

Raadsvoorstel Besluitvormend

Haalbaarheidsonderzoek parkeergarage Hortusplein Sassenheim - definitief vaststellen parkeervariant 3 en beschikbaar stellen investeringskrediet

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-22-258132
datum collegevergadering: 20 december 2022
datum raadsvergadering: 6 februari 2023
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Marlies Volten
behandelend ambtenaar: Jan Zandstra
e-mailadres: j.zandstra@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van de rapportage Haalbaarheidsonderzoek parkeergarage Hortusplein Sassenheim;
2. Parkeervariant 3 (parkeergarage) als definitieve variant voor de planontwikkeling van het Hortusplein vast te stellen.
3. Voor de ontwikkeling van de parkeergarage een investeringskrediet van € 4.900.000,- beschikbaar te stellen en ter dekking hiervan een dekkingsreserve 'Parkeergarage Hortusplein Sassenheim' te vormen ten laste van de algemene reserve.
4. Voor de jaarlijkse exploitatiekosten van de parkeergarage vanaf 2026 een bedrag van € 89.801 in de begroting op te nemen.
5. De bijbehorende begrotingswijziging met nummer R4005 vast te stellen.
6. De in de rapportage benoemde extra kosten i.v.m. vertraging, gemiste huuropbrengsten e.d. niet te vergoeden aan de ontwikkelaars.

Inleiding

Op 22 april 2021 heeft uw raad (geamendeerd) in meerderheid besloten parkeervariant 3 vast te stellen als voorkeursvariant voor de verdere planontwikkeling van het Hortusplein in Sassenheim. Parkeervariant 3 is de variant met een parkeergarage onder het nieuwe plein voor de beoogde nieuwe Hoogvliet-supermarkt.

Belangrijke overweging voor uw raad waren hierbij de kans om de beeldkwaliteit van het gebied rond de Dorpskerk te verbeteren en zo een bijdrage te leveren aan een kloppend en levendig hart van Sassenheim in het belang van de inwoners en ondernemers. Hierbij zag uw raad een primaire verantwoordelijkheid weggelegd voor de gemeente, waarbij de gemeente voor een dergelijke investeringsbeslissing een beroep kan doen op de eigen middelen (algemene reserve).

Uw raad heeft aan ons de oproep gedaan opnieuw met de ontwikkelaars (Hoogvliet en Stek) in gesprek te gaan om de voorkeur voor parkeervariant 3 te bespreken en in te brengen in de planvorming voor het centrum van Sassenheim.

Om uitvoering te geven aan uw raadsbesluit is in samenwerking tussen Hoogvliet Beheer, Woonstichting Stek en gemeente nader onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van variant 3 (met parkeergarage).

Op 16 mei 2022 is de 'Haalbaarheidsrapportage parkeergarage Hortusplein' opgeleverd. Bij de haalbaarheidsrapportage horen de volgende bijlagen:

1. Parkeergarage Hortusplein, Sassenheim (analyse en uitwerking ontwerp)
 - 2a. Quicksan Omgevingsrisico's parkeergarage Hortusplein, Sassenheim
 - 2b. Memo advies riolering langs parkeergarage Hortusplein, Sassenheim
3. Bouwkostenraming parkeergarage Hortusplein, Sassenheim
4. Exploitatiebegroting parkeergarage Hortusplein, Sassenheim

De haalbaarheidsrapportage is tot stand gekomen met de inbreng en adviezen van IMD raadgevende ingenieurs, Interplan bouwsupport, Aveco de Bondt ingenieursbedrijf, Groosman architecten en de Omgevingsdienst West-Holland.

De rapportage is op 8 juli 2022 aan u toegezonden met een begeleidend raadsmemo. De rapportage vat de bevindingen en uitkomsten van de onderzoeken en analyses samen, met als vaststelling dat een parkeergarage haalbaar is met een bijbehorende kostenraming voor de bouw en de exploitatie en verschillende aandachtspunten. In verband met de recente stijgingen van de bouwkosten is vervolgens nog een actualisatie van de bouwkostenraming opgesteld (oktober 2022).

Ons college stelt voor:

1. Kennis te nemen van de Rapportage Haalbaarheidsonderzoek parkeergarage Hortusplein, Sassenheim;
2. Parkeervariant 3 als definitieve variant voor de planontwikkeling van het Hortusplein vast te stellen.
3. Een investeringskrediet van € 4.900.000,- beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van de parkeergarage ten laste van de algemene reserve.
4. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.
5. De in de rapportage benoemde extra kosten i.v.m. vertraging, gemiste huuropbrengsten e.d. niet te vergoeden aan de ontwikkelaars.

Onder 'Kanttekeningen' wordt de initiële voorkeur van ons college voor parkeervariant 2A nog eens toegelicht, mede indachtig de actuele kostenstijgingen en onzekerheden en een beschikbaar alternatief om extra parkeren voor het centrum beschikbaar te krijgen op piekmomenten (zaterdag, koopavond).

Bestaand kader en context

Het project Hortusplein omvat de herontwikkeling van het gebied aan de Westerstraat, Hortuslaan en Hortusplein in Sassenheim door Hoogvliet Beheer en Woonstichting Stek. Het programma bestaat uit:

- een nieuwe Hoogvliet-supermarkt (1.550m² bvo)
- een horecavoorziening (450m² bvo)
- 48 sociale huurappartementen
- 9 koopwoningen in het segment middelduur

Hoogvliet Beheer, Woonstichting Stek en de gemeente hebben in 2015 een

intentieovereenkomst gesloten gericht op de herontwikkeling van het gebied Westerstraat, Hortuslaan en Hortusplein aan de westzijde van het centrum van Sassenheim. In dit gebied bevinden zich enkele verouderde woonblokken van Woonstichting Stek en ook het gedateerde gebouw van de Hoogvliet-supermarkt. De supermarkt is anticiperend op de herontwikkeling in 2015 tijdelijk uitgeplaatst naar de Koetsiersweg 7 in Sassenheim.

De herontwikkeling is gericht op vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad en terugkeer van de Hoogvliet-supermarkt naar het centrum op een plek die beter aansluit bij het kernwinkelgebied en een bijbehorende functionele en openbare ruimte met kwaliteit. De herontwikkeling kent een stevig fundament in de door uw raad eerder vastgestelde beleidsdocumenten als het bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013) en de gemeentelijke structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend' (2015). Het basisontwerp is ook opgenomen in de door uw raad vastgestelde 'Centrumvisie Teylingen' (december 2020). In de Centrumvisie is urgentie toegekend aan terugkeer van de supermarkt naar het centrum met aandacht voor het toevoegen van verblijfskwaliteit aan het Kerkplein en een goede en haalbare parkeeroplossing.

In april 2021 zijn 4 parkeervarianten aan uw raad voorgelegd met een analyse en beoordeling op maatgevende aspecten zoals verblijfskwaliteit, duurzaamheid, kosten en realisatietijd. Op basis daarvan heeft ons college voorgesteld parkeervariant 2A vast te stellen als voorkeursvariant voor de planontwikkeling van het Hortusplein. Dit plan levert ten opzichte van de bestaande situatie een forse ruimtelijke en functionele impuls aan de kwaliteit van het centrum door:

- Vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad en toevoeging van extra woningen
- Een supermarkt en horeca die aansluiten bij het kernwinkelgebied en als trekkers voor het centrum kunnen fungeren
- Een representatieve gevelwand aan het Kerkplein die de pleinwerking versterkt
- Een nieuwe en functionele westelijke entree van het centrum
- Een vernieuwde openbare ruimte met een heldere structuur, waarbij een deel van de huidige parkeerplaatsen op het Hortusplein kan komen te vervallen.

Uw raad heeft (geamendeerd) in meerderheid besloten parkeervariant 3 (parkeergarage) vast te stellen als voorkeursvariant voor de planontwikkeling van het Hortusplein en verzocht opnieuw de ontwikkelaars (Hoogvliet en Stek) in gesprek te gaan om dit in te brengen in de planontwikkeling.

Beoogd effect

Het vaststellen van parkeervariant 3 (parkeergarage) als definitieve variant voor de planontwikkeling van het Hortusplein in Sassenheim.

Argumenten

1.1. Met het onderzoek is uitwerking gegeven aan het raadsbesluit van 22 april 2021

Met het in gezamenlijk overleg met de ontwikkelaars Hoogvliet en Stek uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek naar de parkeergarage is uitwerking gegeven aan de oproep van uw raad om de voorkeur voor parkeervariant 3 te bespreken met de ontwikkelaars en in te brengen in de planvorming voor het Hortusplein. Hoogvliet en Stek staan achter de opzet en conclusies van het haalbaarheidsonderzoek. Partijen zijn in beginsel bereid om mee te werken aan de realisatie van de parkeergarage, mits de gemeente de investering

voor haar rekening neemt, dat wil zeggen de kosten voor de bouw en de exploitatie van de parkeergarage financiert. In het amendement van 22 april 2021 is de intentie daartoe uitgesproken.

2.1. Parkeervariant 3 (parkeergarage) is technisch haalbaar tegen de aangegeven kosten en de risico's zijn niet ongebruikelijk of onaanvaardbaar

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd door deskundige partijen. Het onderzoek start met een toelichting op het geoptimaliseerde ontwerp van de parkeergarage en bevat een inventarisatie en een analyse van de belangrijkste omgevingsrisico's, zoals grondwater, kabels en leidingen, belendende bebouwing bodem, archeologie, e.d. Tevens is aandacht besteed aan logistieke en organisatorische onderwerpen, zoals de fasering van de bouw, routing van het bouwverkeer, aanbesteding en contractvorming en de risico's daarin.

Belangrijk element is de kostenraming. In de kostenraming van oktober 2022 zijn de bouwkosten van de parkeergarage geraamd op € 4.661.815,-. De exploitatiekosten van de parkeergarage zijn geraamd op circa € 90.000,- per jaar met een stijging van 2% per jaar.

Het onderzoek bevat heldere conclusies. Parkeervariant 3 (parkeergarage) is haalbaar tegen de aangegeven kosten én met een beperkt aantal risico's die niet als overmatig worden aangemerkt. Er is geen sprake van ongebruikelijke of onaanvaardbare technische risico's die op voorhand een belemmering zijn voor het plan. Een aandachtspunt is de aanleg van de riolering langs de parkeergarage. Dit is technisch oplosbaar, met afwijking van het gangbare profiel volgens de gemeentelijke Leidraad inrichting openbare ruimte en enkele maatregelen/aandachtspunten.

3.1. Uw raad heeft in het besluit van 22 april 2021 aangegeven de parkeergarage te willen financieren uit de algemene reserve

Aan het geamendeerde besluit van uw raad van 22 april 2021 ligt mede de overweging ten grondslag dat sprake is van een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente om een bijdrage te leveren aan een kloppend en levendig hart van Sassenheim in het belang van de inwoners en ondernemers, waarbij voor een dergelijke investeringsbeslissing de gemeente een beroep kan doen op de eigen middelen (algemene reserve).

3.2. Dit bedrag volgt uit de actuele kostenraming (oktober 2022) en de bijkomende kosten

Uit de kostenraming (oktober 2022) blijkt dat de realisatiekosten van de parkeergarage afgerond € 4.661.815,- bedragen. In de kostenraming is geen rekening gehouden met de enkele bijkomende uren en kosten voor de gemeente (aanbesteding en begeleiding). Daarnaast hebben de ontwikkelaars de kosten van het haalbaarheidsonderzoek voorgefinancierd en dient het gemeentelijk aandeel hiervan vergoed te worden (circa € 50.000,-). Daarom wordt voorgesteld een investeringskrediet van € 4.900.000,- ter beschikking te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve. Boekhoudkundig wordt ter dekking van de jaarlijkse afschrijvingen een dekkingsreserve 'Parkeergarage Hortusplein Sassenheim' gevormd van € 4.900.000,- ten laste van de algemene reserve.

4.1. Dit bedrag volgt uit de actuele raming van de jaarlijkse exploitatiekosten van de parkeergarage

Dit betreft de jaarlijkse kosten voor de exploitatie (onderhoud en beheer) van de parkeergarage, die zijn geraamd op € 89.100,- per jaar. Deze kosten dienen vanaf 2026 in de jaarlijkse begroting te worden opgenomen.

5.1. Op deze wijze kan in de begroting rekening worden gehouden met het investeringskrediet.

6.1 Deze kosten vallen onder het ondernemersrisico bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen

In de haalbaarheidsrapportage wordt melding gemaakt van enkele kosten voor de ontwikkelaars in verband met een langere voorbereiding, gemiste huuropbrengsten e.d. Er is echter nog geen sprake van een definitief plan en/of een realisatieovereenkomst met een tussen partijen vastgestelde planning. Partijen zijn bekend met het gegeven dat er beoordelingen en besluiten nodig zijn en dat die invloed kunnen hebben op de inhoud van het plan en de planning. Dit betekent dat deze kosten tot het (ondernemers)risico van de ontwikkelende partijen behoren en niet vergoed hoeven te worden.

Kantttekeningen

2.1. Ons college heeft eerder voorgesteld parkeervariant 2A (maaielveldparkeren) vast te stellen

Ons college heeft eerder geadviseerd parkeervariant 2A (maaielveldparkeren) vast te stellen vanwege de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid, het beleid op het gebied van het bevorderen van duurzame mobiliteit en klimaat, een minder complexe en snellere realisatietijd én de beperkte kosten en risico's voor de gemeente. Wij respecteren het geamendeerde besluit van uw raad voor parkeervariant 3 (parkeergarage), maar hechten er met nadruk aan onze eerdere argumenten in enkele kanttekeningen neer te zetten, met als aanvulling een recent gebleken mogelijk alternatief voor het realiseren van extra parkeercapaciteit voor van het centrum in de half verdiepte parkeergarage van het in aanbouw zijnde kerkelijk centrum van de Protestantse Gemeente Sassenheim aan de Westerstraat.

2.2.. Beleidsmatig zijn enkele kanttekeningen te plaatsen bij parkeervariant 3

Volgens de parkeertellingen zijn er in het centrum geen onaanvaardbare tekorten aan parkeerplaatsen, op enkele locaties wordt de parkeercapaciteit op piekmomenten zoals de zaterdag vrijwel volledig benut. Het gemeentelijk parkeerbeleid is erop gericht dat plannen en ontwikkelingen voorzien in het opvangen van de eigen parkeerbehoefte, maar geen bestaande tekorten hoeven op te lossen. Het aanleggen van meer parkeerplaatsen dan de parkeervraag staat hiermee op gespannen voet. In de recent vastgestelde Mobiliteitsvisie en –plan is de inzet gericht op duurzame mobiliteit, bevorderen van centrumbezoek per fiets en te voet. Hoewel het onderzoek uitwijst dat de parkeergarage geen onaanvaardbare gevolgen hoeft te hebben voor de grondwaterhuishouding, is een maaiveldvariant vanuit een oogpunt van grondwaterhuishouding en klimaat een beter oplossing. Er ligt dan geen grote betonnen bak in de grond en er zijn betere mogelijkheden om groen en bomen te planten.

3.1. en 3.2. De hoge kosten wegen niet op tegen de voordelen van parkeervariant 3

Eerder heeft ons college aangegeven van mening te zijn dat de parkeergarage een hoge investering vergt waarbij de kosten niet opwegen tegen de voordelen. De ruimtelijke kwaliteitswinst en het aantal extra parkeerplaatsen (27) dat de parkeergarage oplevert zijn ten opzichte van de door het college voorgestelde parkeervariant 2A zeer beperkt. Nu uit de opgestelde kostenraming blijkt dat de kosten van de bouw en de exploitatie van de parkeergarage hoger zijn dan eerder geraamd, weegt dit argument naar het oordeel van ons college nog zwaarder.

De ramingen van de bouwkosten laten de volgende ontwikkeling zien, ingegeven door de concretere uitwerking van het ontwerp en autonome kostenstijgingen:

Globale raming 2021 € 3.100.000 (36.000 per pp)

Bouwkostenraming december 2021 € 3.900.435 (47.566 per pp)

Bouwkostenraming oktober 2022 € 4.662.000 (56.853) per pp

De exploitatiekosten zijn eerder globaal geraamd op € 60.000,- per jaar en bedragen in de huidige raming circa € 90.000,- per jaar.

Dit zijn hoge bedragen, waarbij aangetekend moet worden dat de ontwikkeling van de bouwkosten vanwege bekende omstandigheden (corona en oorlog Oekraïne met forse verstoringen van de markten voor energie, grondstoffen en materialen) de afgelopen periode extreem is geweest en voor de nabije jaren nog steeds gekenmerkt wordt door een hogere mate van onzekerheid dan gebruikelijk.

3.2. Een (goedkoper) alternatief voor extra parkeren lijkt beschikbaar

Direct grenzend aan de planlocatie is de Protestantse Gemeente Sassenheim recent gestart met de bouw van een (multifunctioneel) kerkelijk centrum aan de Westerstraat. Onder het gebouw wordt een half verdiepte parkeergarage met 25 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gebouw wordt niet continu gebruikt en de Protestantse gemeente heeft in een oriënterend gesprek aangeboden deze parkeerplaatsen op zaterdagen en eventueel op de koopavonden aan de gemeente te verhuren. Hiervoor is een meerjarig contract nodig en het behoeft nadere uitwerking, maar het kan een goedkoper en minder onomkeerbaar alternatief zijn voor de aanleg van de parkeergarage. Ook tijdens de periode van de bouw kunnen deze parkeerplaatsen wellicht uitkomst bieden indien eventueel tijdelijk te vervallen parkeerplaatsen moete worden gecompenseerd.

Financiële consequenties

Uit de kostenraming (oktober 2022) blijkt dat de realisatiekosten van de parkeergarage afgerond € 4.661.815,- bedragen. In de kostenraming is geen rekening gehouden met de enkele bijkomende kosten voor de gemeente (aanbesteding en begeleiding). Daarnaast hebben de ontwikkelaars de kosten van het haalbaarheidsonderzoek voorgefinancierd en dient het gemeentelijk aandeel hiervan vergoed te worden (€ 50.000,-). Daarom wordt voorgesteld een investeringskrediet van € 4.900.000,- ter beschikking te stellen. De jaarlijkse afschrijvingslast is € 122.500,- en wordt gefinancierd vanuit de dekkingsreserve 'Parkeergarage Hortusplein Sassenheim' die ten laste van de algemene reserve wordt gevormd. Naast de investeringskosten voor de bouw van de parkeergarage is voor het onderhoud en beheer van de parkeergarage jaarlijks een bedrag nodig van circa € 90.000,-. Voorgesteld wordt dit bedrag vanaf 2026 in de jaarlijkse begroting op te nemen.

Aanpak, uitvoering en participatie

De herontwikkeling van het gebied is een belangrijk onderdeel van door uw raad vastgestelde beleidsdocumenten en visies, zoals het bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013), de Structuurvisie Teylingen 2030 Duurzaam Bloeiend (2015) en de Centrumvisie Teylingen (december 2020). Deze beleidsdocumenten en visies zijn met participatie en rechtsbescherming tot stand gekomen. In het kader van de toe te passen planologische procedure (afwijking bestemmings-/omgevingsplan) voor het plan zal nadere communicatie plaats vinden. In overleg met Hoogvliet, Stek en gemeente zal een ontwikkelovereenkomst moeten worden uitgewerkt waarin organisatie, samenwerking,

financiën, grondtransacties en wederzijdse rechten en plichten nader worden uitgewerkt. Na het besluit van uw raad worden via een persbericht en de gemeentelijke website het besluit en de verwachte bijdrage van de parkeergarage aan de kwaliteit van het centrum onder de aandacht gebracht.

Duurzaamheid

De herontwikkeling van het gebied levert een belangrijke bijdrage aan de functionaliteit, representativiteit én toekomstbestendigheid van het centrum van Sassenheim, specifiek aan het voorzieningenniveau en de levendigheid (supermarkt en horeca) in het hart van Sassenheim en het vernieuwen en verduurzamen van de sociale woningvoorraad. Het versterken van de functie van het Kerkplein als aantrekkelijke plek voor ontmoeting en verblijf voor inwoners en bezoekers draagt bij aan de sociale cohesie en duurzaamheid.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel betreft uitsluitend de gemeente Teylingen.

Urgentie

In de Centrumvisie Teylingen is hoge prioriteit toegekend aan de terugkeer van de Hoogvliet-supermarkt naar het centrum van Teylingen. De ondernemers in het centrum zien de supermarkt graag terugkeren vanwege de belangrijke trekkracht van de winkel voor het centrum. Woonstichting Stek kent grote urgentie toe aan de herontwikkeling, gericht op vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Haalbaarheidsrapportage parkeergarage Hortusplein Sassenheim (analyse en uitwerking ontwerp) met bijlagen:
 1. Parkeergarage Hortusplein, Sassenheim (analyse en uitwerking ontwerp)
 - 2a. Quickscan Omgevingsrisico's parkeergarage Hortusplein, Sassenheim
 - 2b. Memo advies riolering langs parkeergarage Hortusplein Sassenheim
 3. Bouwkostenraming parkeergarage Hortusplein, Sassenheim
 4. Exploitatiebegroting parkeergarage Hortusplein, Sassenheim
- Actualisatie bouwkostenraming parkeergarage Hortusplein, oktober 2022
- Begrotingswijziging R4005
- Raadsbesluit 22 april 2021
- Amendement parkeervariant 3 (parkeergarage) 22 april 2021
- Presentatieboek parkeervarianten 19 april 2021

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 20 december 2022 met als onderwerp
Haalbaarheidsonderzoek parkeergarage Hortusplein Sassenheim - definitief vaststellen
parkeervariant 3 en beschikbaar stellen investeringskrediet

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 Gemeentewet,

besluit:

1. Kennis te nemen van de rapportage Haalbaarheidsonderzoek parkeergarage Hortusplein Sassenheim;
2. Parkeervariant 2a als definitieve variant voor de planontwikkeling van het Kerkplein/Hortusplein vast te stellen. Met daarbij als inzet het Kerkplein/Hortusplein zo autovrij als mogelijk te maken binnen de kaders van een sluitende parkeerbalans (een en ander conform het parkeerbeleid van de gemeente).

Aldus geamendeerd besloten in de raadsvergadering van 6 februari 2023,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter