Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving

Datum
13 oktober 2023

Registratienummer

Auteur
J.M. Krot

Domein/Team
Domein Organisatie - Team Projecten

Ambtelijk opdrachtgever
Programmamanager Centrum

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)
8

Onderwerp
Beantwoording toezeggingen 3030 tot en met 3034

Inleiding

Op 4 oktober werd het raadsvoorstel realisatie fietsenstalling Parallelweg 2/2a behandeld in de commissie ROLO. Tijdens de vergadering van de commissie zijn een aantal vragen gesteld die in deze memo worden beantwoord. Deze vragen zijn opgenomen in de toezeggingen 3030 tot en met 3034:

3030. Er wordt nagegaan of er rekening wordt gehouden met het parkeren van hulpmiddelen
3031. Er wordt schriftelijk antwoord verstrekt op de vraag of er ook aan de noordkant een fietsenstalling wordt gerealiseerd.
3032. Bouwtekeningen/erfpachtcontract/begroting bouwkosten worden indien mogelijk ter inzage gelegd.
3033. Er volgt een verduidelijking van de tabel dekking-kosten
3034. Er volgt een onderbouwing m.b.t. evt. onderzoeken naar andere opties In deze memo gaan wij in op deze vragen en vullen wat zaken aan uit het raadsvoorstel om een en ander te duiden.

Geschiedenis

Bij de ontwikkeling van het maankwartier is de bewaakte fietsenstalling rond het station verdwenen. Er is wel een tijdelijke fietsenstalling naast Parallelweg 2b aangelegd, maar die voldoet niet aan de behoefte aan stallingsruimte in het gebied. De uitvoeringsovereenkomst (UO) Maankwartier stelt als minimale eis dat er minimaal 350 fietsparkeerplekken ten behoeve van de NS reiziger in of nabij het Maankwartier worden aangelegd. Om de bezoeker aan het centrum te stimuleren op de fiets te komen hebben wij als gemeente een aanvullende behoefte voor tenminste nog 400 fietsplekken. Deze behoefte is beschreven in het “Fietsplan Heerlen 2021” dat in februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.
De huidige situatie maakt ook duidelijk dat er behoefte is aan deze aanvullende bewaakte plekken om een fiets te parkeren. De fietsenrekken rond de Royal staan vaak overvol.





Op deze foto’s is te zien dat de rekken rond de Royal helemaal vol staan. Dit geeft een rommelig beeld in de openbare ruimte. Bij het realiseren van een bewaakte fietsenstalling zal een groot deel van deze fietsenrekken kunnen worden verwijderd.

Hulpmiddelen

In het ontwerp is ruimte voor drie soorten fietsen: standaard, buitenmodel en bakfiets. Met buitenmodel wordt bedoeld de fietsen met krat aan de voorkant of een kinderzitje. De ruimte voor bakfietsen wordt niet voorzien van rekken, maar is een vrije ruimte waar fietsen of hulpmiddelen geplaatst kunnen worden. Deze ruimte is ook bestemd voor het stallen van hulpmiddelen die vergelijkbaar zijn met een fiets zoals een rolstoelbakfiets. Mocht in de toekomst blijken dat deze ruimte onvoldoende blijkt, zou er ten koste van fietsenrekken extra ruimte voor bakfietsen en hulpmiddelen gecreëerd kunnen worden.

Verkenningen

Rond de voltooiing van het Maankwartier is een verkenning gedaan naar de mogelijke locaties voor de fietsenstalling rond het treinstation. Op basis van die afweging is in 2018 het pand aan de Parallelweg 2/2a aangekocht door de gemeente. Ten tijde van de aankoop van het pand was nog niet bekend op welke wijze de fietsenstalling zou worden gerealiseerd. Door diverse veranderingen zijn de afgelopen jaren ook alternatieve locaties opnieuw onderzocht, maar nooit waren deze onderzoeken reden om voor een andere locatie te kiezen.

Slopen en nieuwbouw op de locatie van Parallelweg 2/2a is ook onderzocht. Nieuwbouw is in de eerste plaats duurder dan verbouwing. Vanwege de strenge eisen aan bouwen rond het spoor is de investering in nieuwbouw op deze locatie hoger dan op andere plekken in de stad. Daarnaast betekent de erfpacht situatie dat het komen tot een nieuwbouwplan juridisch veel haken en ogen heeft.
De locatie in bouwdeel B' in het Maankwartier is het afgelopen jaar nogmaals onderzocht maar biedt aanzienlijk minder stallingsruimte dan de huidige locatie aan de Parallelweg.

Financien

Het onderdeel financiën van het raadsvoorstel is zeer technisch van aard. Kort samengevat kost de volledige realisatie van de fietsenstalling € 4.430.000. De aankoop van het pand is gefinancierd via een tweetal subsidies en kost ons dus niets qua afschrijving.
In het investeringsbedrag is inbegrepen de nieuwbouw aan de achterzijde, de aanleg van de fietsenstalling inclusief alle techniek en de gevelrenovatie om het pand te laten aansluiten op zijn omgeving. Deze kosten worden deels afgedekt uit bijdrages vanuit het Maankwartier en een subsidie van het Rijk. Voor het resterend bedrag zijnde € 2.261.000 wordt een krediet aan de raad gevraagd waar kapitaallasten tegenover staan zijnde € 121.000. De dekking voor dit bedrag is al aanwezig in de meerjarenbegroting, voor bekostiging van de centrumprojecten.
Voor de Rijkssubsidie dient de raad wel een krediet te vormen, echter hier staan geen kapitaallasten tegenover aangezien de afdekking via de subsidie plaatsvind. Vandaar dat in het raadsvoorstel wel gevraagd wordt om een totaalkrediet van € 3.330.000 (=2.261.000 + 1.069.000).
Daarnaast kunnen we een tweetal zaken niet meenemen bij de investering. De begroting voor het centrum wordt hiermee in 2024 eenmalig belast met €150.000 voor de basis op orde te brengen op de bovenverdiepingen en in 2025 eenmalig met €42.000 voor de sloop van de tijdelijke fietsenstalling. Ook voor deze twee kostenposten is reeds krediet aanwezig binnen de meerjarenbegroting.

Doordat de gemeente de fietsenstalling realiseert neemt de NS de exploitatie van de gehele fietsenstalling, inclusief de gemeentelijke behoefte voor haar rekening. Deze kosten hoeft de gemeente dus niet te maken.
Ter vergelijking is er voor de exploitatie van de 240 fietsparkeerplekken aan de Akerstraat in 2023 ongeveer €40.000 begroot, exclusief kapitaallasten. Geëxtrapoleerd naar een stalling van ruim 900 plekken is dat een aanzienlijke post die de €100.000 per jaar zullen overstijgen.
Daarnaast zullen de bovenverdiepingen worden verhuurd of verkocht aan een zakelijke partij in de creatieve industrie. Verhuur of verkoop zal volledig kostendekkend worden uitgevoerd, waardoor de kapitaallasten voor het hele gebouw verder worden verlaagd.
In het krediet dat we nu vragen zijn alle risico's maximaal meegenomen, te weten:

- BTW (kan nog ca. €700.000 voordeel opleveren)
- Onvoorzien (ca. €400.000)

- Gevelrenovatie (€300.000)

Door het inbouwen van deze zekerheden in de begroting trachten wij het risico op tegenvallers voor de raad zo klein mogelijk te houden. De post gevelrenovatie is niet noodzakelijk voor het functioneren van de fietsenstalling. Het college is echter van mening dat deze investering in dit gebied ook gepaard zou moeten gaan met een uiterlijke verbetering van het gebouw. Hierdoor krijgt het hele gebied een aantrekkelijker aanzien en wordt de waarde van de bovengelegen etages verhoogd.

Ontwerp / ramingen

De verdere stukken zijn als bijlage bijgevoegd bij deze memo. Voor de ramingen is geheimhouding opgelegd vanwege de nog te doorlopen aanbesteding. Deze stukken liggen bij de griffie ter inzage.
Het gaat om de volgende bijlagen:

1. Eigendomsakte Parallelweg 2/2a, waar ook de details van de erfpacht in te vinden zijn.
2. Bouwplannen Parallelweg 2/2a uit 1992
3. Tekeningen bij de bouwplannen uit 1992
4. Presentatie behorende bij het VO met tekeningen
5. tot en met 7. Technische uitwerkingen van het VO.

We hebben tevens gekeken naar de kosten van andere fietsenstallingen in het land. Echter op basis hiervan kunnen we geen benchmark opzetten. Het vergelijken van de fietsenstalling is hetzelfde als appels en peren vergelijken aangezien de uitgangspunten steeds anders zijn. Bij de ene fietsenstalling is sprake van ondergrondse bouw, bij de ander wordt een nieuw gebouw neergezet zonder andere voorzieningen en bij weer een andere fietsenstalling wordt deze gecombineerd met andere functies. Hierdoor is een vergelijking niet te maken.

Creatieve makers

Uit de gesprekken met het veld die in de afgelopen periode hebben plaatsgevonden, blijkt dat er een behoefte is van in Heerlen gevestigde makers om zich permanent te vestigen met de wens regie en zo mogelijk eigenaarschap te nemen over hun plek. Zij lijken in staat om ‘eigenaarschap’ te nemen van het gebouw in termen van het ontwikkelen en realiseren van een wenkend concept, het beheren van het pand en het kunnen investeren in het pand. Naast partijen in Heerlen is ook belangstelling te verwachten van buiten de gemeente van makers om zich in Heerlen te vestigen.
De Parallelweg 2a ligt centraal in de gebiedsontwikkeling en strategisch tegenover de Royal, waar een broedplaats met audiovisuele faciliteiten gevestigd zal gaan worden. Het vormt daarmee een versterking van de aantrekkingskracht van deze broedplaats. Blender, een concept voor creatieve bedrijvigheid uit Maastricht, gaat zich vestigen in B’. Een vernieuwend concept dat de magneetwerking voor het gebied verder zal kunnen versterken.

De Parallelweg 2a is feite gereed om te betrekken en lijkt te voldoen aan de eisen en wensen van de doelgroep, zonder dat ingrijpende investeringen noodzakelijk zijn. In de praktijk blijkt dat betaalbare huisvesting voor makers het beste gerealiseerd kan worden in bestaande bouw. Nieuwbouw komt, zelfs met energiebesparende maatregelen, te duur uit om betaalbaar te blijven voor deze doelgroep

Fietsenstalling aan noordkant

De grootste behoefte voor fietsenstalling is aan de zuidzijde van het Maankwartier. 75% van de NS reizigers en de centrumbezoeker stalt de fiets aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is onderzocht om het zogeheten transformatorgebouw als fietsenstalling in gebruik te nemen. Uit dat onderzoek is gebleken dat dit geen volwaardig alternatief is.
Vooralsnog is er vanuit NS behoefte voor een fietsenstalling aan de Zuidzijde. Mede ook in relatie tot de afstand van het station.
Op dit moment zijn er fietsparkeerplekken in de openbare ruimte. De behoefte voor fietsparkeren aan de Noordkant gaan we monitoren en nader onderzoeken.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Onderwijs, Cultuur, Erfgoed en Centrumontwikkeling
J.M.M. Clemens