

Rapport

Projectnummer: 365634

Datum: 20-02-2019

Nadere verkenning parkeergarage opties Medemblik

Quick scan

Opdrachtgever:
Met Graumans / Gemeente Medemblik

Verantwoording

Titel	Nadere verkenning parkeergarage opties Medemblik
Subtitel	Quick scan
Projectnummer	365634
Datum	20-2-2019
Auteur	Jeroen Quee
E-mailadres	jeroen.quee@sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Locatie busstation	5
2.1	Locatie en randvoorwaarden	5
2.2	Uitwerking en kosten parkeergarage	5
3	Locatie Bonifaciuskerk / Kerkplein	8
3.1	Locatie en randvoorwaarden	8
3.2	Uitwerking en kosten parkeergarage	10
4	Locatie Pekelharinghaven	11

1 Inleiding

In de gemeenteraadsvergadering van de gemeente Medemblik van 6 december 2018 is een motie ingediend die vraagt om het uitvoeren van een quickscan parkeergarages. Hierin moet een aantal opties voor parkeergarages nader worden verkend. Deze locaties zijn in een eerder stadium al verkend (Quickscan parkeergarages Medemblik, december 2017), maar een aantal nieuwe invalshoeken vraagt om het nader bekijken van een drietal locaties. Het gaat hierbij om actualisatie/bijstelling voor de volgende locaties:

- locatie ter hoogte van het busstation, half verdiept met één of twee lagen (variant 1 en 2);
- Kerkplein (Bonifaciuskerk) met/zonder locatie gymzaal Muntstraat en met één of twee lagen en rekening houdend met de funderingswerkzaamheden voor de kerktoren (variant 3 t/m 6);
- Pekelharinghaven: verdiepte open parkeervoorziening (variant 7).

In deze rapportage worden de mogelijkheden voor deze parkeergarage opties nagegaan.

2 Locatie busstation

2.1 Locatie en randvoorwaarden

De locatie voor deze parkeergarage optie is het busstation, waarbij gekeken wordt naar een half verdiepte / bovengrondse oplossing.

De locatie heeft in archeologisch opzicht een hoge waarde: in vorige eeuwen was hier de haven met omliggende bebouwing inclusief waterbouwkundige werken (kade, sluis). Het archeologische beleid schrijft voor dat bouwactiviteiten onder maaiveld vooraf moeten worden gegaan door archeologische opgraving, waarbij meerdere archeologische subdisciplines moeten worden betrokken. Door Archeologie West-Friesland is onderzocht welke archeologische werkzaamheden noodzakelijk zijn (notitie d.d. 31-01-2018). De archeologische werkzaamheden zijn in alle gevallen nodig – er zijn geen varianten voor de parkeergarage denkbaar waarmee het archeologie aspect kan worden vermeden.

De locatie ligt ten westen van het gemeentehuis en daardoor buiten het gebied dat na sanering van de verontreiniging door de Gasfabriek is afgedicht met een bentoniet laag. De locatie ligt buiten het plangebied van 'Medemblik aan Zee'.

2.2 Uitwerking en kosten parkeergarage

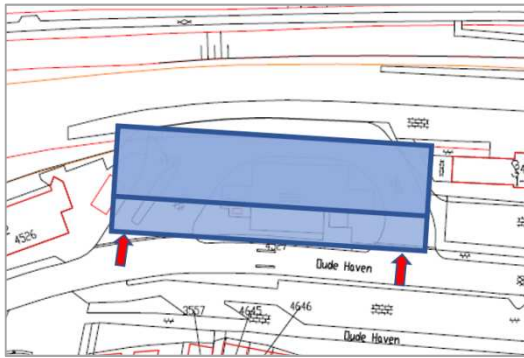
De wijze waarop een parkeergarage op deze locatie kan worden ingepast is weergegeven in figuur 1. Er is een tweetal varianten in beeld (zie figuur 1 en 2):

- variant 1 is een éénlaagse half verdiepte parkeergarage waarvan het dak niet voor parkeren wordt gebruikt maar als groen dak wordt uitgevoerd;
- variant 2 kent twee parkeerlagen waarvan de onderste laag (net als variant 1) half verdiept ligt. De tweede – bovenste – parkeerlaag ligt dan op niveau + ½ (circa 1,50 m boven maaiveld. Deze bovenste laag heeft geen dak maar ligt omwille van de inpassing wel een stuk terug aan de zijde van de Overtoom.

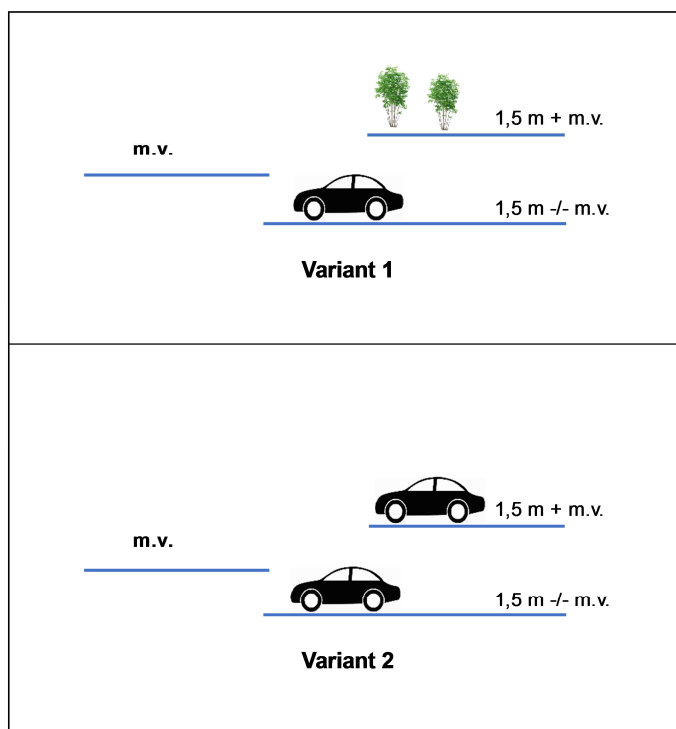
De voor- en zijkanten van de boven maaiveld uitkomende delen van de parkeergarage worden 'groen aangekleed', zodat de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn.

Het uitvoeren van de tweelaagse variant (variant 2) zodanig dat de onderste laag geheel verdiept ligt, is niet goed mogelijk omdat de hellingbaan door zijn lengte niet goed in te passen is en daardoor onevenredig veel ruimte in beslag gaat nemen.

De mogelijke capaciteit van een éénlaagse variant (variant 1) is circa 75 parkeerplaatsen, voor een tweelaagse variant (variant 2) is een capaciteit van circa 125 plaatsen mogelijk. Op maaiveld treedt voor beide varianten verlies aan parkeerplaatsen op doordat het bestaande parkeerterrein binnen de keerlus vervalt. Dit zijn 18 plaatsen. De netto toevoeging door de parkeergarage bedraagt derhalve 57 plaatsen (variant 1) resp. 107 plaatsen (variant 2).



*Figuur 1: Ligging parkeergarage locatie busstation
Parkeergarage is schematisch aangegeven. Bij de uitwerking
kan rekening worden gehouden met de inpassing van de buslus*



Figuur 2: Doorsnedes met hoogteligging varianten 1 en 2 locatie busstation

In tabel 1 zijn de varianten weergegeven met de geraamde realisatiekosten en beheerkosten. Doordat voor beide varianten de kosten onder andere ontgraving, verdiepte vloer en dat omvatten, zijn deze weliswaar (per parkeerplaats) lager dan voor een geheel ondergrondse variant, maar zijn nog steeds aanmerkelijk hoger dan voor een volledig bovengrondse parkeergarage.

Archeologie

Bij de realisatiekosten zijn de kosten van de archeologische opgraving meegenomen. Door Archeologie West-Friesland is een tweetal ramingen afgegeven voor de kosten van de opgravingen en het bijbehorende onderzoek direct nabij deze locatie. Voor een oppervlak

van 1.100 m² is een lage en een middelhoge variant geraamd. Deze ramingen verschillen van elkaar in de mate van 'grondigheid' waarmee het onderzoek wordt uitgevoerd. De lage variant voor de onderzoekskosten bedraagt € 432.000,- en de middelhoge variant bedraagt € 829.000,- excl. BTW.

Het grondbeslag van varianten 1 en 2 is circa 1.900 m². Daarom is voor de archeologische kosten rekening gehouden met een evenredig hoger bedrag tussen € 0,7 en € 1,3 mln. Deze bandbreedte is ook in de overzichtstabel meegenomen.

Bij de bepaling van de kosten zijn niet meegenomen kosten die moeten worden gemaakt voor een nieuwe locatie voor het busstation. Ingeschat wordt dat dit een substantiële kostenpost kan zijn.

Locatie Overtoom / busstation				
Variant	# pp	Realisatiekosten (€ excl. BTW incl. p-systeem)		Jaarlijkse beheerkosten (€)
		lage raming archeologie	middelhoge raming archeologie	
Variant 1: éénlaags (-1/2)	75	2,9 mln	3,5 mln	35.000
Variant 2: tweelaags (-1/2 en +1/2)	125	3,7 mln	4,3 mln	55.000

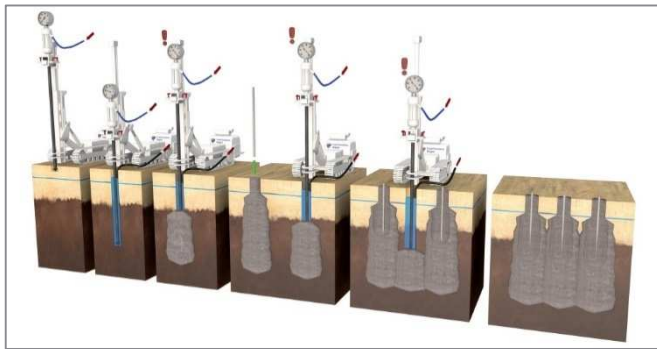
Tabel 1: Raming realisatiekosten en beheerkosten parkeergarage locatie busstation

3 Locatie Bonifaciuskerk / Kerkplein

3.1 Locatie en randvoorwaarden

De locatie voor deze parkeergarage optie is primair het Kerkplein en de open ruimte aan de westzijde voor de kerk. Een optie voor uitbreiding is de locatie van de gymzaal ingeval deze wordt gesloopt. Als varianten voor een parkeergarage zijn in beeld de locatie Kerkplein (één- of tweelaags, varianten 3 en 4) of Kerkplein plus gymzaal locatie (één- of tweelaags, varianten 5 en 6).

De kerktoren is aan het scheefzakken en moet worden gefundeerd om dit proces tegen te gaan. In 2018 is uit onderzoek naar voren gekomen dat de methode van Jetgrouting (figuur 3) hiervoor geschikt is (bron: 'Bonifaciustoren Medemblik – Advies Funderingsherstel – CRUX engineering -18 oktober 2017).



Figuur 3: Uitvoering methode Jetgrouting

In eerdere verkenning was er van uit gegaan dat het raadzaam is om met een eventuele parkeergarage voldoende afstand tot de toren aan te houden in verband met risico van verzakking. Dit was echter niet in alle gevallen mogelijk. Als de stabilisatie daadwerkelijk wordt uitgevoerd, kan dichterbij de toren worden gebouwd. Dit is als uitgangspunt meegenomen in deze verkenning.

Door de maatregel aan de toren worden de oorspronkelijke varianten 2a en 2b (alleen onder het pleintje resp. onder pleintje en sloop gymzaal) beter mogelijk.

Wel wordt aangeraden om bij de uitvoering van het Jetgrouten rekening te houden met een eventuele parkeergarage en de groutkolommen dieper te steken dan de diepte waar nu van uit wordt gegaan op basis van het advies. Ook wordt aangeraden om door horizontale verankering de grond extra te stabiliseren zodat ook in een situatie met (bouwput voor de) parkeergarage de grond voldoende stevig is.

De Bonifaciuskerk en -toren hebben monumentale waarde en het complete omliggende terrein heeft de status van Archeologisch Rijksmonument (zie figuur 4). Realisatie van een parkeergarage op deze locatie zou dan ook vooraf moeten worden gegaan door archeologisch onderzoek. Uitgaande van de kengetallen die zijn genoemd bij variant 1 en 2 zouden de kosten voor archeologisch onderzoek op de locatie Kerkplein (variant 3 en 4) tussen de € 0,6 mln en 1,2 mln liggen. Voor de varianten die doorlopen tot de gymzaal zullen de kosten nog circa 20% hoger liggen.

Voor het graven in de grond op deze locatie is toestemming van de Rijksdienst noodzakelijk en de kans dat de dienst deze toestemming geeft is nihil. Daardoor is de mogelijkheid tot realisatie van een parkeergarage onder het Kerkplein nihil. Dit geldt voor de varianten 3 t/m 6.



Figuur 4: Uitsnede uit de Concept-Beleidskaart Archeologie van de gemeente Medemblik. Hierop is aangegeven dat het gehele gebied rondom de Bonifaciuskerk de status heeft van Archeologisch Rijksmonument.

Op de Beleidskaart Archeologie is te zien dat een deel van de locatie van de gymzaal niet de status Archeologisch Rijksmonument heeft. Dit gebied is meer in detail aangegeven in figuur 5. Om hier een parkeergarage te realiseren is sloop van de gymzaal noodzakelijk. Er komt dan een kleine locatie beschikbaar (genoemd variant 6A). Hier is deels wel archeologisch onderzoek verplicht (zelfde type onderzoek als bij de locatie busstation). Omdat het een vrij klein gebied betreft wordt voor de kosten uitgegaan van circa € 0,5 mln.

Het beschikbare grondvlak van circa 25 x 30 meter is te klein voor een traditionele parkeergarage, maar een mechanische garage met toegang door middel van een autolift is wel mogelijk. Op één niveau kunnen circa 50 plaatsen worden ingepast, op twee niveaus passen circa 100 plaatsen. Een toegangshuisje zou kunnen worden gesitueerd op de hoek Muntstraat/Breedstraat/Torenstraat. Nadelig van deze mogelijkheid is dat de ontsluiting via de smalle Breedstraat (ingehend) en Torenstraat (uitgehend) zou moeten verlopen. Omdat deze parkeergarage vrij ver van de toren zou liggen zijn aanvullende verstevigingsmaatregelen niet noodzakelijk.



Figuur 5: Zone bij kerk waar niet de status Archeologisch Rijksmonument geldt en waar een parkeergarage kan worden gerealiseerd

3.2 Uitwerking en kosten parkeergarage

De enige mogelijkheid voor een parkeergarage is een mechanische garage op de locatie van de gymzaal, waarbij een éénlaagse of een tweelaagse variant mogelijk zijn (variant 6A). In tabel 2 zijn de mogelijkheden en de kosten weergegeven.

Locatie Bonifaciuskerk / gymzaal / mechanisch ondergronds			
Variant	# pp	Kosten (€ excl. BTW incl. p-apparatuur, incl. archeologie)	Jaarlijkse beheerkosten (€)
Variant 6A: éénlaags 1 autolift	50	3,5 mln	25.000
Variant 6A: tweelaags 2 autoliften	100	6,5 mln	50.000

Tabel 2: Raming realisatiekosten parkeergarage Locatie Bonifaciuskerk / gymzaal – kosten exclusief fundering kerktoren en exclusief sloopkosten gymzaal

4 Locatie Pekelharinghaven

In de eerder uitgevoerde verkenning is voor de locatie Pekelharinghaven uitgegaan van een model waarbij de parkeergarage verdiept ligt en het dak van de parkeergarage een pleinruimte vormt.

Als alternatief kan worden overwogen het parkeren verdiept te realiseren maar het dak achterwege te laten (variant 7). De parkeervloer blijft op hetzelfde niveau als in de eerdere studie. Dit geldt ook voor de parkeerfunctionaliteit. Een specifiek aandachtspunt is de waterhuishouding en waterafvoer uit de parkeer'put' (beheerkosten). De geparkeerde auto's blijven in het zicht vanaf de straat.

De parkeercapaciteit bedraagt 160 plaatsen.

Figuur 6 geeft de situering van de parkeergarage weer. In tabel 3 zijn de kostenaspecten weergegeven. Het is uiteraard mogelijk om een kleinere parkeergarage te maken. De totale kosten nemen dan af. De kosten per parkeerplaatsen zullen echter toenemen omdat de dezelfde constructie- en waterkerende voorzieningen voor een kleiner aantal parkeerplaatsen gemaakt moeten worden.



Figuur 6: Locatie Pekelharinghaven

Locatie Pekelharinghaven			
Variant	# pp	Kosten (€ excl. BTW incl. p-apparatuur)	Jaarlijkse beheerkosten (€)
Variant 7: verdiept parkeren zonder dak	160	4,5 mln	65.000

Tabel 3: Raming realisatiekosten parkeergarage locatie Pekelharinghaven