

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	27 maart 2025
Voorstelnummer	D829875
Datum raadsvoorstel	27 januari 2025
Portefeuillehouder(s)	E. Briët
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	13 maart 2025
Soort agendering	Besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Arie Hogendoorn
Datum B&W besluit	4 februari 2025
Bijlagen:	1

Onderwerp : Onderzoek parkeeroplossing plan Schoorl-centrum

Voorgesteld besluit

1. Voor de bouw van 60 woningen extra aan de Sportlaan (waarmee het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in Schoorl-centrum op ca 180 komt) over te gaan tot:
 - a. verkoop van grond aan de Sportlaan ten behoeve van de realisering van een ondergrondse parkeergarage met 116 plaatsen aan de Sportlaan;
 - b. aanleg van een parkeerterrein op het terrein Buitenduin van 500 parkeerplaatsen.
2. De stedenbouwkundige visie Schoorl-centrum en het beeldkwaliteitsplan Schoorl-centrum hierop door het college aan te laten passen en deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden.
3. De voorbereiding van de vraag aan marktpartijen voor de realisering van de parkeergarage en woningen te starten.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

In uw vergadering van 20 juni 2024 heeft u de haalbaarheidsstudie naar de bouw van een parkeergarage in Schoorl-centrum besproken.

Bij de besluitvorming heeft u een amendement aangenomen waarbij ons college wordt opgedragen nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage aan de Sportlaan in combinatie met een parkeermogelijkheid in de directe omgeving.

Door ons college is aan de externe adviseurs Studio Vinke en RHDHV opdracht gegeven deze mogelijkheid te onderzoeken. Uit een onderzoek van Studio Vinke blijkt dat geheel ondergronds parkeren aan de Sportlaan een 60-tal woningen extra oplevert ten opzichte van de plannen in de stedenbouwkundige visie. Daarmee komt het totaal aantal woningen in het plangebied Schoorl-centrum op ca 180. Uiteraard betekent dat dan ook dat er meer parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Door RHDHV is vervolgens onderzocht hoeveel parkeerplaatsen aan de Sportlaan ondergronds kunnen worden gerealiseerd. Uitgaande van 1 laag, kunnen er maximaal 116 parkeerplaatsen ondergronds aan de Sportlaan worden gerealiseerd. Voor de overige parkeerplaatsen is het voorstel om uit te wijken naar het terrein Buitenduin.

In de vergadering van 20 juni 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan Buitenduin vastgesteld. Op het terrein Buitenduin worden conform het vastgestelde bestemmingsplan 179 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan zijn er 30 bestemd voor de nieuwbouwwoningen op het terrein van de voormalige Rabobank. De overige parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de Molenweg en bezoekers. Het idee is om deze parkeerplaatsen uit te breiden zodat ook de bewoners van Schoorl-centrum en de bezoekers daar kunnen parkeren. Deze uitbreiding zou op maaiveld kunnen, maar ook deels ondergronds in een z.g. parkeertafel.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Stedenbouwkundige visie Schoorl-centrum
Beeldkwaliteitsplan Schoorl-centrum
Parkeerbeleid Bergen

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Uit een onderzoek van Studio Vinke blijkt dat geheel ondergronds parkeren aan de Sportlaan ruimte voor een 60-tal woningen extra oplevert.

Uitgaande van 60 woningen extra aan de Sportlaan, komt het totaal aantal te bouwen woningen in Schoorl-centrum op ca 180 woningen, waarvan ca 100 aan de Sportlaan. Daarmee stijgt de parkeerbehoefte. Conform de wens van de raad is onderzocht waar en hoe dat het beste kan plaatsvinden. De volgende varianten zijn onderzocht.

Variant 1

- Een ondergrondse enkellaagse parkeergarage aan de Sportlaan + een groot parkeerterrein op maaiveld bij Buitenduin.
- De parkeergarage wordt iets kleiner ten opzichte van de garage die in juni 2024 aan uw raad is voorgelegd. Het gaat nu om 116 plekken. Met wat marge voor hellingbanen, stijgpunten en technische ruimtes komen we dan op een bouwvolume van 90,6 m x 32 m (lengte x breedte). Zie ook de afbeelding in de bijlage.

De 116 plekken zijn plekken voor de nieuw te realiseren koopwoningen in het centrum. Er is, conform de parkeernormen, gerekend met één vaste parkeerplaats per appartement. Tweede auto's van de koopwoningen en auto's van bewoners van huurwoningen zouden in de voorziening bij Buitenduin komen. Hiervoor is gekozen, omdat het qua beschikbare ruimte niet mogelijk is om voor de huurwoningen ook één plek per appartement te realiseren in de ondergrondse garage en omdat de parkeerplaatsen in de gekozen oplossing verkocht kunnen worden.

- De parkeergarage wordt alleen voor bewoners; het wordt geen openbare parkeergarage. Dit verandert wat (ten opzichte van de parkeergarage die in de vergadering van juni 2024 aan de raad is gepresenteerd) aan de specificaties: zo is er geen betalingssysteem nodig, de uitvoering kan worden gedaan in basic beton en is over het geheel soberder.
- De rest van de parkeerplaatsen wordt in deze variant op maaiveld gerealiseerd op het parkeerterrein Buitenduin. Met het aantal daar reeds geplande parkeerplaatsen van 179 (bestemmingsplan Buitenduin) komt het totaal op ca 400 parkeerplaatsen op Buitenduin.
- In verband met uitgevoerde parkeerdrukmetingen (zie hieronder onder het kopje Parkeerdrukmetingen), wordt dit aantal verhoogd met nog eens 100 naar in totaal 500 parkeerplaatsen. Parkeren op Buitenduin wordt evenals in het overige deel van Schoorl-centrum betaald parkeren.

Variant 2

- Ook deze variant bestaat uit twee parkeervoorzieningen.
- Het eerste deel is dezelfde enkellaags ondergrondse parkeergarage als in variant 1.
- Het tweede deel is een tweelaagse parkeergarage op Buitenduin: een parkeertafel (zie afbeelding in de bijlage voor een referentiebeeld). Meer beelden zijn te zien via de volgende link: <https://www.carparks.nl/projecten/gasthuispoort-steenwijk>). De parkeergarage hier heeft een capaciteit van 136 parkeerplaatsen op level -1 en 254 parkeerplaatsen op level 0. Daarmee komt het totaal op ca 400 parkeerplaatsen. Dit betekent dat level 0 dus deels boven een verdiepte parkeerlaag ligt en deels een gewoon parkeerterrein op maaiveld is (zie ruwe schets in de bijlage).
- In verband met uitgevoerde parkeerdrukmetingen (zie hieronder onder het kopje Parkeerdrukmetingen), wordt dit aantal van 400 parkeerplaatsen verhoogd met nog eens 100 naar in totaal 500 parkeerplaatsen. Parkeren op Buitenduin wordt evenals in het overige deel van Schoorl-centrum betaald parkeren.
- Voor deze parkeertafel gelden de volgende uitgangspunten:

- o De parkeertafel bestaat uit twee lagen. Laag -1 wordt voor bewoners en zal af te sluiten zijn met een speedgate + hekwerk. Laag 0 wordt openbaar. Hier komt betaald parkeren en zijn betaalautomaten nodig.
- o Er moet een lift + trappenhuis tussen niveau -1 en 0 komen, afsluitbaar met deur met paslezer en een hellingbaan.
- o De constructie is gelijk zijn aan de constructie in het voorbeeld. Met verlichting en een laag hekwerk op niveau 0.

Variant 3 is een zogenaamd parkeerdek. Deze variant is niet aan te bevelen omdat daarmee een constructie op het maaiveld wordt gebouwd. Daarmee wordt de landschappelijke impact te groot. Ook wilde uw raad een aanvullend onderzoek om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Deze variant wordt daarom niet verder toegelicht.

Kosten en financiering

De kosten van **variant 1** zijn als volgt:

De investeringskosten voor **de ondergrondse parkeergarage** worden geraamd op € 6.880.000,- excl BTW.

De opbrengsten bestaan uit :

De verkoop van de parkeerplaatsen in de garage;

De verkoop van de gemeentegrond van de 60 woningen boven de parkeergarage;

De verkoop van de gemeentegrond van het naastgelegen perceel waarop 40 woningen kunnen worden gebouwd. Deze opbrengsten zijn hoger dan de kosten van de ondergrondse parkeergarage. Hiermee is er een haalbare businesscase voor de markt.

De exploitatielasten van deze garage worden overigens geraamd op € 61.371,- excl BTW. Deze kunnen door middel van een VVE-bijdrage van € 44,- per maand worden opgebracht door de toekomstige eigenaren.

Voor een ontwikkelaar is het haalbaar om goede businesscase te maken.

Voor het bovengrondse deel van het **parkeren op maaiveld op Buitenduin (variant 1)** worden de volgende kosten geraamd. De investeringskosten van de parkeerplaats (met graskeien, betaalautomaat, en een groene omheining) worden geraamd op € 1.990.000,-. Ook voor deze parkeerplaatsen is het voorstelbaar dat van de bewoners c.q. ontwikkelaars een bijdrage wordt gevraagd. Als we daarvoor € 5.000,- per parkeerplaats aanhouden, blijft er een bedrag van € 1.200.000,- over dat moet worden gefinancierd. De kapitaals- en exploitatielasten worden in totaal geraamd op ca € 154.000,-. Daar staat een opbrengst tegenover van € 538.000,- afgerond. De exploitatie van dat terrein komt dan positief uit op € 383.000,- per jaar. Deze inkomsten zijn gebaseerd op de opbrengst van het parkeerterrein aan de Paardenmarkt. Het aantal parkeeruren dat daaraan ten grondslag ligt, is hierin verwerkt. De opbrengst van de 179 parkeerplaatsen die er al waren gepland, is hierin niet meegenomen omdat we dat niet weten. Het is dus een zeer conservatieve berekening.

De kosten van **variant 2** zijn als volgt. De kosten van de ondergrondse parkeergarage aan de Sportlaan zijn gelijk aan die in variant 1. Van de parkeerplaatsen op Buitenduin komen er 150 op niveau -1. De overige 350 parkeerplaatsen komen op niveau 0. De kosten van deze parkeeroplossing op Buitenduin worden geraamd op € 6.505.000,- excl. BTW. Voor de parkeerplaatsen op niveau -1 zou aan de ontwikkelaars een bijdrage gevraagd kunnen

worden van € 12.500,- omdat deze parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners worden gerealiseerd. Voor parkeerplaatsen van bezoekers van bewoners kan aan de ontwikkelaars een bijdrage worden gevraagd van € 5.000,-. In totaal zou dit dan € 1.627.500,- op kunnen leveren. Overigens zijn deze bijdragen een voorstel van RHDHV, deze kunnen natuurlijk worden aangepast.

De exploitatie van de parkeertafel komt lager uit doordat de stichtingskosten hoger zijn dan alleen parkeren op maaiveld. De exploitatie komt in dit geval ook positief uit, maar dan op € 175.847,- per jaar.

Samenvatting van de investeringskosten en de resultaten:

Variant	Aantal pl	Investering	Resultaat
Ondergronds	116	-	Verrekend in opbrengst grondverkoop
Pk terrein maaiveld	400	€ 1.990.000	€ 383.034,- pos
Parkeertafel	400	€ 6.505.000	€ 175.847,- pos

Bij de berekeningen door RHDHV is rekening gehouden met de door de planeconoom en gemeentecontroller aangeleverde kapitaalrentes.

Parkeerdrukmetingen

Afgelopen zomer zijn er parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Deze wijzen uit dat er in het hoogseizoen en op hoogtijdagen een piek kan voorkomen in het aantal geparkeerde auto's op de zaterdagavond. Als we daar rekening mee houden, moeten er aanvullend ca 100 parkeerplaatsen extra op Buitenduin gerealiseerd worden. Hoewel de inschatting is dat deze capaciteit meestal niet nodig zal zijn voegen wij deze veiligheidshalve wel toe om daarmee de dreiging van overloop naar aanliggende woonwijken te voorkomen. Op Buitenduin is dat vrij eenvoudig te realiseren. De kosten van 100 parkeerplaatsen extra worden op € 38.000,- geraamd. Daarmee komt het totaal op 500 parkeerplaatsen op Buitenduin.

Gevolgen gemeentebegroting

In het voorstel dat u eerder is voorgelegd betreffende de bouw van een half verdiepte parkeergarage aan het Sportlaan waren de gevolgen voor de gemeentebegroting ingrijpend, in die zin dat de inkomsten van de parkeergelden van het parkeerterrein Sportlaan/Paardenmarkt volledig verdampen door met name de hoogte van de kapitaalslasten van deze garage. In dit nu voorliggende voorstel is daar geen sprake van. Immers, het aantal parkeerplaatsen op Buitenduin wordt met dit voorstel verhoogd van 179 naar 500. Het huidige aantal parkeerplaatsen aan de Sportlaan/Paardenmarkt is 197. Deze worden in feite verplaatst naar Buitenduin. De inkomsten van de parkeergelden stijgen dan van € 320.000,- naar ca € 570.000,-. Het uiteindelijke resultaat komt zoals gezegd op ca € 383.000,- positief per jaar! Hiermee is sprake van een veel betere businesscase. Bovendien is, zoals eerder in dit voorstel aangegeven, zeer conservatief geraamd als het om de inkomsten gaat.

Voorstel

Het aanvullend onderzoek van RHDHV heeft duidelijk gemaakt dat realisering van een ondergrondse parkeergarage aan de Sportlaan een haalbare variant is. Zowel ruimtelijk als financieel levert dat veel op, namelijk 60 extra woningen en extra inkomsten doordat grondverkoop mogelijk is. De financiering van deze garage is daardoor zeer haalbaar. Het voorstel is dan ook om de grond aan de Sportlaan (gemeenteground) te verkopen aan een gegadigde/ontwikkelaar, onder de voorwaarden van realisering van 60 woningen en een ondergrondse parkeergarage.

De realisering van het totaal aantal parkeerplaatsen voor het gehele plangebied Schoorl-centrum is mogelijk door deze te verdelen over de hierboven genoemde ondergrondse parkeergarage en het terrein Buitenduin. De exploitatie van het parkeerterrein Buitenduin komt, afhankelijk van variant 1 of 2, meer of minder positief uit. Financieel gezien levert een parkeerterrein op maaiveld de gemeente het meeste op. Het voorstel is dan ook om voor variant 1 te kiezen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het alternatief is u in de vergadering van 20 juni 2024 voorgelegd in de vorm van een half-verdiepte parkeergarage aan de Sportlaan. Deze is echter aanzienlijk duurder.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

n.v.t.

RISICO'S

Beeldkwaliteit Buitenduin

Uw raad heeft in juni 2024 het bestemmingsplan Rabobank/Buitenduin vastgesteld. Daarin is, conform een eerder in 2017 vastgestelde visie, vastgelegd dat het terrein Buitenduin een open en landelijk karakter moet houden. Er is spanning tussen de ontwikkeling van aanvullende parkeerplaatsen en de nagestreefde openheid. Er gaan hoe dan ook meer auto's op maaiveld verschijnen. Het in het bestemmingsplan reeds opgenomen parkeerterrein van 179 parkeerplaatsen wordt met deze ontwikkeling ruim verdubbeld. Weliswaar kan het inpakken in groen helpen maar op zich kan de gemeente verweten worden dat zij in strijd handelt met een visie die niet zo lang geleden is vastgesteld. De bouw van 60 woningen extra weegt daar echter tegenop. Voor het toekomstbestendig ontwikkelen van Schoorl-centrum is deze uitbreiding van parkeerplaatsen noodzakelijk. Het is aan uw raad om aan te geven of hij deze afweging deelt.

Het bestemmingsplan Buitenduin ligt op dit moment bij de Raad van State.

Om de realisatie van het plan Buitenduin -bij een positieve uitspraak van de Raad van State- niet in gevaar te brengen, wordt de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op Buitenduin in een separaat Omgevingsplan of via een omgevingsvergunning in procedure gebracht.

FINANCIËN

De exploitatie van het parkeerterrein Buitenduin met 400 parkeerplaatsen levert volgens het rapport van RHDHV per saldo € 387.000,- op voor de gemeente (uitgaande van € 537.956,- aan inkomsten kort parkeren, € 85.683,- aan exploitatielasten en

€ 69.239,- aan kapitaalslasten). Deze cijfers moeten nog worden aangepast naar de aanleg van 500 parkeerplaatsen omdat het RHDHV rapport is opgesteld voordat de uitkomsten van het parkeerdruk onderzoek bekend waren.

Exploitatielasten van het terrein

Voor de exploitatielasten (prijspeil 2027) zijn de volgende posten meegenomen:

Toezicht	€20.000,-
Administratie, abonnementenbeheer	€10.000,-
Naheffingen	€15.000,-
Onderhoud	€9.975,-
Verlichting	€5.000,-
Groenvoorziening	€15.000,-
OZB - niet wonen (2024)	€5.708,-
Onvoorzien	€5.000,-
Hiermee komen de totale jaarlijkse exploitatielasten op €85.683,- exclusief BTW.	

Kapitaallasten bij 3,0% kapitaalrente

Voor het berekenen van de kapitaallasten is gerekend met de volgende uitgangspunten:

Afschrijving	40 jaar	€31.472,-
Kapitaalrente	3,0%	€37.767,-
Inflatie	2,0%	

Totale jaarlijkse lasten: €69.239,- exclusief BTW.

Exploitatieresultaat bij 3,0% kapitaalrente

Om het exploitatie resultaat van het parkeerterrein te berekenen zijn de lasten van de opbrengsten afgehaald.

Opbrengsten	€537.956,-
Exploitatielasten	€85.683,-
Kapitaallasten	€69.239,-

Dit leidt tot een verwacht positief resultaat in het aanvangsjaar 2027 van **€383.034,- exclusief BTW.**

DUURZAAMHEID

Het parkeerterrein wordt voorzien van graskeien en is daarmee waterdoorlatend en zal ook in groen worden "ingepakt".

PARTICIPATIE

Dit voorstel betekent dat de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor Schoorl-centrum gewijzigd moeten worden. Immers, de bovengrondse parkeergarage in het oorspronkelijke plan aan de Sportlaan wordt vervangen door een 60-tal woningen bovengronds en een parkeergarage van 116 parkeerplaatsen ondergronds. Deze wijziging dient aan de bewoners van Schoorl-centrum te worden voorgelegd in een participatieavond. Deze avond zal, nog vóór de raadscyclus van maart, op 12 februari a.s. plaatsvinden. Alle aanwezigen van de vorige participatieavonden en van de bijeenkomsten van de klankbordgroep worden rechtstreeks persoonlijk uitgenodigd. Daarnaast wordt via de pers en de socials ook deze avond nog aangekondigd. De uitkomst van die bijeenkomst wordt met u gedeeld.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Tweede kwartaal 2025: wijziging stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Schoorl-centrum

Tweede/derde kwartaal 2025: voorbereiden en gereedmaken uitvraag voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage en de bouw van 60 woningen.

BIJLAGEN

Rapportages RHDHV van 14 mei 2024 en 10 december 2024

Ruimtebeslag varianten Buitenduin V2

Exploitatieberekening Buitenduin

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Stedenbouwkundige visie Schoorl-centrum

Beeldkwaliteitsplan Schoorl-centrum

Raadsvoorstel- en besluit onderzoek haalbaarheid parkeergarage Schoorl-centrum juni 2024

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris

M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester