Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Parkeeroplossing parkeerterrein De Meent

Beslispunten
1. Een toekomstige parkeeroplossing verder uit te werken binnen de volgende kaders:
   - het realiseren van voldoende (ongeveer 150) parkeerplaatsen op parkeerterrein De Meent;
   - binnen het beschikbare investeringsbudget (2,8 – 3,5 miljoen), inclusief de bijbehorende exploitatielasten;
   - een goede ruimtelijke inpassing;
2. Voor de verdere uitwerking, die moet passen binnen de gestelde kaders, een participatietraject met de omgeving opstarten, waarna definitieve besluitvorming over de parkeeroplossing kan plaatsvinden.

Inleiding
In het centrum van Geldrop zijn er diverse woningbouwplannen. Hiervoor zijn ook voldoende parkeerplaatsen nodig, omdat het niet mogelijk is om op elke locatie het parkeren op eigen terrein op te lossen. Met name bij locatie Bezorgershof is dit aan de orde. Uw raad heeft immers aangegeven geen openbaar toegankelijke ondergrondse parkeergarage te willen realiseren voor de hier geplande woningbouw. Dat betekent dat er elders (op afstand) parkeerruimte moet worden gevonden. Ook de bestaande openbare parkeerplaatsen op de toekomstige woningbouwlocatie Postkantoor moeten plaatsmaken voor woningbouw. Hierdoor moet ook voor deze, in de toekomst te vervallen, parkeerplaatsen een alternatief gevonden worden. Overigens gaan de toekomstige bewoners van deze locatie onder de woongebouwen parkeren.

Wel is, naast het reeds gerealiseerde terrein aan de Molenstraat, in 2024 gestart met de uitbreiding van de twee parkeerterreinen aan de rand van het centrum van Geldrop (achter de Weeffabriek en bij het kasteel). Deze parkeerterreinen moeten ruimte bieden aan langparkeerders (= gratis parkeren), zoals werknemers van de winkels, gemeenteambtenaren en voorzieningen in het centrum. Hierdoor ontstaat er een verschuiving van parkeerplaatsen en komen er dus ongeveer 100 parkeerplaatsen vrij op locatie De Meent. Hier wordt het in de toekomst betaald parkeren. Bezoekers van het centrum en van de aanwezige woningen kunnen hier parkeren (= kort parkeren).

Om de extra parkeervraag voor de extra woningbouw in het centrum op te lossen en het gegeven dat er ruimte vrij komt op De Meent heeft uw raad op 22 april 2024 het volgende besloten:

"Parkeerterrein De Meent wordt ingezet als locatie voor het realiseren van meer parkeerplaatsen"

Eerdere besluitvorming

- Vastgestelde aangescherpte kaders Centrumimpuls Geldrop (april 2024), waarin is aangegeven dat de parkeeroplossing voor de woningbouw gevonden kan worden op De Meent;
- Bestemmingsplan Bezorgershof, waarmee de bouw van 110 woningen mogelijk wordt gemaakt;
- De Structuurvisie Postkantoorlocatie, waarin de bouw van 70 woningen mogelijk is gemaakt;
- Vastgestelde Parkeervisie, Nota parkeernormen en bijbehorende regels;
- Vastgesteld programma Grondbeleid en kostenverhaal, waarin een afkoopsom, bij het niet kunnen realiseren van parkeerplekken op eigen terrein, en het parkeerfonds is opgenomen.

Wat willen we bereiken

Een toekomstbestendige parkeeroplossing die de aanvullende parkeervraag voor de woningbouw in het centrum van Geldrop faciliteert.

Argumenten

1.1 Er zijn meerdere parkeeroplossingen denkbaar voor De Meent, waardoor concrete kaderstelling nodig is over hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn (parkeervraag), met welk budget deze parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en op welke wijze deze parkeerplaatsen ruimtelijk kunnen worden ingepast

Parkeervraag

Op De Meent komen niet alle parkeerplaatsen beschikbaar voor woningbouw. Een deel van de huidige parkeerplaatsen moet hier behouden blijven. Op dit moment zijn er 25 parkeerplaatsen voor kort parkeren, in de vorm van een blauwe zone. Na de invoering van het betaald parkeren (vanaf volgend jaar) komen deze 25 parkeerplaatsen voor kort parkeren terug. Alleen niet als blauwe zone, maar gewoon als betaalde parkeerplaatsen voor kort parkeren. Ook als er uiteindelijk een nieuwe parkeeroplossing is gekozen blijft dit aantal van 25 parkeerplaatsen nog steeds nodig.

Om de toekomstige bewoners en centrumbezoekers zo optimaal mogelijk te faciliteren worden op De Meent alleen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen (dus niet toegewezen of bewonersparkeren "achter een slagboom") aangelegd. Hierdoor blijft dubbelgebruik van de

parkeerplaatsen op De Meent mogelijk, waardoor centrumbezoekers hier dus ook kunnen blijven parkeren.

De toekomstige bewoners op Bezorgershof, die geen parkeerplek op eigen terrein krijgen, krijgen dan het recht op een parkeervergunning (zonder plaatsgarantie) voor De Meent. Het aantal parkeervergunningen per woningbouwproject is en wordt bepaald op basis van het aantal parkeerplekken op eigen terrein en de bijbehorende parkeernorm. Vanuit Bezorgershof is vooralsnog rekening gehouden met ongeveer 80 parkeerplaatsen. Dit aantal is gebaseerd op 60 parkeerplaatsen voor de toekomstige woningen. Ook worden 20 bestaande parkeerplaatsen op Bezorgershof benut voor een vergroening van dit parkeerterrein. De overige parkeerplaatsen blijven te gebruiken voor bezoekers en huidige bewoners. Mochten er meer parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dan is de parkeervraag vanuit Bezorgershof dus lager en zal het bijbehorende budget ook naar beneden worden bijgesteld.

Ten slotte moeten er ook 65 parkeerplaatsen van locatie Postkantoor (openbare parkeerplaatsen aan de achterzijde) worden verplaatst naar De Meent.

In totaal zijn er dan ongeveer 170 parkeerplaatsen nodig:
- ongeveer 25 parkeerplaatsen van De Meent behouden voor bezoekers van het centrum (huidige blauwe zone);
- ongeveer 80 parkeerplaatsen ("op afstand") ten behoeve van de 110 woningen en het vergroenen op Bezorgershof;
- ongeveer 65 te verplaatsen parkeerplaatsen van locatie Postkantoor.

Conclusie: omdat op parkeerterrein De Meent ook sprake is van dubbelgebruik (overdag parkeren hier de bezoekers van het centrum en in de avond de bewoners), zijn 150 parkeerplaatsen voldoende voor de huidige parkeervraag.

Budget
In totaal is er een budget beschikbaar van 2,8 miljoen. Eventueel kan dit worden aangevuld tot maximaal 3,5 miljoen. Dit wordt onder het kopje *Wat mag het kosten* verder toegelicht.

Ruimtelijke inpassing
Er zijn meerdere parkeeroplossingen modelmatig en rekenkundig uitgewerkt. Hieronder een kort overzicht van de mogelijkheden en consequenties, waarbij de exacte ruimtelijke inpassing en consequenties voor de omgeving nog niet zijn afgewogen. De genoemde bedragen gaan uit van alleen de bouwkosten.

	Aantal parkeerplekken	Kosten (raming kengetallen)
Huidige situatie	130	
Benodigd	150	2,8 - 3,5 miljoen
1. Ondergronds + maaiveld	200	6,1 miljoen
2. Alleen maaiveld	120-140	0,4 – 0,5 miljoen
3. Maaiveld + parkeerdek	170	1,5 miljoen
4. Split level	170	3,2 miljoen
5. Combinatie	170	3,1 miljoen

Zoals eerder gecommuniceerd tijdens de commissiebijeenkomst van 3 februari 2025 zijn er meerdere parkeeroplossingen denkbaar. Ook is inzichtelijk gemaakt dat enkele oplossingen niet passen in het beschikbaar budget of dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn te realiseren.

Op basis van de huidige informatie lijken in ieder geval de volgende oplossingen af te vallen:
- volledig ondergronds parkeren;
- parkeren op maaiveldniveau;

Er blijven dan nog wel enkele oplossingen over:
- maaiveldparkeren met een groot parkeerdek;
- maaiveldparkeren en een bovengrondse split-level parkeergarage;
- maaiveldparkeren en combinatie van parkeeroplossingen (ondergronds, maaiveld en dek).

Deze hebben echter ook hun eigen voor- en nadelen, die bij de verdere uitwerking verder worden afgewogen. Daarom is het van belang om voorafgaand aan deze uitwerking de kaders te stellen, waarmee een participatietraject kan worden opgestart.

Met het kader goede ruimtelijke inpassing wordt dus bedoeld dat er aandacht moet zijn voor een harmonieuze integratie van de parkeervoorziening in zijn omgeving, rekening houdend met verschillende aspecten van een stedelijke ontwikkeling en het gebruik hiervan (logische plek, functioneel, passend in de omgeving).

2.1 Een participatietraject, binnen vooraf bepaalde kaders, kan bijdragen aan draagvlak voor een parkeeroplossing
Bij het eerder gemaakte herinrichtingsvoorstel, uit 2018, voor De Meent waren diverse omwonenden het niet eens met de voorstellen waaruit ze een keuze konden maken.

We starten nu direct na definitieve vaststelling van de kaders (beschikbaar budget, aantal parkeerplaatsen en ruimtelijke inpassing) het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden op.

Er worden aan de betrokkenen geen varianten voorgelegd, maar binnen de kaders die nog door uw raad moeten worden vastgesteld, vragen we omwonenden en belanghebbenden om mee te denken over de definitieve oplossing.

Kanttekeningen
1.1 Enkele kaders zijn wel beperkend voor de mogelijke parkeeroplossingen
Het hanteren van een maximaal investeringsbudget beperkt wel de mogelijkheden van ondergronds parkeren, waarmee een betere ruimtelijke inpasbaarheid, uitstraling (o.a. vergroening) en draagvalk kan worden bereikt. Ook het minimaal aantal benodigde parkeerplekken zorgt ervoor dat er waarschijnlijk beperkt of geen ruimte overblijft voor een groene en aantrekkelijke uitstraling. Wel wordt in het verdere ontwerp gezocht naar mogelijkheden van een goede en aantrekkelijke uitstraling van de parkeeroplossing.

1.2 De toegelichte mogelijke parkeeroplossingen zijn vooral rekenkundig en financieel onderbouwd
Op basis van varianten is in beeld gebracht hoeveel parkeerplaatsen er theoretisch en financieel inpasbaar zijn. Hierbij is in dit stadium (bewust) nog weinig rekening gehouden met omgevingsfactoren en ruimtelijke kwaliteit. Een goede openbare ruimte, die klimaatadaptief is en een positieve, gezonde invloed heeft op bewoners en bezoekers levert in de toekomst winst op. We zoeken juist naar meekoppelkansen en willen daarover graag met bewoners en bezoekers van het centrum in overleg.

1.3 De uit te werken parkeeroplossing kan ertoe leiden dat er een alternatief tracé voor de huidige fietsverbinding Bocxweerdpad – De Meent moet worden gevonden
De huidige fietsverbinding tussen de appartementen aan Hofdael – De Meent gaat nu over parkeerterrein De Meent heen en is van belang voor fietsers en wandelaars die het centrum bezoeken. De nu onderzochte varianten houden daar grotendeels rekening mee. Mogelijk dat bij de verdere uitwerking blijkt dat dit niet goed in te passen is. Hiervoor moet dan een goed alternatief gevonden worden, ook al is dat op voorhand niet wenselijk.

1.4 Uit het vervolgtraject kan blijken dat er onvoldoende parkeerruimte op De Meent te vinden is

Het benodigd budget en het aantal benodigd aantal parkeerplaatsen is bepalend voor de te kiezen oplossing voor De Meent. Echter, ook de ruimtelijke inpassing (routing, hellingbaan, fietsenstalling e.d.) en de impact hiervan op de directe omgeving zijn van invloed. Dat zou ertoe kunnen leiden dat er onvoldoende parkeerruimte te vinden is. Dat kan betekenen dat er minder woningen op Bezorgershof mogelijk zijn. Gezien de woningbouwopgave, het bijbehorende bestemmingsplan met 110 woningen en de noodzakelijke ruimtelijke afronding van dit gebied, is een beperking van woningen niet wenselijk en zal dan een alternatieve locatie voor parkeren nodig zijn. Binnen het project Bezorgershof wordt hier volop aandacht aan besteed.

Wat gaan we daarvoor doen

Om te komen tot een definitieve parkeeroplossing is het belangrijk om alle betrokkenen (omwonenden en andere belanghebbenden) van begin af aan mee te nemen in het participatietraject. Hiervoor starten we een uitgebreid communicatietraject op. Zo zijn alle betrokkenen al geïnformeerd over de start van dit project en zijn ze uitgenodigd om de commissie- en raadsvergadering hierover bij te wonen. Ook is gecommuniceerd dat ze na vaststelling van de kaders direct worden uitgenodigd voor het participatietraject. Later volgen uitnodigingen voor bijeenkomsten. Betrokkenen zullen op de hoogte worden gehouden via een digitale nieuwsbrief en publicaties in de huis-aan-huiskrant.

Vervolgens kan de uitvoering plaatsvinden, waarvoor nog een ruimtelijke procedure nodig is. Die zal, voor zover mogelijk, al worden opgestart.

Wat mag het kosten

Investering

Er zijn middelen beschikbaar vanuit de WBI-subsidie (ondergrondse parkeervoorziening Bezorgershof). Het gaat dan om de volgende posten:

– WBI woningbouw: Bezorgershof Noord	€ 850.000,-
– WBI woningbouw: Bezorgershof Hofje Oost	€ 400.000,-
– WBI woningbouw: Bezorgershof Zuidzijde	€1.000.000,-
	€2.250.000,-

Daarnaast is er een krediet beschikbaar gesteld voor de herinrichting van parkeerterrein De Meent, waarvan een deel ook uit de subsidie wordt betaald:

– WBI Maatregel: Parkeerterrein de Meent	€ 80.000,-
– Begroting herinrichting de Meent	€ 520.000,-
	€ 600.000,-

Dit bedrag kan nog aangevuld worden met de bijdrages vanuit ontwikkelaars op locatie Bezorgershof. Hiermee worden dan de kosten voor een parkeerplek, die niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, afgekocht door een storting in het parkeerfonds. Hierdoor is een inschatting gemaakt, aangezien niet alle projecten een bijdrage kunnen doen, omdat het project niet financieel haalbaar is:

- Geschatte storting ontwikkelaars in parkeerfonds	€ 350.000,-.

Ten slotte is er vanuit de grondexploitatie Postkantoorlocatie mogelijk een bijdrage te verwachten voor de te verplaatsen parkeerplaatsen:

- Bijdrage vanuit postkantoorlocatie	€ 300.000,-

Niet alle bedragen zijn direct beschikbaar, zoals die vanuit de ontwikkelaars en postkantoorlocatie. In totaal zou er dan een bedrag beschikbaar kunnen komen van circa €3.500.000,- voor de parkeeroplossing op De Meent.

Mochten er op Bezorgershof meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, dan is er dus minder budget nodig en beschikbaar voor De Meent. Die middelen worden dan ingezet bij de woningplannen rondom Bezorgershof.

Exploitatie
Naast de investering, die dus voor het grootste deel uit de grondexploitaties en subsidie komt, is er bij een parkeervoorziening ook sprake van een exploitatie. Omdat het nog niet duidelijk is welke combinatie van parkeeroplossingen het gaat worden, is een inschatting van de exploitatie lastig aan te geven. In de presentatie van 3 februari is wel een inschatting gemaakt van zowel de kosten als de opbrengsten, maar kan pas concreet worden gemaakt bij de gekozen oplossing.

Duurzaamheid
Bij de verdere uitwerking van de oplossingen zal duurzaamheid een plek krijgen. Het is nu nog te globaal om hier concrete eisen aan te koppelen.

Burgerparticipatie
Er is nu bewust gekozen om nog geen concrete parkeeroplossing te kiezen, maar het gesprek met omwonden en andere belanghebbenden aan te gaan vanuit de vastgestelde

kaders. Zij krijgen uitgebreid de gelegenheid om mee te denken over de parkeeroplossing die past binnen de nog vast te stellen kaders.

Evaluatie
Op basis van de participatie kan duidelijk worden hoe de gestelde kaders passend zijn voor en in de directe omgeving.

Bijlagen: presentatie commissie Ruimte van 3 februari 2025

Geldrop, 18 februari 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester