

Memo

Behandeld door	Lambert Wiltink	Telefoon	06 8333 9612
E-mail	L.wiltink@crailo.nl	Datum	20-5-2019
Ons kenmerk	MEMO/100047	Onderwerp	Motie Park+Bike Crailo
Bijlage(n)	Onderzoek Park+Bike nabij Crailo, Goudappel Coffeng (d.d. 20-3-2019)		

Inleiding

Bij de aankoop van Crailo is door de drie gemeenteraden de motie Park+Bike aangenomen, waarvan de tekst luidt: "De gemeenteraad verzoekt het college er bij de stuurgroep Crailo op aan te dringen onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een Park+Bike voorziening en te bezien of deze voorziening in te passen is in de plannen voor het Crailo-terrein."

GEM Crailo heeft hieraan opvolging gegeven door opdracht te verlenen aan adviesbureau Goudappel Coffeng voor een verkenning van kansen, mogelijkheden, belemmeringen en voorwaarden voor een Park+Bike nabij Crailo, een analyse van geschikte locaties nabij de afrit van de A1 en een globale inschatting van het ruimtebeslag. Deze notitie (Onderzoek Park+Bike nabij Crailo, d.d. 20-3-2019) is als bijlage bij dit memo gevoegd.

Belangrijkste conclusies onderzoek Goudappel Coffeng

De voornaamste doelgroep betreft werknemers c.q. bezoekers van het Mediapark, gezien de bereikbaarheidsproblematiek van het mediapark. Ondanks dat de afstand relatief lang is, is er sprake van een aantrekkelijke route door de natuur. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er kansen zijn voor een Park+Bike mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

- Actieve participatie van bedrijven op het Mediapark;
- Herkenbaar concept, liefst op meerdere plekken in de regio (voor een goede exploitatie);
- Route via de heide te allen tijde begaanbaar;
- Combinatie van eigen fietsen, deelfietsen en e-bikes;
- Aanpassen van de fietsoversteek bij het knooppunt A1.

Een belangrijke conclusie is wel dat het effect op de bereikbaarheid van het Mediapark (zeer) bescheiden is. Als voorbeeld wordt aangehaald dat in Leeuwarden vijf Park+Bike locaties samen zorgen voor (slechts) enkele tientallen spitsmijdingen met de auto. Afgezet tegen de verkeersintensiteit nabij het Mediapark (2.000 tot 3.000 auto's) is het effect zeer marginaal en geen oplossing voor de problematiek.

In het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt tevens aandacht besteed aan de locatiekeuze voor de mogelijke Park+Bike nabij Crailo en het knooppunt A1, waarbij een locatie binnen het plangebied Crailo (zuidzijde A1) is afgezet tegen een locatie buiten het plangebied aan de andere kant van de A1 (noordzijde A1), nabij de carpoolplaats en het busstation. De belangrijkste voor- en nadelen zijn opgenomen in het onderzoek (tabel op p.18), zonder dat daar direct een conclusie aan wordt verbonden.



In het onderzoek wordt een aantal suggesties gedaan voor vervolgstappen:

1. Peilen interesse werknemers en werkgevers op het Mediapark;
2. Met provincie en vervoerders kijken naar toepassing op meerdere plekken;
3. Als uitkomsten van 1 en 2 positief zijn een kosten-baten analyse laten uitvoeren door de regio.

Financiële effect Park+Bike op grondexploitatie Crailo

Aangezien één van de locaties zoals onderzocht in het onderzoek van Goudappel een locatie binnen het plangebied Crailo betreft, is op hoofdlijnen financieel verkend wat het eventuele effect is op de grondexploitatie.

Ruimtegebruik (indicatief)

De aanleg van een Park+Bike (o.a. parkeerplaatsen en fietskluizen) gaat ten koste van uitgeefbare ruimte en andere functies in het plangebied:

- Fietskluizen (circa 40 tot 50): 20 m. bij 20 m. = 400 m²
- Aantal parkeerplaatsen gelijk aan aantal kluizen. Het ruimtegebruik van 50 parkeerplaatsen wordt hier geschat op 1.500 m² tot 2.000 m².
- Het maximale ruimtegebruik is zodoende 2.400 m².

Varianten financieel effect (indicatief)

Om een bandbreedte te kunnen bepalen van het financiële effect op de grondexploitatie zijn twee varianten doorgerekend:

- Variant 1 (bovenkant bandbreedte):
 - Ruimte Park+Bike voor 50% in plaats van uitgeefbaar en voor 50% in plaats van openbaar gebied
 - Uitgeefbaar ten koste van grondwaarde bedrijvigheid categorie 3
 - Negatief effect op de grondexploitatie: € 350.000 (afgerond)
- Variant 2 (onderkant bandbreedte)
 - Ruimte Park+Bike voor 50% in plaats van uitgeefbaar en voor 50% in plaats van openbaar gebied
 - Uitgeefbaar ten koste van grondwaarde creatieve bedrijvigheid
 - Negatief effect op de grondexploitatie: € 150.000 (afgerond)

De conclusies is derhalve dat het financiële effect op de grondexploitatie geraamd wordt binnen een bandbreedte van € 150.000 tot € 350.000. Dit bedrag betreft uitsluitend de 'gederfde inkomsten' voor GEM Crailo BV en is nog exclusief de kosten voor een realisatie van een Park+Bike en de exploitatie kosten en baten (totale business case).

Kosten realisatie Park+Bike (indicatief)

Op hoofdlijnen is hieronder aangegeven wat de realisatie van een Park+Bike zou kunnen kosten.

Kostenpost	m2	stuks	€ / eenheid	€ totaal
Kluizen (ondergrond)	400		€ 25	€ 10.000
Kluizen (40/50 stuks)		50	€ 1.000	€ 50.000
Parkeerplaatsen	2.000		€ 125	€ 250.000
<i>subtotaal</i>	2.400			€ 310.000
Bijkomende kosten (plankosten/onvoorzien)			30%	€ 93.000
Totaal				€ 403.000



Deze € 400.000 (afgerond) betreft een deel van de business case voor een Park+Bike. De volgende onderdelen dienen hieraan toegevoegd te worden, maar zijn in dit memo niet verder gespecificeerd:

- Marketing, communicatie, platform (app, website, betalingen, softwaresysteem)
- Opbrengsten (verhuur van fietsen)
- Subsidies en bijdragen

Aandachtspunten:

- De vraag is welke partij verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de Park+Bike. Dit kan een private partij zijn (exploitant, partij op Mediapark), een overheidspartij of een entiteit met eventuele subsidies of bijdragen.
- Indien de Park+Bike gerealiseerd wordt, bestaat de mogelijkheid om de betreffende grond (het ruimtegebruik) ook voor andere doeleinden (dubbel) te gebruiken. Voorbeelden hiervan zijn bezoekers parkeren, parkeren bedrijvigheid, verzamelplaats voor recreanten etc.
- Indien er gekozen wordt voor een Park+Bike binnen het plangebied Crailo en nabij de knoop A1, is deze locatie niet meer beschikbaar voor andere functies terwijl het wordt gezien als een aantrekkelijke locatie als 'entree' van het gebied.
- Mogelijk is er door de realisatie van een Park+Bike op een aantal posten een besparing binnen de grondexploitatie mogelijk (inschatting circa € 60.000).
- Mogelijk dient de (hoofd-)infrastructuur aangepast te worden als gevolg van een Park+Bike op Crailo.
- Alle voorbeelden uit het onderzoek van Goudappel Coffeng bestaan uit meer dan alleen een Park+Bike locatie: op de locaties worden functies gecombineerd en het concept wordt gekoppeld aan andere mobiliteitsconcepten.

NB: Recentelijk (na oplevering van het onderzoek) is duidelijk geworden dat het Gebed Zonder End (Nieuw Crailoseweg) voor zonsopgang en na zonsondergang **niet toegankelijk is voor fietsverkeer**. Indien dit gehandhaafd blijft kan een Park+Bike concept (zeker in bepaalde maanden van het jaar) niet optimaal functioneren.

Conclusie:

Door middel van voorliggend memo en bijbehorend onderzoek van Goudappel Coffeng is GEM Crailo van mening voldaan te hebben aan het verstrekken van informatie ten behoeve van de motie Park+Bike.

In afstemming met het Bestuurlijk Overleg Crailo aangaande de notitie Park+Bike van Goudappel Coffeng en het daarbij behorende memo Park+Bike van GEM Crailo, ziet GEM Crailo onvoldoende aanleiding om onderzoek naar realisatie van een Park+Bike op of nabij het plangebied Crailo voort te zetten. Het biedt geen oplossing voor de bereikbaarheidsproblematiek van het Mediapark in Hilversum. In de aanbevelingen van Goudappel Coffeng is evenwel opgenomen dat, indien vervolgonderzoek gewenst is, gestart kan worden met het peilen van interesse van werknemers en werkgevers op het Mediapark en met vervoerders en provincie gekeken kan worden naar verschillende toepassingen op meerdere plekken. Het advies van het BO GEM Crailo is om deze aanbevelingen voor vervolgonderzoek bij de regio neer te leggen, zodat dit op grotere schaal wordt gezien. Indien de uitkomsten van voornoemde positief zijn kan in regionaal verband een kostenbaten analyse (en eventueel een bredere business case) worden uitgewerkt.