# I&O uitbreiding parkeergarage Kweeklust

Maurice Dicke

7 december 2023

Gemeente Gorinchem

# Agenda

- Terugblik I&O 23 maart 2023
- Doel van deze I&O
- Uitgevoerde werkzaamheden na 23 maart 2023
- Voorstel College
- Financiën
- Vervolgproces
- Vragen

Gemeente Gorinchem

# Terugblik I&O 23 maart 2023

- Drie varianten gepresenteerd.
- Financiën zijn toegelicht: verwachte uitvoeringskosten zijn hoger dan het gereserveerde uitvoeringsbudget.
- Voorstel om het project financieel haalbaar te maken.
- Analyse van de parkeertellingen binnenstad toegelicht.
- Parkeerbeleid Gorinchem staat bij uitbreiding Kweeklust, mogelijk verdwijnen parkeerplaatsen als parkeerdruk gemiddeld lager is dan 80%.
- Veel vragen vorige I&O, allemaal schriftelijk beantwoord.
- Meer tijd nodig voor een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Gemeente Gorinchem

# Doel van deze I&O

- Welke stappen zijn er na de I&O van 23 maart ondernomen?
- Conclusie en advies voor het vervolgtraject.




Gemeente Gorinchem

# Uitgevoerde werkzaamheden na de I&O van 23 maart (1)

Financiële haalbaarheid uitbreiding parkeergarage in combinatie met woningbouw.

- Bouwclaim op het voorterrein van parkeergarage Kweeklust.
- Juridisch advies in verband met het Didam-Arrest, waarbij het gelijkheidsbeginsel van toepassing is. Wat zijn de risico's en mogelijkheden voor het één-op-één verkopen van de grond?
- In gesprek met de VOF over de bouwclaim. Meerdere varianten uitgewerkt voor een gecombineerde uitbreiding van de parkeergarage met woningen / appartementen.
- MoVe Development heeft ook een variant uitgewerkt en gepresenteerd.
- Door de gemeente zijn randvoorwaarden opgesteld op het gebied van erfgoed, wonen en stedenbouw. Dit is als toetsingskader gebruikt.
- Alle varianten met woningbouw gaan ten koste van het netto aantal parkeerplaatsen.

Gemeente Gorinchem

# Uitgevoerde werkzaamheden na de I&O van 23 maart (2)

- Advies vanuit afdelingen Stedenbouw, Erfgoed en Wonen is geen woningbouw toevoegen. Vanuit het oogpunt van kwaliteit, leefbaarheid en het respecteren van erfgoed sluit woningbouw hier niet op aan.
- Vanwege de bezwaren voor de combinatie met woningbouw, is gezocht naar alternatieve bouwmethoden om de uitbreiding van de parkeergarage betaalbaar te maken. Deze is gevonden in het toepassen van een modulair bouwsysteem. Een modulair bouwsysteem bestaat uit prefab elementen.
- Voordelen van een modulair bouwsysteem ten opzichte van traditionele bouw:
  - Goedkoper;
  - Modulaire parkeergarage kan hergebruikt / verplaatst worden.

Gemeente Gorinchem

# Uitgevoerde werkzaamheden na de I&O van 23 maart (3)

Stedenbouw en Erfgoed hebben de volgende visie voor de uitwerking:

- Toekomstige parkeergarage is een solitair gebouw binnen het bastion en niet versmolten met de woningen uit de straat.
- De historische watergang dient zichtbaar in het ontwerp te worden opgenomen.
- Bestaande parkeergarage vergroenen met klimop en wingerd.
- Uitbreiding van de parkeergarage: vormgeving door architect, passend bij uitstraling bastion.







Gemeente Gorinchem

Foto's zijn als impressie opgenomen

# Uitgevoerde werkzaamheden na de I&O van 23 maart (4)

- Het voorstel is besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
  De Rijksdienst gaat akkoord met het initiatief. Bij het ontwerp van de gevels moet een architect worden betrokken. De stedenbouwkundige van de gemeente zal de randvoorwaarden bepalen, passend bij de omgeving. De Rijksdienst zal het ontwerp vervolgens toetsen.

- Het voorstel is besproken met het Waterschap.
  Het Waterschap heeft bezwaar op de uitbreiding van de parkeergarage boven de historische watergang omdat de watergang niet meer te onderhouden is. Momenteel loopt het onderzoek naar een haalbare oplossingen.

Gemeente Gorinchem

# Voorstel

De volgende kaders worden verder uitgewerkt:

- Uitbreiden parkeergarage aan zuidzijde bestaande parkeergarage met een modulair bouwsysteem voor de realisatie van 134 parkeerplaatsen (rekening houden met het verwijderen van 37 parkeerplaatsen op het huidige voorterrein resulteert in netto 97 parkeerplaatsen);
- Gevels bestaande parkeergarage vergroenen met klimop of wingerd;
- Gevels nieuwe parkeergarage vormgeving door architect, passend bij uitstraling bastion;
- Historische watergang wordt zichtbaar in het ontwerp opgenomen.

Gemeente Gorinchem

# Financiën

Gereserveerde uitvoeringsbudget is verlaagd van 3,6 naar 3 miljoen euro.

In het exploitatieoverzicht zijn de investeringen en de dekking op de investeringen weergegeven.

Voor een haalbare exploitatie wordt voorgesteld de parkeertarieven van beide parkeergarages met 23% te verhogen en de parkeertijden uit te breiden.

Gemeente Gorinchem

## Investeringen modulair systeem Kweeklust

| Omschrijving | Investering / dekking | Bedragen per jaar |
|---|---|---|
| Investering Kweeklust 134 * € 15.000,-- | € 2.000.000,00 | |
| Kosten verwijderen parkeerterrein voorterrein en aanassen waterbuffer | € 250.000,00 | |
| Afwerking bestaande garage | € 350.000,00 | |
| Afwerking nieuwe garage | € 200.000,00 | |
| Kosten aansluitingen oud op nieuw | € 100.000,00 | |
| Kosten om te voldoen aan brandveiligheid | € 150.000,00 | |
| Aanpassen entree | € 10.000,00 | |
| Kapitaallasten per jaar bij 50 jaar afschrijving | | € 60.000,00 |
| Extra onderhoudskosten | | € 55.000,00 |
| Totale kosten (afgerond) | € 3.000.000,00 | € 115.000,00 |
| Rente 3% | | € 90.000,00 |
| Totale kosten inclusief rente | | € 205.000,00 |

## Dekking

| | | |
|---|---|---|
| Gereserveerd budget mobiliteitsvisie | € 3.000.000,00 | € 60.000,00 |
| Parkeertarieven parkeergarages verhogen 23% | | € 132.000,00 |
| Uitbreiding parkeertijden | | € 14.000,00 |
| Totale dekking | | € 206.000,00 |
| Dekkingstekort (-/-= tekort) | | € 1.000,00 |

# Vervolgproces

- Het ontwerp voor de parkeergarage zal verder worden uitgewerkt in afstemming met architect en adviesbureau tot een voorlopig ontwerp, voorzien van een ssk-raming.
- Op basis van het voorlopig ontwerp wordt een exploitatiebegroting en financieringsvoorstel exploitatiekosten opgesteld.
- De uitbreiding van de parkeergarage past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zal daarom een bestemmingswijziging plaats moeten vinden. Voor het doorlopen van de RO-procedure en de hiervoor benodigde onderzoeken worden offertes opgevraagd.
- T.b.v. de aanbesteding van het uitvoeringscontract zal het voorlopig ontwerp nader moeten worden uitgewerkt. Voor de uitwerking van het ontwerp, het opstellen van een uitvoeringscontract en begeleiding van de aanbesteding worden de kosten geraamd.
- Er wordt een raadsvoorstel opgesteld waarin bovenstaande stappen zijn uitgewerkt en aan de Raad wordt gevraagd om het krediet voor de vervolgfase beschikbaar te stellen.
- Verwachte start bouw eind 2025.

Gemeente Gorinchem

# Vragen?

Gemeente Gorinchem

# Dank voor jullie aandacht!

Maurice Dicke

Gemeente Gorinchem