Structureel parkeerprobleem in de wijk Velperweg-Noord

Korte samenvatting – Parkeerproblematiek Velperweg-Noord

In Velperweg-Noord is een structureel tekort aan parkeerplaatsen ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het wooncomplex High Park. Dit tekort leidt dagelijks tot overlast en onveilige situaties in de wijk, waaronder het blokkeren van vluchtroutes en hulpdiensten.

De gemeente stelt voor dit probleem op te lossen met parkeervergunningen en betaald parkeren. In dit document wordt onderbouwd waarom deze maatregelen het probleem niet oplossen, maar slechts een bestaand tekort verdelen en verplaatsen binnen de wijk.

Aan de hand van concrete cijfers uit onder andere de Hoflaan wordt aangetoond dat het aantal auto's structureel hoger ligt dan het aantal beschikbare parkeerplaatsen, ook bij invoering van vergunningen. De wijk vraagt de gemeenteraad daarom om te kiezen voor structurele oplossingen die daadwerkelijk parkeerplaatsen toevoegen en de veiligheid herstellen, in plaats van maatregelen die de gevolgen afwentelen op bewoners

1. Aanleiding

De gemeente Arnhem heeft erkend dat er juridische iets is mis gegaan bij de parkeervoorziening voor het wooncomplex High Park aan de Velperweg. Deze fouten hebben geleid tot een structureel tekort aan parkeerplaatsen in de wijk Velperweg-Noord.

Sindsdien is de parkeersituatie in de wijk de afgelopen jaren steeds verder verslechterd. Dit heeft geleid tot dagelijkse overlast, onveilige situaties (zoals blokkering van vluchtroutes en hulpdiensten) en toenemende druk op omliggende straten.

2. Oorzaak van het parkeerprobleem

2.1 Onjuiste uitgangspunten bij ontwikkeling High Park

De oorspronkelijke projectontwikkelaar heeft bij de planvorming richting de gemeente aangegeven dat:

- een groot deel van de woningen sociale huur zou betreffen;
- de doelgroep voornamelijk zou bestaan uit startende en alleenstaande huurders;
- bewoners grotendeels gebruik zouden maken van huursubsidie.
- Parkeervoorziening zou gratis zijn (zie bijgevoegde bijlage 1)

Op basis van deze informatie is in 2018 een parkeernorm toegepast. Volgens deze berekeningen zou het voldoende zijn om circa 650 van de 950 parkeerplaatsen te behouden voor het High Park project.

Dit leidde ertoe dat een deel van de bestaande parkeergarage (300 parkeerplekken) is gesloten en herontwikkeld als park / groenstrook.

De wijkvereniging had aan de voorkant in de gezamenlijk besprekingen met projectontwikkelaar en de gemeente al meerdere malen aangegeven, onderbouwd met andere bouwprojecten wat de impact op de wijk is en wat de gevolgen zouden zijn.

2.2 Werkelijke bewonerssamenstelling

Bij de daadwerkelijke ingebruikname van High Park vanaf 2021 bleek de bewonerssamenstelling aanzienlijk anders dan vooraf was aangegeven. Het aantal huishoudens met één of meerdere auto's ligt structureel hoger dan waarmee in de vergunningverlening rekening is gehouden.

Het gevolg is een structureel tekort aan parkeerplaatsen, dat zich direct afwentelt op de omliggende woonstraten.

3. Voorbeeld straat: Hoflaan (Velperweg-Noord)

Om het structurele karakter van het probleem te onderbouwen is de Hoflaan geanalyseerd.

- Lengte straat: ca. 200 meter
- Aantal huisnummers: 51
- Aantal studentenhuizen: 4

Uit inventarisatie onder bewoners blijkt:

- Totaal aantal auto's in gebruik door bewoners: 40
- Aantal bewoners met eigen oprit: 3 (Hoflaan 18, 25 en 29)
- Beschikbare openbare parkeerplaatsen in de Hoflaan: 20

Dit betekent dat:

- Voor minimaal 17 auto's geen parkeerplaats beschikbaar is in de Hoflaan;
- Dit tekort blijft bestaan ook bij invoering van parkeervergunningen;
- Deze voertuigen noodgedwongen uitwijken naar omliggende straten zoals de Hartogslaan.

Dit voorbeeld staat niet op zichzelf, maar is representatief voor meerdere straten binnen de wijk Velperweg-Noord.

Dit komt deels doordat:

- Veel parkeercapaciteit onder high park in de wijk Velperweg-Noord wordt niet gebruikt door betaald parkeren
- Bewoners en bezoekers van High Park kiezen er deels voor om niet voor en geen parkeerplek te betalen
- Hierdoor wordt de parkeerdruk in de omliggende straten vergroot

In de wijk bevinden zich daarnaast ook een BSO en theater die bijdrage aan de drukte en gevaarlijke situaties in de wijk op bepaalde momenten/tijdsstippen doordat zij geen parkeerplek vinden. Bij parkeervergunning in de wijk zou deze druk op andere plekken toenemen.

4. Waarom parkeervergunningen geen oplossing zijn

De gemeente Arnhem heeft:

- erkend dat er een juridische iets mis is gegaan bij de parkeervoorziening voor het wooncomplex van High Park;
- daarmee erkend dat de parkeerdruk niet door bestaande wijkbewoners is ontstaan, maar door de ontwikkeling van een nieuwe woontoren.

4.1 Parkeervergunningen lossen het probleem niet op

Parkeervergunningen creëren geen extra parkeerplaatsen. Zij verdelen enkel een bestaand tekort, waardoor bewoners met vergunning alsnog geen parkeerplek hebben.

4.2 Bewoners betalen voor een gemeentelijke fout

Door vergunningen en mogelijk betaald parkeren in te voeren:

- worden bewoners beperkt en gereguleerd;
- worden zij mogelijk financieel belast;
- terwijl zij geen oorzaak zijn van het probleem.

Dit is disproportioneel en onredelijk.

4.3 Veiligheidsproblemen blijven bestaan

De huidige gevaarlijke situaties — waaronder blokkering van vluchtroutes en hulpdiensten — verdwijnen niet door vergunningen. Het tekort blijft en foutparkeren zal blijven voorkomen.

4.4 Juridisch risico voor de gemeente

Door te kiezen voor symptoombestrijding in plaats van structureel herstel, vergroot de gemeente haar aansprakelijkheidsrisico bij incidenten of schade.

5. Verzoek en eisen van de wijk Velperweg-Noord

Eis 1 – Vastleggen van erkenning

Wij verzoeken de raad formeel te bevestigen dat de parkeerproblematiek is ontstaan door een juridische fout bij de ontwikkeling van High Park en niet door de bestaande bewoners van
de wijk.

Eis 2 – Geen parkeervergunningen zolang het tekort bestaat

Wij verzoeken de gemeente geen parkeervergunningensysteem of betaald parkeren in te voeren zolang het structurele tekort aan parkeerplaatsen niet is opgelost.

Eis 3 – Structurele oplossingen

Wij verzoeken de gemeente verantwoordelijkheid te nemen en structurele maatregelen te onderzoeken en realiseren.

- herinrichting van de openbare ruimte (bijv. Hartogslaan) voor extra parkeerplaatsen door schuinparkeren, evenwijdig aan het park van High park.

Maatregelen nemen bij High Park

- Optimalisatie en herindeling van de parkeergarage van High Park in overleg met VvE en beleggersmaatschappij en de wijk;
    - Bewoners/ bezoekers zijn niet bereid om de gevraagde kosten te betalen, mogelijkheden onderzoeken om de bereidheid te vergroten.
    - Parkeerplekken “winnen” → Overdag parkeerplekken gebruik door Tandpark, ’s avonds gebruik door (wijk)bewoners
    - Bovenste verdieping beschikbaar maken voor parkeren

Eis 4 – Tijdpad en verantwoordelijkheid

De wijk verlangt geen open einde, maar:

- een concreet tijdpad;
- duidelijke verantwoordelijkheden;
- transparante communicatie over voortgang en besluitvorming.

6. Slotverklaring

Dit parkeerprobleem is niet ontstaan door bewoners, maar door een juridische fout die door de gemeente zelf is erkend. Parkeervergunningen lossen dit probleem niet op en verplaatsen de gevolgen uitsluitend binnen de wijk.

Wij vragen de gemeente Arnhem om verantwoordelijkheid te nemen en te kiezen voor herstel in plaats van afwenteling. De gevolgen van deze fout mogen niet worden neergelegd bij de bewoners van Velperweg-Noord.

Bijlagen

Bijlage 1 – Notulen vergadering Borghese, gemeente en wijkvereniging

Informatieavond Velperweg Noord en Molenbeke

4 juli 2017, Posttheater Arnhem

Programma:

1. Gemeente

2. Magis Vastgoed over Villa 19

3. Borghese over ING-gebouw (de Reus)

Gemeente Arnhem, Thor Smits is ontwikkelmanager.

De gemeente zet de spelregels op voor de projectontwikkelaars. Als particulier kunt u het vergelijken met het aanvragen van een dakkapel, daar zijn regels voor. Bij dit soort grote projecten bekijken we ieder project afzonderlijk.
De gemeente Arnhem is vooruitstrevend in het veranderen van kantoorpanden naar appartementen. Een goed voorbeeld daarvan is het gebouw in presikhaaf met studio's voor studenten.

DLG gebouw, Magis Vastgoed, Robin Zweers projectleider
- Website: www.villa19.nl Er hebben zich een kleine twintig mensen al gemeld voor een appartement. In totaal worden er 104 appartementen gerealiseerd.

- De bovenste lagen op het gebouw met diverse installaties worden verwijderd en in plaats daarvan komt er een nieuwe laag. Deze laag komt niet hoger dan de bestaande hoogte van het gebouw.

- Huur rond de 13 à 14 euro per m2. Ruimtes variëren van 30 tot wel 50 m2. Parkeerruimtes onderin zijn afsluitbaar.

- Robin zegt geen parkeerproblemen te verwachten aangezien er meer starters zullen zijn. En die hebben meestal geen auto of maar eentje. Er zijn nu 123 parkeerplekken aanwezig.

- Vraag over geluidsoverlast. Leuk die terraswoningen maar Robbers van den Hoogen veroorzaakt met feesten en partijen al ernstige problemen. Robin Zweers: we zijn duurzaam, willen ook een duurzame relatie met de huurders en de buurt. We houden er in de plannen rekening mee.

- Tijdens verbouw minimale overlast want we kunnen op het terrein zelf alles doen. We verwachten geen (extra) afzettingen.
- Vrachtwagens zullen last hebben van de schuine helling. Maar ze kunnen aan de voorkant van het gebouw op het terrein staan. In de toekomst zijn op die plekken fietsenstallingen gepland.
- Sequoiaboom blijft staan.
- Geen asbest gevonden, volgens Robin.

- Aart: je belooft veel he, dat besef je toch wel. Altijd bereikbaar en zo. Robin beaamt dat, met een lach.
- Contactgegevens: robin@magisredevelopers.com

Website voor onder andere artist impressions: http://magisredevelopers.com / www.villa19.nl

Voormalig ING-gebouw, Ronald Camps van Borghese Vastgoed.

- Westvleugel gaat gesloopt worden. Daarvoor in de plaats komt een urban villa product. -Er zijn nu 950 parkeerplekken, een deel gaat weg, wordt onderdeel van het openbare park. Plan is nu ruim 650 parkeerplekken over te houden.

- Horecapaviljoen onderin. Park loopt erdoorheen. Veel brute elementen zullen verwijderd worden zodat een wat overzichtelijker gebouw overblijft.

- Lompe elementen aan de kant van de Hartogslaan verdwijnen, ook het dakgedeelte (met een hoop techniek erin) gaat weg.

- Elke woonruimte heeft een buitenruimte. Balkon van 2.60 bij 3 meter.

- Wederom vertraging in het project. Nog steeds sloper aan het selecteren. Als dat is gebeurd, dan nieuwe informatieavond met informatie over wanneer we echt gaan starten, welke werkzaamheden wanneer zijn.

- Over 6 weken informatieavond met concretere plannen.

- Elke twee weken nieuwsbrief, als verplichting bij sloper en aannemer dat ze dat realiseren. Dus nieuwsbrief in elk geval voor de sloop en de bouw.

- Feitelijke verhaal pas over anderhalve jaar van start.
- Onduidelijkheid over supermarkt. Aart legt dat in discussie neer als een bijna vanzelfsprekendheid maar Thor …. van de gemeente Arnhem benadrukt nogmaals dat het geen uitgemaakte zaak is dat er een supermarkt komt. De Albert Heijn in Klarendal mag er niet onder lijden.

- Het ROC (onderwijs) inventariseert nog of ze interesse hebben om een locatie te openen in het oostelijke gebouw op het terrein.

- Appartementen van 46 tot 110 m2. Huurprijs van 700 tot wel 1.000 euro per maand.

- Geïnteresseerden worden nu al gemaild en over 6 weken start er een projectwebsite. URL krijgen we via onze wijkverenigingen doorgespeeld.

- Vragen over huur of koop. Ronald: eerste fase is alleen huur. Bovenste drie lagen zouden koop kunnen worden maar daar zijn we intern nog niet uit. Fase 1 en 2 huur. Fase 3 (villa) wordt koopproduct.

- Komt er een nulmeting op mijn huis voor beschadigingen? Ronald: goede vraag. Ik snap de zorgen, maar de afstand is groot. Geen echte nulmeting wel aan de buitenkant (vaag). Even later nog een vraag hierover: Exterieure nulmeting, op welke afstand? Ronald: weet ik niet.

- Erfscheidingen: voor een paar panden is dat een heikel punt. Overleg met de bewoners volgt nog. Met name bij de Hoflaan. In september in overleg met landschapsoverleg (waaronder de landschapsarchitect) en daar nemen we het punt dan mee.

- Johan: is er wel of niet een mogelijkheid tot huurtoeslag? de verwachte prijzen zijn 710 euro, geen

idee of hierbij huurtoeslag mogelijk is. Robin: 712 euro dus daar zitten ze dan volgens mij onder.

- Bouwlampen in de winter: nemen we mee over 6 weken. Ik heb geen idee wat Bouwwatch van plan is. Maar deze lampen zijn er dus voor de beveiliging, er wordt anders een hoop gestolen en vernield.

- Wordt deels openbaar terrein: betrekken jullie bewoners erbij voor ideeën? Ronald: ideeën zijn altijd van harte welkom. Kinderspeeltuin is een van de elementen die alvast is opgenomen.

- Asbest: Ronald: er zit heel veel asbest in het gebouw. We hebben veel metingen en veel inventarisaties gedaan. Geen spuitasbest en andere gevaarlijke asbestvormen aangetroffen. Ik voorzie daarom geen problemen, hoewel je natuurlijk altijd uiterst voorzichtig moet zijn met asbest. Op korte termijn voorzie ik evenmin geen problemen.

- Ronald beweert dat directe omwonenden altijd geïnformeerd worden per brief. Was ook met Akzo-avond. Als u geen brief heeft gekregen, dan is deze misschien kwijt geraakt bij de post. Is pertinent niet waar maar op de geluiden uit de zaal wordt niet gereageerd.

- We gaan een parkeersysteem introduceren voor dat dubbele gebruik (overdag ander parkeerpubliek dan ’s avonds). Maar dat wordt technisch, kan ik nu nog niets over zeggen.

- Presentatie niet op de site maar de artist impressions wel.
Zie± http://borgheserealestate.nl/portfolio/woongebouw-reus-arnhem/
(hier wordt het gebouw aangeduid met De Reus)Wijkverenigingen zullen de URL communiceren.

- Er komt wellicht geen betaald parkeren, want anders is er kans op overlast richting Molenbeke omdat daar het parkeren gratis is.

- Bouwverkeer: streven is nog steeds met name via Velperweg maar af en toe via Hartoglaan is onvermijdelijk.

- Parkeren wel of niet betaald in de huur? Ronald: het pand gaat uiteindelijk naar een belegger en die beslist. (Toch?).

- Parkeerplaatsen van Romée (Dansschool Versteegh) gaan weg. Ronald geeft daar meteen duidelijkheid over: behoort tot het terrein, parkeerplaatsen gaan weg.

- Schuilkelder boven de grond (in de achtertuin van onder andere Hoflaan nummer 12 en 14) gaat weg, kelder onder de grond blijft. Maar is heel klein.

- Sloop westvleugel zal uiteindelijk in totaal zes maanden duren.

- Horeca: restaurant onder het gebouw lijkt ons heel leuk!

Afsluiting van de avond.