

Raadsmededeling

Datum **24 DEC. 2018**

Van Het college van B&W

Aan De raads- en burgerleden

Nr. RMD18-0026

Contactpersoon: R. Flipsen
Email: r.flipsen@bergenopzoom.nl
Tel: 0164-277628

Portefeuillehouder(s) P.A.M. van der Velden

Onderwerp	Ontwikkeling voormalige brandweerkazerne in relatie tot het openen van de Kaai	Doel	<input checked="" type="checkbox"/> Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens
			<input type="checkbox"/> Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over de ontwikkeling van de voormalige brandweerkazerne en uitgangspunten voor het parkeren indien de Kaai geopend zou worden in relatie tot uw motie Locatie Westersingel / Havenkwartier (RMO17-0023).

Aanleiding

Op 27 februari 2014 heeft de gemeenteraad het ontwikkelplan Havenkwartier vastgesteld. Het ontwikkelplan geeft richting aan en is een studie naar de wenselijkheid van mogelijke verbeteringsprojecten in het oude Havenkwartier. In november 2016 hebben wij een samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen de 'SOK') ondertekend met Fivente B.V. voor de verkoop en ontwikkeling van het perceel van de voormalige brandweerkazerne aan de Westersingel. Fivente is voornemens om op deze locatie een woon-zorgcomplex te realiseren bestaande uit maximaal 35 reguliere appartementen en 30 zorgeenheden (intramuraal). De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan omdat in het bestemmingsplan een specifieke bestemming voor een brandweerkazerne is opgenomen. De ontwikkeling past wel in het ontwikkelplan Havenkwartier.

Op 13 december 2016 hebben wij besloten over te gaan tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Westersingel, voormalige brandweerkazerne' en de gevoelens van de raad te peilen met een raadsmededeling. Deze raadsmededeling is op 18 januari 2017 behandeld in de beeldvormende bijeenkomst. Naar aanleiding hiervan heeft de raad een motie aangenomen omdat onduidelijk was of het ontwikkelplan Havenkwartier geactualiseerd moest worden. Naar aanleiding van de motie heeft een beeldvormende avond plaatsgevonden en een informatieavond met burgers. Bij brief van 29 maart 2017 (U17-004576) bent u geïnformeerd over de conclusies uit deze avonden:

(a) het ontwikkelingsplan Havenkwartier als visiedocument voldoet nog steeds en

Raadsmededeling

(b) het (bebouwingsvoorstel zoals verbeeld in het) ontwerpbestemmingsplan is inderdaad in lijn met het ontwikkelplan Havenkwartier.

Op 22 juni 2017 heeft de raad een motie aangenomen waarin ons wordt opgedragen om tot een objectivering te komen van de ontwikkelplan Havenkwartier omdat eerst onderzocht dient te worden op welke wijze het openen van de Kaai mogelijk kan worden gemaakt en wat dit betekent voor parkeren en mogelijke andere functies in het gebied (RMO17-0023). Tevens werd ons opgedragen geen besluiten te nemen die onomkeerbare ruimtelijke gevolgen hebben voor de ontwikkeling binnen het Havenkwartier (en hiertoe ook geen bestemmingsplanprocedures aan de raad voor te leggen). Alsook werd ons in de motie opgedragen om en niet over te gaan tot vervreemding van de gronden in eigendom van de gemeente binnen het Havenkwartier.

In november 2017 wordt Fivente aangekondigd dat de gemeente op basis van de motie de SOK zal beëindigen c.q. ontbinden. Dit omdat op basis van de motie eerst bovengenoemd onderzoek uitgevoerd dient te worden en niet verwacht wordt dat dit binnen de looptijd van de SOK gereed zal zijn.

Parkeren op de locatie voormalige brandweerkazerne

De ontwikkeling die Fivente wilde realiseren voldeed aan de gemeentelijke parkeernormering. In het voorstel waren op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gepland voor de eigen parkeerbehoefte. Deze waren deels in een gebouwde parkeergarage gepland (voor bewoners en personeel van de ontwikkeling) en deels langs de openbare straat (voor bezoekers van de ontwikkeling).

Fivente heeft destijds aangegeven dat zij in de parkeergarage ook meer parkeerplaatsen zou kunnen realiseren. Deze extra parkeerplaatsen zouden gebruikt kunnen worden door bewoners in de omgeving. Deze parkeerplaatsen moeten echter wel betaald worden. De kosten voor een gebouwde parkeerplaats zijn ongeveer € 20.000 - € 40.000 per parkeerplaats (koop) of € 100 – € 150 per maand (huur). Gezien deze (hoge) kosten is de verwachting dat deze parkeerplaatsen niet of maar beperkt zullen worden gekocht of gehuurd. Temeer daar er bijvoorbeeld op dit moment nog steeds parkeerplaatsen te huur zijn in de parkeergarage Koepelstraat voor € 80 per maand.

Een andere mogelijkheid is de realisatie van een parkeergarage voor bezoekers van de binnenstad. Deze locatie is daar echter niet geschikt voor vanwege de ligging. De locatie ligt op de rand van het vergunningsgebied. Aan de overzijde van de Van Konijnenburgweg kan gratis worden geparkeerd. Ook ligt het terrein niet gunstig in de looproutes voor de toeristisch/recreatieve bezoeker. De lage bezettingsgraad was ook een van de redenen dat het Geertruidaplein kon worden ontwikkeld. Een parkeergarage voor bezoekers zal daarom niet kunnen worden geëxploiteerd op deze locatie aan de Westersingel.

Tenslotte is er nog een mogelijkheid om ter plaatse de betreffende locatie niet te bebouwen, maar deze in te richten als parkeerterrein voor vergunninghouders. Met name in de late avond en nacht is er in een aantal straten in de omgeving sprake van hoge parkeerdruk. Als de locatie wordt ingericht als parkeerterrein ontstaat ruimte voor vergunninghouders. Dit gaat echter wel ten koste van de opbrengst van de locatie (geraamd op € 1,6 mln). Ook moeten kosten worden gemaakt voor inrichting van het terrein. Deze worden geschat op € 300.000. In totaal zou dit de gemeente dus ongeveer € 1,9 mln kosten. De inkomsten op deze locatie zullen

Raadsmededeling

daarentegen beperkt zijn. Alleen inkomsten van bezoekers van panden in de directe omgeving en wellicht tijdens enkele evenementen.

Daarnaast is het mogelijk om parkeerplaatsen toe te voegen voor vergunninghouders in de bestaande omgeving. Recent is de herinrichting van de Zuidwestsingel afgerond, waarbij extra parkeergelegenheid is gerealiseerd voor vergunninghouders. Dit was een van de compenserende maatregelen voor het opheffen van parkeerterrein Geertruidaplein. Bij de herinrichting van de Westersingel is het uitgangspunt dat langparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zal naar verwachting ongeveer 10-15 parkeerplaatsen extra opleveren ten opzichte van de huidige situatie.

Uitgangspunten parkeren bij het openen van de Kaai

Op 17 mei 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 Brug naar de Toekomst vastgesteld. Hierin is besloten dat de Kaai in deze bestuursperiode niet wordt opengemaakt en dat er ook geen onderzoek wordt opgestart naar het openen. Het is wel mogelijk aan te geven wat het openen van de Kaai zou betekenen voor de parkeersituatie.

Vanuit bereikbaarheid, verkeer & parkeren wordt naar een evenwichtige parkeersituatie gestreefd. Dit wil zeggen met verschillende parkeergelegenheden verdeeld over de stad.

- Aan de oostzijde van de stad zijn dit het Pastoor Joorenplein, Parkeergarage De Parade en Korenmarkt en op grotere afstand Plein 13. Deze parkeergelegenheid is met name bedoeld voor de klanten van het winkelgedeelte van de binnenstad.
- Aan de westzijde van de stad zijn dit Parkeergarage Grote Markt, het Mineurplein, het Sint Catharinaplein en op grotere afstand De Kaai. Deze zijn met name bedoeld voor de bezoeker aan het historische deel van de binnenstad en bijvoorbeeld voor de horeca.

De gedempte haven (De Kaai) heeft een parkeercapaciteit van ongeveer 115 parkeerplaatsen. De aanliggende delen van de Noordzijde en Zuidzijde Haven hebben een capaciteit van resp. ongeveer 30 en 45 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen verschilt (parkeeronderzoeken 2014 en 2015). In de nachtperiode, wanneer vooral bewoners parkeren, zijn de parkeerplaatsen langs de Noordzijde en Zuidzijde haven voor ongeveer 80-85% bezet en De Kaai voor 20%. Op een werkdag is de bezettingsgraad op de Kaai hoger (ongeveer 25-30%). De Noord en Zuidzijde haven zijn dan voor ongeveer 60-70% bezet. In het weekend is De Kaai ongeveer 40-50% bezet en de Noordzijde en Zuidzijde haven 70-80%. De conclusie is dat de parkeergelegenheid op de Kaai en De Noordzijde en Zuidzijde Haven nooit helemaal wordt benut. En dat de straten in de avond en nacht een belangrijke functie hebben voor bewoners.

Het openen van de Kaai en het realiseren van parkeren kan grofweg op een aantal manieren:

- Terugbrengen van het water binnen de oude kademuren. De parkeergelegenheid in het binnenste gedeelte vervalt. De verwachting is dat aan de Noordzijde en Zuidzijde Haven het mogelijk is ongeveer 100-110 parkeerplaatsen terug te brengen. Op basis van de parkeeronderzoeken is dit voldoende voor de behoefte.
- Terugbrengen van het water met nieuwe kademuren en bredere wegprofielen. Door de Noordzijde en Zuidzijde Haven breder te maken dan nu, ontstaat de mogelijkheid om haakse of schuine parkeervakken te

Raadsmededeling

- maken. Hiermee kunnen naar schatting ongeveer 125-135 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uit de parkeeronderzoeken blijkt dat dit voldoende is voor de huidige behoefte van bewoners en bezoekers.
- Er kan onder het nieuwe water een parkeergarage worden gerealiseerd. Daarbij hoeft niet per se parkeergelegenheid langs de kades te worden gemaakt. Een voorbeeld hiervan is de parkeergarage Noordwal / Veenkade in Den Haag. Hierbij is een (volautomatische) parkeergarage met 160 plaatsen gerealiseerd in combinatie met het terugbrengen van een historische gracht. Ook dit zou voldoende zijn voor de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers.

De conclusie is dat bij het openen van De Kaai voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd voor bewoners op de nieuwe kades. Daarbij is ook nog aanvullende capaciteit mogelijk voor bezoekers. De locatie aan de Westersingel is daarvoor niet nodig. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is mogelijk, maar kostbaar.

Wij beschouwen de motie hiermee dan ook als afgedaan.

Ontwikkeling op vml. brandweerkazerne

Indien u kunt instemmen met de hiervoor geschetste uitgangspunten voor het parkeren, inhoudende dat zonder de locatie van de voormalige brandweerkazerne voldoende parkeergelegenheid kan worden gecreëerd in geval van het openen van de Kaai, zou het wenselijk zijn om de samenwerking met Fivente weer op te pakken.

De ontwikkeling voorziet zoals gezegd in een woon-zorgcomplex bestaande uit maximaal 35 reguliere appartementen en 30 zorgeenheden (intramuraal). Op eigen terrein wordt in de vorm van een (half)verdiepte parkeerkelder ten minste voorzien in de parkeerbehoefte, die op grond van de vigerende Nota Parkeernormering voor het bouwplan is vereist. De ontsluiting van de parkeergarage zal plaatsvinden vanaf de Westersingel. De intramurale zorgeenheden zijn eerder afgestemd met Tante Louise en zijn een aanvulling op het reeds bestaande zorgaanbod in Bergen op Zoom. Wij vermenen graag uw mening over deze functie (woon-zorgcomplex) op deze locatie. Daarbij willen wij u graag meegeven dat bij de eerdere behandeling gesproken is over detailhandel op deze locatie. Dit is echter niet in overeenstemming met de detailhandelsvisie.

Schuldenlastreductie

Met de verkoop van het perceel (aan Fivente) wordt invulling gegeven aan 'het collegeprogramma' als het gaat om afstoten gemeentelijk vastgoed en terugdringen schuldenlast. De verkoop van de voormalige brandweerlocatie zou een bedrag van € 1,6 mln opleveren.

Proces initiatiefnemer

Indien u kunt instemmen met de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex op deze locatie waarbij het parkeren ondergronds wordt gerealiseerd dan zullen wij in overleg treden met de initiatiefnemer. Wij zijn voornemens om u nog voor de behandeling van deze raadsmededeling een procesvoorstel toe te zenden.

Raadsmededeling

Communicatie omwonenden

Voorafgaande aan de beeldvorming over deze raadsmededeling worden direct omwonenden en eerder betrokkenen van het Havenkwartier hierover geïnformeerd.

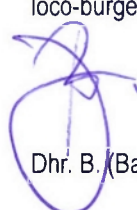
Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



Dhr. Th.J.M. Wiggins MPA

loco-burgemeester,



Dhr. B. (Barry) Jacobs M.Sc