Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 3 **Memo Verbetering parkeergarage de Parade**
D.d. 23 december 2025

Inleiding

Parkeergarage De Parade is één van de parkeerlocaties voor bezoekers van de binnenstad. De parkeergarage heeft te maken met een aantal opgaven, zoals onderbezetting en hinder van ongewenste personen (overlast). Dit is deels te herleiden tot de fysieke opbouw van het pand Blok 6, maar komt ook door de leegstand van de detailhandelsruimtes rondom de parkeergarage. De afgelopen jaren is er minder gebruikersverkeer en minder behoefte om op deze locatie te parkeren. Hierdoor is er ook minder sociale controle. Met de herontwikkeling van Blok 6, eerder ook wel genoemd *'Verfraaiing Parkeergarage De Parade'*, proberen de betrokken partijen samen met de gemeente deze problematiek op te lossen, in lijn met de visie *Toekomstbeeld Binnenstad (2023)*.

Opgave

Op dit moment kent de parkeergarage een aantal aandachtspunten:

- Krappe toegang met de auto tot de parkeergarage (auto's kunnen elkaar niet passeren);
- De autotoegang is onduidelijk en moeilijk vindbaar;
- Geen inzicht in het aantal vrije plaatsen;
- De voetgangersentree is onduidelijk;
- Het noodtrappenhuis is niet ingericht als normale ontsluiting. Het is niet-transparant waardoor kan het trappenhuis worden misbruikt voor andere doeleinden;
- De parkeergarage is tot 11 uur s 'avonds voor iedereen vrij toegankelijk.
- De voetgangersuitgang van de parkeergarage is niet gericht op het commercieel centrumgebied. Hierdoor is er geen natuurlijke verbinding met het winkelgebied en moet je zoeken waar je heen moet.



Figuur 1 Autotoegang parkeergarage de Parade



Figuur 2 Voetgangerstoegang parkeergarage de Parade

De fysieke aandachtspunten zorgen ervoor dat de parkeergarage niet de meest geliefde plek is om te parkeren als men op bezoek gaat in de binnenstad. De parkeergarage kampt de laatste jaren dan ook met een afname in de bezetting. De afname in de parkeergarage zorgt voor minder bezoekerstraffic en hierdoor is er meer ruimte voor ongewenst gebruik. Hoe zorgen we ervoor dat de parkeergarage weer een fijne plek wordt om te parkeren dat past bij de ambitie als beleefstad?

Doelen

De verbetering van de parkeergarage kent de volgende doelen:

1. Het verbinden van de parkeergarage aan het commerciële centrum (visueel en/of fysiek) met de daarbij benodigde aanpassingen in de openbare ruimte en aan het vastgoed. Hierbij verbeteren we de gebruikservaring in de garage bij binnenkomst met de auto tot het verlaten van de garage te voet;
2. Verbeteren van de gebruikservaring door overlast van ongewenste personen structureel aan te pakken. Dit is aan te pakken door verbeterde inrichting en opzet van de toegangswegen en daarmee verbeterde afsluitbaarheid en beveiliging van ruimtes. Daarnaast moet er een meer open karakter komen wat de sociale veiligheid vergroot.

Om deze doelen te realiseren zijn de afgelopen jaren een aantal varianten uitgewerkt. Met één van deze varianten zijn ook de subsidiegelden Impulsaanpak Winkelgebieden aangevraagd. We hebben vooral geprobeerd het ontwerp sober en doelmatig te houden waarbij wel de doelen worden gerealiseerd en we ons ook committeren aan de ambitie uit de Visie Toekomstbeeld Binnenstad. Hierbij wordt het gevoel van veiligheid en comfort vergroot en zorgt het voor een representatieve entree tot de binnenstad. Daarbij draagt het sterk bij aan het imago van Bergen op Zoom als aantrekkelijke stad om te winkelen, verblijven en ondernemen.

Aanpak

De transformatie ziet toe op de volgende onderdelen:

• Aanpassen van de entree voor gemotoriseerd verkeer door deze bochtstralen te verruimen en de opstelstrook te verlengen. Daarnaast komt er een duidelijke bebording/bewegwijzering voor de parkeergarage.

• Creëren van een open en transparante doorloop van de verdiepingen van de parkeergarage naar de eerste verdieping middels een nieuwe trap die zich direct bevindt in de looproute van de gebruikers van de garage. Vervolgens kan de roltrap worden gebruikt naar de begane grond. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk alternatief voor de lift. De bestaande noodtrap kan worden afgesloten waarbij alleen in geval van nood de trap gebruikt kan worden (en hierdoor de huidige overlast in het trappenhuis beperkt wordt).

• Het creëren van een afsluitbare ingang aan de zijde van de Sint-Josephstraat. Hiermee trekken we de looproutes meer richting het commercieel centrumgebied. Daarnaast kan de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw helpen om de looproutes richting het centrum te accentueren.

• Investering in groot onderhoud: o.a. renovatie verdiepingsvloer 2de parkeerverdieping.

• Bij de verdere uitwerking van de verbetering wordt nadrukkelijk rekening gehouden met veranderend autogebruik en toekomstbestendigheid. Het toenemend aandeel elektrische en grotere auto's vraagt om een heroverweging van de maatvoering van parkeerplaatsen. Waar mogelijk worden ruimere parkeervakken gerealiseerd en wordt de infrastructuur aangepast om het gebruik door grotere voertuigen comfortabel en veilig te maken. De constructie van het gebouw heeft helaas zijn beperkingen waardoor de meeste bochten niet breder

kunnen worden gemaakt. In combinatie met de voorgenomen verduurzaming, waaronder de mogelijkheid tot extra laadpunten, blijft de parkeergarage aansluiten bij actuele mobiliteitstrends.
• De aanpak draagt bij aan het creëren van een prettigere en veiligere plek om te parkeren, waarbij onveiligheid en ongewenst verblijf worden ontmoedigd. Door meer openheid in het nieuwe trappenhuis, betere zichtlijnen, duidelijke looproutes en het afsluitbaar maken van kwetsbare ruimten (zoals afsluiting van de noodtrap) wordt voorkomen dat de parkeergarage fungeert als ontmoetingsplek voor ongewenst gebruik. Meer bezoekersstromen en een logische routing zorgen bovendien voor extra sociale controle, wat leidt tot meer veiligheid en minder overlast.

De komst van de sportschool Gymone op de eerste etage is een eerste stap in het genereren van meer traffic en het omzetten van detailhandel naar een andersoortige functie (omzetting van 2290m² detailhandel). Op het moment dat alle onderdelen worden uitgevoerd zal de parkeergarage een aangename uitstraling krijgen, van aankomst tot vertrek. Hierbij wordt het gevoel van veiligheid en comfort vergroot en zorgt het voor een representatieve entree tot de binnenstad. Daarbij draagt het sterk bij aan het imago van Bergen op Zoom als aantrekkelijke stad om te winkelen, verblijven en ondernemen.

Context
De investering in parkeergarage De Parade wordt nadrukkelijk bezien in samenhang met andere parkeervoorzieningen, zoals de toekomstige parkeerhub Plein 13 en de uitwerking van de Nota Mobiliteit (2025). Specifiek voor het centrum wordt het parkeren in 2026 herzien: ‘Staan de juiste parkerende doelgroepen nog op de juiste parkeerplek?’ De parkeergarage is uitsluitend bedoeld voor bezoekers van de stad en mogelijk in de toekomst voor inwoners (bij uitgifte parkeerabonnementen) van de binnenstad. Daarbij is de parkeerhub op Plein 13 voornamelijk bedoeld voor de bewoners en bezoekers van Plein 13. Door een duidelijke differentiatie in functie en gebruik, en door heldere bewegwijzering voor automobilisten richting parkeergarage de Parade vanuit de uitvalswegen, ontstaat een logisch en leesbaar parkeersysteem voor bezoekers. Dit draagt bij aan een betere spreiding van bezoekersstromen en een betere bereikbaarheid van het centrum.

Financiële onderbouwing
Hieronder is een overzicht opgenomen van de verwachte kosten van de aanpak. De voorgenomen kosten zijn geraamd op basis van een schetsontwerp (prijspeil december 2025). De definitieve kosten kunnen afwijken, afhankelijk van het vergunningstraject met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, het aanbestedingstraject en de uitwerking van het definitieve technische ontwerp. In de raming is rekening gehouden met een risicobandbreedte van 20% en met indexering naar 2027, de verwachte uitvoeringsdatum.

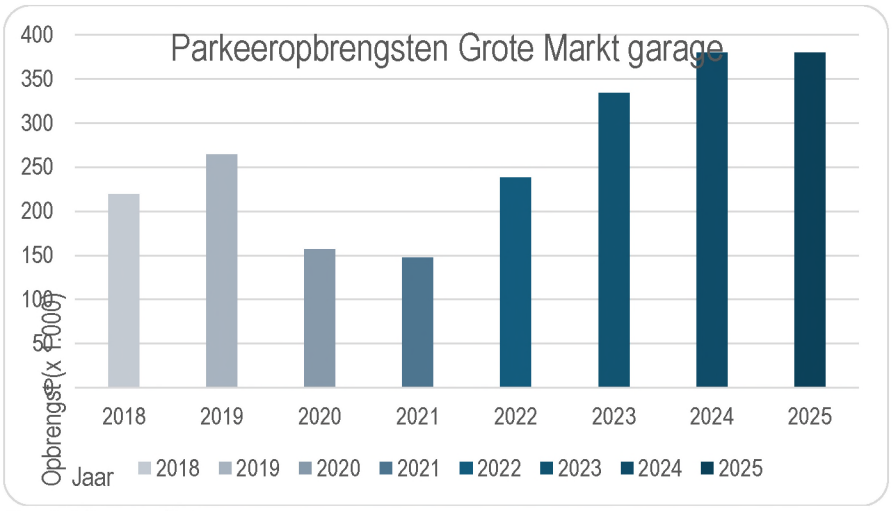
Voor het onderdeel *Voetgangersentree* draagt mede-eigenaar Krabbegat Vastgoed bij naar rato van het eigendom, conform de VvE-verdeling. Daarnaast vindt een herverdeling van eigendommen binnen het complex plaats. Deze afspraken worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst met mede-eigenaar Krabbegat Vastgoed. Voor dit project kan een subsidie van € 1.000.000 worden ingezet vanuit de *Impulsaanpak Winkelgebieden*. Hierdoor worden de gemeentelijke kosten voor de totale aanpak van de parkeergarage geraamd op € 1.540.000. Na indexering naar 2027 komt dit neer op een geraamde investering van € 1.750.000, zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

De verduurzaming van de parkeergarage is in deze kostenraming niet meegenomen. Deze kan worden opgepakt binnen de bredere verduurzamingsopgave van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

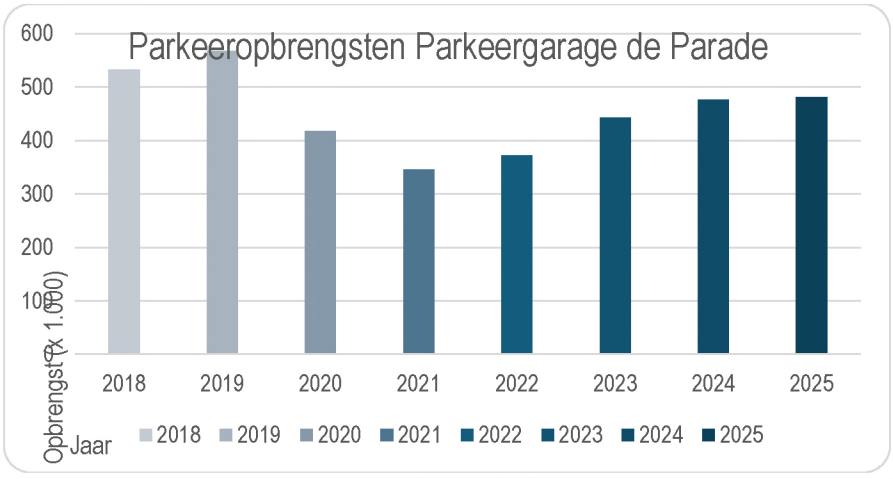
Onderdelen	Omschrijving	Private partij (€)	Inzet subsidie Impulsaanpak (€)	Benodigde cofinanciering vanuit de gemeente (€)	Totalen 2025 (€)	Indexering 2027 (€) BDB
Aanpak auto entree + Parkeergarage intern	Bochtstraal verruimen en gevelaanpak + interne onderhoudswerkzaamheden o.a. renovatie 2de verdiepingsvloer	**	500.000	750.000	1.250.000	
Aanpak Voetgangersentree	Nieuwe open trappartijen + nieuwe ingang naar Sint-Josephstraat en gevelaanpak	330.000*	500.000	790.000	1.620.000	
In totaal (€)				**1.540.000**	2.870.000	**3.030.000**

*Indicatief bedrag
**Voor de aanpak auto-entree moeten er eigendommen worden uitgeruild met de partijen binnen de VVE van Blok 6.

Exploitatie/Opbrengsten
De ingrijpende wijzigingen aan de parkeergarage Grote Markt, waaronder de verplaatsing van de in- en uitgang, zijn in 2021 gerealiseerd. Sindsdien komen bezoekers direct uit in de Pestraat, wat de looproute naar de Grote Markt aanzienlijk heeft verbeterd. In datzelfde jaar is een stijging van de parkeeropbrengsten ingezet.
Tussen 2022 en 2024/2025 is sprake van een procentuele toename van circa 60%. Dit wijst erop dat de investeringen in de parkeergarage Grote Markt hebben geleid tot hogere opbrengsten, mede als gevolg van de doorgevoerde aanpassingen.



Toelichting grafiek
- Parkeergarage Grote Markt heeft 150 parkeerplaatsen.
- 2020-2021 Corona-periode
- In 2018 en 2022 zijn de parkeertarieven verhoogd.'



- Parkeergarage de Parade heeft op dit moment 375 parkeerplaatsen. Dit aantal zal worden gereduceerd na de verbouwing vanwege nieuwe routering en realiseren van grotere plekken.

De parkeeropbrengsten zijn na corona niet meer terug op het oude niveau. De verwachting is dat door het doorvoeren van de verbeteringen in parkeergarage De Parade het gebruik van de parkeergarage zal toenemen en daarmee ook de parkeeropbrengsten zullen stijgen. Op basis van de 60% stijging bij de Grote Markt parkeergarage komt een geprognotiseerde parkeeropbrengst voor de parkeergarage de Parade uit op 595K. Flankerende maatregelen op straatparkeren gaan tevens zorgen voor een hoger gebruik van de parkeergarage de Parade. We kunnen deze flankerende maatregelen op straat pas gaan uitvoeren op het moment dat de parkeergarage is aangepakt.

Onderhoud
Een belangrijk aandachtspunt is het actueel houden van de parkeergarage na realisatie. Dit vereist duidelijke afspraken over beheer, onderhoud en exploitatie. In dit kader wordt de rol en positie van het parkeerbedrijf expliciet meegenomen.

Rol parkeerbeheer
Parkeerbeheer fungeert momenteel als de 'portier' van de parkeergarages. Zij verzorgen de toegang van klanten, de uitgaande stroom, het betalingsproces en dragen zorg voor een bezemschoon onderhoud van de garage. Voor de toekomst wordt onderzocht of ook de exploitatie van de parkeergarages bij Parkeerbeheer kan worden ondergebracht. Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden eerst de voor- en nadelen in kaart gebracht.

MJOP
Momenteel is er een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van kracht. Dit MJOP zal na afronding van de verbouwing worden geactualiseerd. Het plan heeft uitsluitend betrekking op het gemeentelijk eigendom, te weten de parkeerdekken en de oprit. Onderdelen die onder het VvE-gedeelte vallen, maken geen deel uit van dit MJOP en worden opgenomen in een afzonderlijk MJOP dat door de VvE-beheerder wordt opgesteld. Vanuit Vastgoed wordt het pand als eigenaar beheerd en onderhouden.

Voorstel
De huidige staat van Parkeergarage De Parade vormt een knelpunt voor de aantrekkelijkheid en beleving van de binnenstad. Door de krappe en onduidelijke toegang, het gebrek aan transparantie bij de noodtrap en lift en de beperkte sociale controle wordt de parkeergarage op dit moment weinig gebruikt. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de bezettingsgraad, maar ook voor de veiligheid en het imago van de stad.

Met de voorgestelde verbetering wordt de parkeergarage getransformeerd tot een open, veilige en uitnodigende entree tot het centrum. Bezoekers ervaren straks een logische, prettige en overzichtelijke route van aankomst tot vertrek. Daarmee wordt de garage weer een volwaardige schakel in de binnenstadstructuur.

De investering past binnen de gemeentelijke ambitie om de binnenstad te versterken als aantrekkelijke beleef- en verblijfslocatie. De maatregelen dragen bij aan:

- een betere verbinding tussen parkeren en het commerciële hart van de stad;

- vergroting van de sociale veiligheid door meer openheid en gebruik;
- een representatieve uitstraling van de entree tot de binnenstad.

Daarnaast is het financieel een aantrekkelijk moment om te investeren. Dankzij de rijksbijdrage vanuit de *Impulsaanpak Winkelgebieden* wordt de gemeentelijke bijdrage van € 1,75 miljoen bijna verdubbeld. Door nu te investeren in de verbetering van Parkeergarage De Parade, kiest de gemeente niet alleen voor beter parkeren, maar vooral voor een sterkere, veiligere en levendigere binnenstad.

Planning

Fase 1: Analyse en Voorbereiding (2023-2024)

- Aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden collegebesluit juni 2024
- Intentieovereenkomst met o.a. Krabbegat Vastgoed juni 2024

Fase 2: Conceptontwikkeling & Planvorming (2024-2026)

- Collegebesluit met gekozen aanpak en investeringsindicatie 13-1-2026
- Samenwerkingsovereenkomst aanpak garage met Krabbegat (verwachting maart 2026)

Fase 3: Definitief Plan, Aanbesteding & Vergunningen (2026)
Doel: Het plan juridisch en technisch verankeren.
Activiteiten:

- Technische uitwerking van het plan (bouwkundig, installaties, energie).
- Vergunningen aanvragen (bouw, milieu, gebruik).
- Aanbestedingstraject doorlopen
- Vastgoedtransacties

Fase 4: Uitvoering / Realisatie (2027)
Doel: Implementatie van het plan volgens planning, budget en kwaliteit.
Activiteiten:

- Selectie en contractering van aannemers/leveranciers.
- Projectmanagement en uitvoering van werkzaamheden.
- Kwaliteits- en voortgangscontrole.

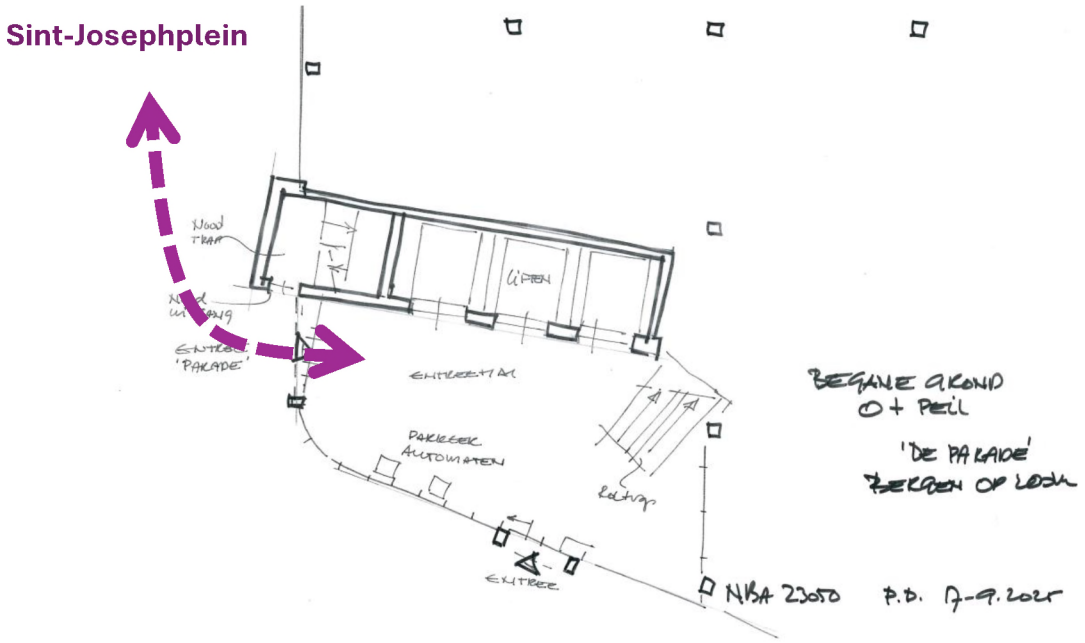
Verbeeldingen



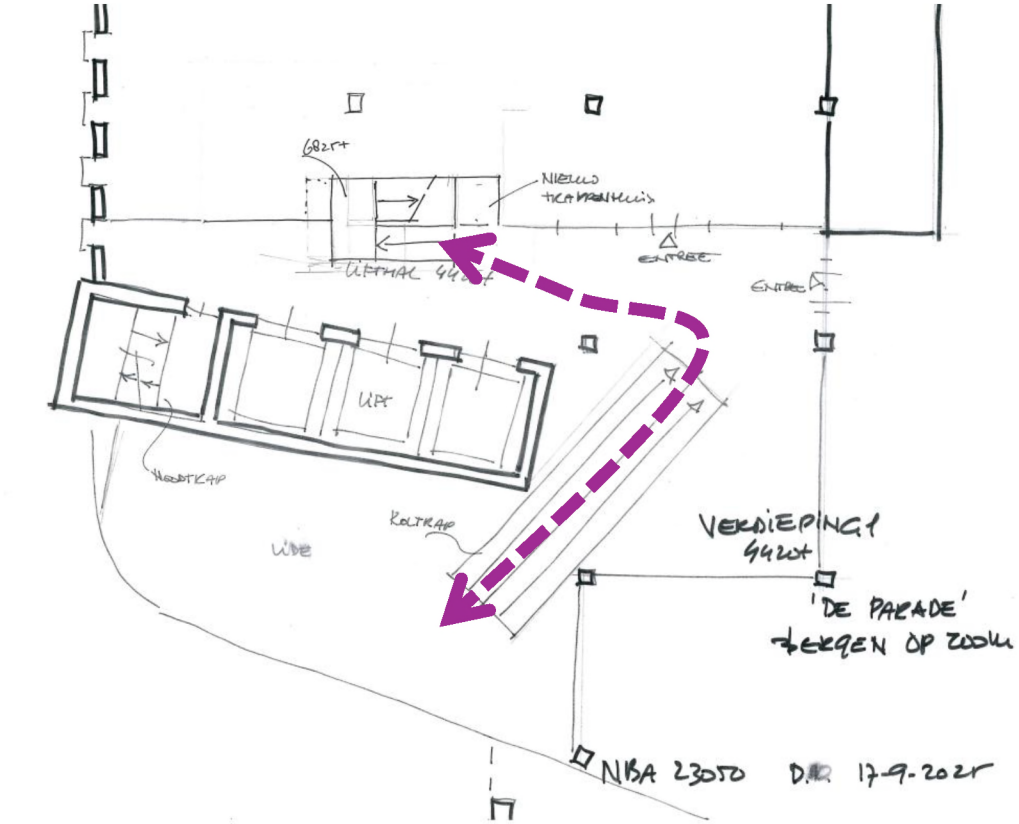
Figuur 3 Impressie nieuwe toegang voetgangersentree



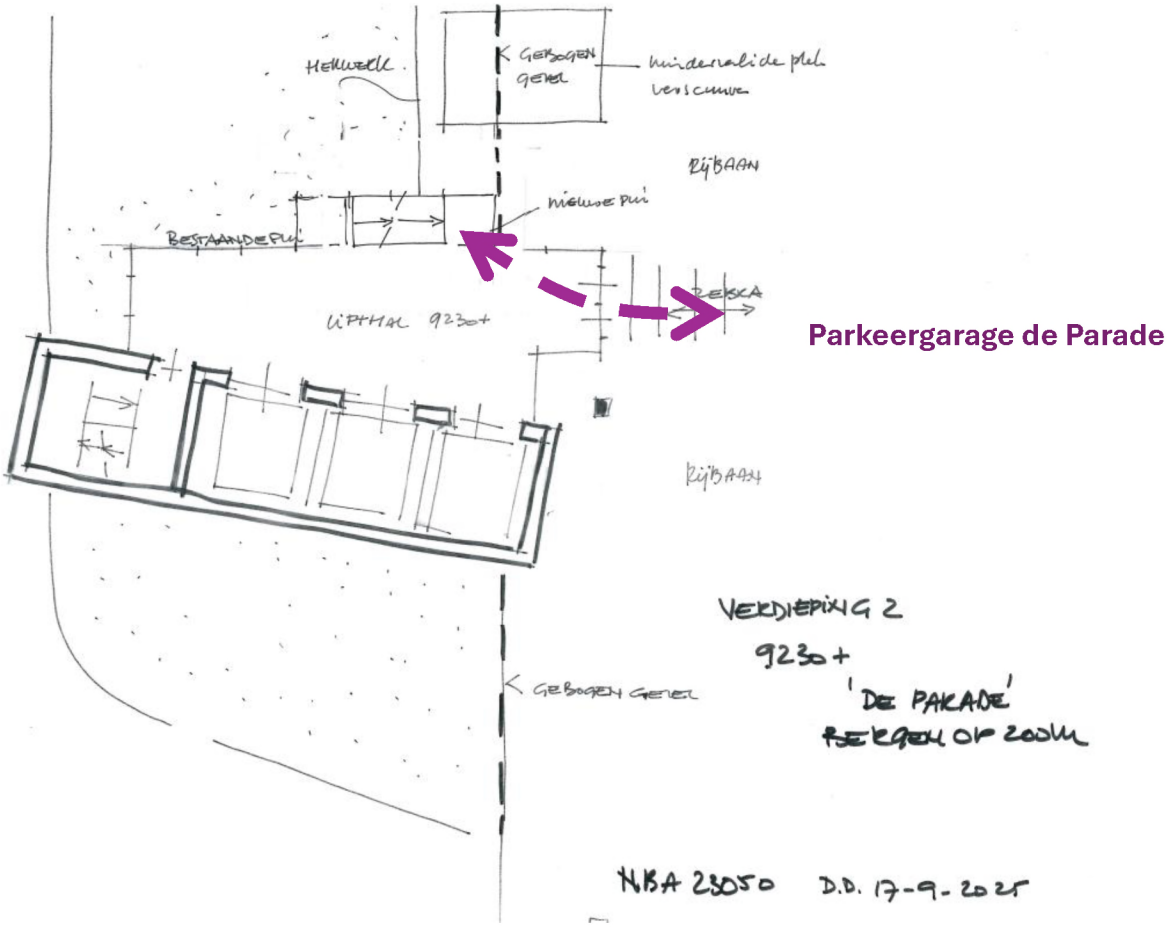
Figuur 4 Impressie nieuwe voetgangersentree vanuit Sint Josephplein



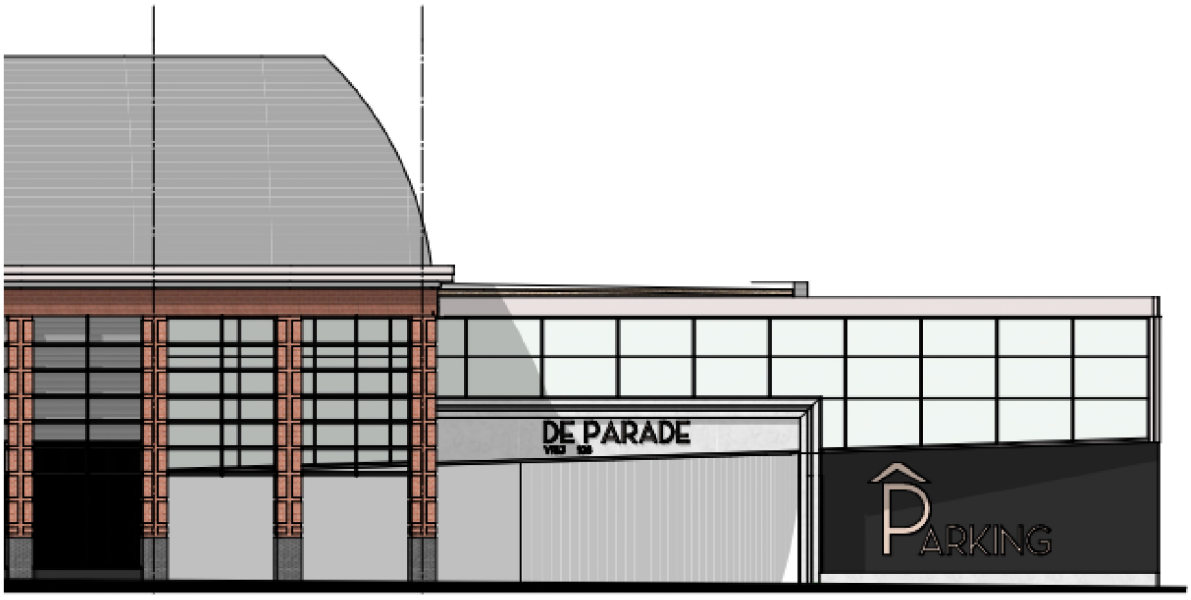
Figuur 8 Begane grond, nieuwe voetgangersentree richting binnenstad



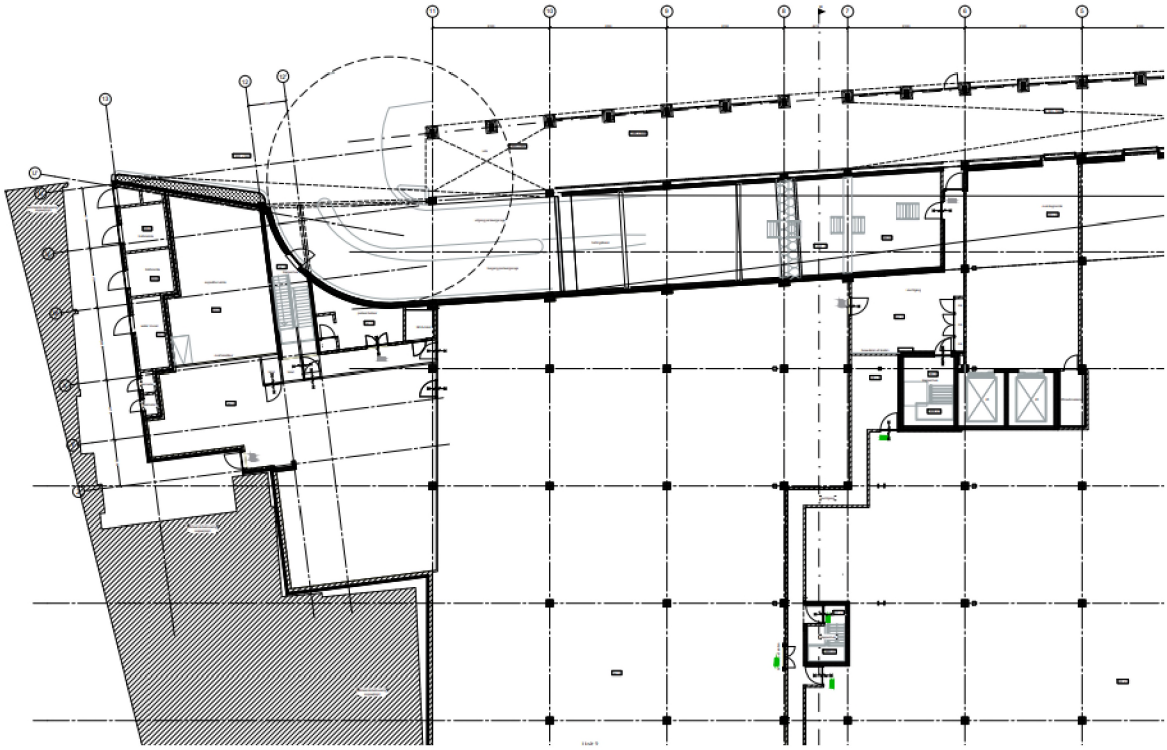
Figuur 9 Eerste verdieping, nieuwe trap van en naar parkeergarage via roltrap



Figuur 10 Tweede verdieping, entree parkeergarage met nieuw trappenhuis



Figuur 11 Impressie nieuwe entree autoverkeer



Figuur 12 Verruiming bochtstraal auto entree



Figuur 13 Impressies auto entree