Legters

Doorkiesnummer
0592-266662

Vries
13 mei 2024

Aan: Fracties Groen Links en Tynaarlo Nu

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: beantwoording vragen Groen Links en Tynaarlo Nu
Centrumontwikkeling Zuidlaren, ondergronds parkeren voorzijde PBH

Geachte mevrouw Bijkerk en heer Aeilkema,

Tijdens de raadsvergadering van 31 oktober 2023 heeft uw raad ingestemd met het programma, de positionering en de volumes voor de herontwikkeling van de voorzijde van het voormalige PBH-terrein zoals weergegeven in het stedenbouwkundige plan zoals dat toen voor lag.

Tijdens de vergadering is ook een motie aangenomen (motie 2023.18) betreffende ondergronds parkeren. Met de brief van 8 maart 2024 (kenmerk 1525567) hebben wij gereageerd op die motie. Naar aanleiding daarvan zijn er schriftelijke vragen gesteld.

Met deze brief bieden wij u onze beantwoording van de vragen aan.

Vraag 1:

- Wat is het financiële verschil tussen ondergronds parkeren voor het appartementencomplex en het ondergronds parkeren voor de appartementen en werkenden onder de supermarkt?
- Zijn er nog andere verschillen tussen het ondergronds parkeren onder een supermarkt en een appartementencomplex?

Antwoord:

Bij het appartementencomplex is er geen sprake van ondergronds parkeren maar een open half verdiepte parkeervoorziening. Bij de supermarkten is een half verdiepte parkeervoorziening geen reële optie. De kosten voor een half verdiepte oplossing liggen rond de € 35.000,- per parkeerplaats, voor een ondergrondse voorziening is dat € 60.000,- exclusief btw en rente (afgeronde bedragen, gebaseerd op regionale kengetallen en een bandbreedte van +/- 35%).

Vraag 2:

Citaat: in de studie is onder elk gebouw een stallingsgarage met 24 plekken ingetekend, en zijn er bovengronds 48 plaatsen weggehaald.

- Op welke wijze bent u tot deze aantallen gekomen?
- Komen deze overeen met de door de gemeente regulier gehanteerde normen?

Antwoord:

De 24 plekken per supermarkt/appartementen komen overeen met het aantal appartementen (16) en 8 parkeerplaatsen per supermarkt. Het aantal van 8 parkeerplaatsen is op basis van ervaringscijfers van het verkeerskundige bureau Roelofs. De berekening past binnen de regulier gehanteerde normen.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC

BIC: BNGHNL2G

Vraag 3:

Citaat: de totale kosten minus opbrengsten van deze beide stallingsgarages zijn geraamd op € 2,5 mln, excl. btw en rente. Deze raming is gebaseerd op de regionale kengetallen en hieraan ligt geen concreet bouwkundig ontwerp ten grondslag. Daardoor kent de raming een ruime bandbreedte van +/- 35%

- a) U neemt als uitgangspunt de kosten. Wij zien geen verrekening van de toegenomen waarde/opbrengst van parkeren ondergronds. Wat is de invloed op de waarde van de appartementen indien er een parkeerplaats in een parkeergarage aanwezig is?
- b) Hoe zou de investering in het ondergronds parkeren in de aanbesteding meegenomen kunnen worden? Met andere woorden u spreekt van kosten voor de gemeente, maar wie draagt eigenlijk welke kosten? Is het niet reëel dat de supermarkt de kosten voor het parkeren van het personeel draagt?
- c) Wat is de status van het opstellen van een aanbesteding?

Antwoord:

De verkoopwaarde van de appartementen zal stijgen in het geval er een vaste plek in een parkeergarage aan gekoppeld wordt. Deze extra verkoopopbrengst is al meegenomen in de kosten minus de opbrengsten berekening, waarbij de waardevermeerdering de kosten niet dekt.

Het eventueel ondergronds parkeren is een onlosmakelijk onderdeel van het (bouwkundig en financieel) realiseren van supermarkten met de appartementen. De parkeerplaatsen voor het personeel, maar ook voor de bewoners van de appartementen, maken daar deel van uit. Het is dan ook aan de ontwikkelaar om het ondergronds parkeren in praktisch maar ook financieel opzicht te realiseren. De ontwikkelaar zal die kosten doorberekenen in het project en het bod in de tender, waardoor de opbrengst voor de gemeente bij de verkoop van de grond lager zal zijn, wat vervolgens een negatief effect heeft op de totale grondexploitatie.

Op 10 april jl. is het voorselectietraject voor de tender voor de twee supermarkt-locaties gepubliceerd. De resultaten hiervan worden uiterlijk 22 mei a.s. verwacht, waarna vervolgens drie partijen worden geselecteerd die een aanbod mogen uitbrengen. De bekendmaking daarvan zal medio/eind juni plaatsvinden.

Vraag 4

Citaat: Een deel van de parkeerdruk in het centrum en op de kop van de Grote Brink wordt veroorzaakt door langparkeerders, zoals dagrecreanten en werkenden in het centrum. Om de parkeerdruk als gevolg van deze langparkeerders te verlagen hebben wij eerder al aangegeven te onderzoeken of we elders in het centrum aan de randen ruimte kunnen creëren of optimaliseren voor deze langparkeerders.

- a) Hebt u locaties op het oog voor het lang parkeren en hebt u daar zeggenschap over, met andere woorden hoe reëel is deze oplossingsrichting?
- b) Het is opvallend dat appartementeneigenaren niet als langparkeerders worden genoemd. Welke oplossing gaat u voor deze groep verkennen c.q. toepassen?

Antwoord:

Voor het lang parkeren is er nog ruimte in de straten rondom het centrum (o.a. 't Achterom, Zuiderstraat) en bij het zwembad. Door middel van bewegwijzering kan dit worden aangeduid en gestimuleerd. In het aantal parkeerplaatsen op het PBH-terrein is rekening gehouden met het parkeren voor de bewoners van de appartementen (parkeernorm). Wij beschouwen het parkeren van de bewoners dan ook niet als bedoeld met langparkeerders.

Vraag 5.

Citaat: ook zijn we in gesprek met onder meer de VOZ om werkenden te bewegen meer aan de randen te parkeren, bijvoorbeeld 't Achterom, in plaats van op de prominente plekken in het centrum.

Het parkeren van werkenden is al jaren een onderwerp van gesprek en tot op heden hebben de inspanningen niet tot de gewenste oplossingen geleid. Wat maakt dat u verwacht dat dit nu wel een reële oplossing is?

Antwoord:

Wij kunnen dit niet afdwingen maar blijven daarover wel in gesprek. Wij trekken hierin samen op met het bestuur van de VOZ.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

P. Koekoek
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE

(artikel 42 Reglement van orde voor de gemeenteraad)

Schriftelijke vragen ingediend door Gea Bijkerk fractie GroenLinks en Richard Aeilkema fractie Tynaarlo Nu

Datum: 13-04-2024

Onderwerp: Centrumontwikkeling Zuidlaren – uitwerking motie 2023.18 ondergronds parkeren voorzijde PBH

Toelichting:

De motivatie in de brief, met als onderwerp “Centrumontwikkeling Zuidlaren – uitwerking motie 2023.18 ondergronds parkeren voorzijde PBH”, is voor onze fracties onvoldoende om de impact helder te krijgen van de afdoening van de motie. We stellen daarom de volgende vragen.

Motie:

In de motie 2023.18 wordt aan het amendement 2021.26 Franke gerefereerd. Hierin is een van de uitgangspunten het parkeren ondergronds voor de bewoners van de appartementen. U maakt in de uitwerking van de plannen een verschil tussen het ondergronds parkeren voor het appartementencomplex en de appartementen boven de supermarkt.

Vraag 1:

- a. Wat is financieel het verschil tussen ondergrondsparkeren voor het appartementencomplex en het ondergrondsparkeren voor de appartementen en werkenden onder de supermarkt?
- b. Zijn er nog andere verschillen tussen het ondergrondsparkeren onder een supermarkt ten opzichte van een appartementencomplex?

Citaat uit de brief:

“In de studie is onder elk gebouw een stallingsgarage met 24 plekken ingetekend, en zijn er bovengronds 48 plaatsen weggehaald.”

Vraag 2:

- a. Op welke wijze bent u tot deze aantallen gekomen?
- b. Komen deze overeen met de door de gemeente regulier gehanteerde normen?

Citaat uit de brief:

“De totale kosten minus opbrengsten van deze beide stallingsgarages zijn geraamd op € 2,5 miljoen, excl. btw en rente. Deze raming is gebaseerd op regionale kengetallen en hieraan ligt geen concreet bouwkundig ontwerp ten grondslag. Daardoor kent de raming een ruime bandbreedte van +/-35%.”

Vraag 3:

- a. U neemt als uitgangspunt de kosten. Wij zien geen verkenning van de toegevoegde waarde / opbrengsten van parkeren ondergronds. Wat is de invloed op de waarde van de appartementen indien er een parkeerplaats in een parkeergarage aanwezig is?

- b. Hoe zou de investering in het ondergronds parkeren in de aanbesteding meegenomen kunnen worden? Met andere woorden u spreekt over kosten voor de gemeente, maar wie draagt eigenlijk welke kosten? Is het niet reëel dat de supermarkt de kosten voor het parkeren van het personeel draagt?
- c. Wat is de status van het opstellen van de aanbesteding?

Citaat uit de brief:

“Een deel van de parkeerdruk in het centrum en op de kop van de Grote Brink wordt veroorzaakt door langparkeerders, zoals dagrecreanten en werkenden in het centrum. Om de parkeerdruk als gevolg van deze langparkeerders te verlagen hebben wij eerder al aangegeven te onderzoeken of we elders in het centrum aan de randen ruimte kunnen creëren of optimaliseren voor deze langparkeerders. “

Vraag 4:

- a. Hebt u locaties op het oog voor het lang parkeren en hebt u daar zeggenschap over, met andere woorden hoe reëel is deze oplossingsrichting?
- b. Het is opvallend dat de appartementeneigenaren niet als langparkeerders genoemd worden. Welke oplossingen gaat u voor deze groep verkennen c.q. toepassen?

Citaat uit de brief:

“Ook zijn we in gesprek met onder meer de VOZ om werkenden te bewegen meer aan de randen te parkeren, bijvoorbeeld ‘t Achterom, in plaats van op de prominente plekken in het centrum.”

Vraag 5:

Het parkeren van werkenden is al jaren een onderwerp van gesprek en tot op heden hebben de inspanningen niet tot de gewenste oplossing geleid. Wat maakt dat u verwacht dat dit nu wel een reële oplossing is?

De fracties van GroenLinks en Tynaarlo Nu zien met belangstelling uit naar de antwoorden op onze vragen.