

2019-15431 HERZIEN

**Uitvoering grote aanpak buitenruimte winkelcentrum Walburg
26 februari 2019**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 van de gemeentewet te besluiten tot:

Het in de begroting opgenomen krediet van € 5.684.000,- voor de uitvoering van de werkzaamheden ter beschikking te stellen.

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Dongen, J.E.T.M. van
informatie: H. Keller
telefoon: 078 770 36 96
e-mail: h.keller@zwijndrecht.nl
bijlagen: bijlage 1 - Ontwerp
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Het project Grote aanpak buitenruimte winkelcentrum Walburg is opgenomen in het investeringsprogramma (IP) 2019 – 2022. Met ondernemers en eigenaren (VVO Vereniging Van Onderhoud) van het winkelcentrum is afgesproken dat de gemeente nadat het winkelcentrum zelf is opgeknapt (dit voorjaar gereed) start met de aanpak van de buitenruimte. Dit houdt in hoofdlijnen in dat riolering wordt vervangen, het gebied wordt opgehoogd, bestrating/straatmeubilair wordt vernieuwd en nieuw groen wordt aangeplant. De werkzaamheden starten na de zomer en duren maximaal 2 jaar.

Er is een voorlopig ontwerp vervaardigd (zie bijlage 1) wat 6 weken ter inzage heeft gelegen. Voorafgaand aan de inspraak is het ontwerp op 26 november 2018 in het Spektakel gepresenteerd aan belangstellenden. Het voorlopig ontwerp is goed ontvangen, maar er zijn veel opmerkingen geplaatst over de sloop van het parkeerdek en als gevolg daarvan een netto verlies van 102 parkeerplaatsen. De reacties op het voorlopig ontwerp gaven geen aanleiding om het ontwerp aan te passen. Het college heeft het voorlopig ontwerp inmiddels vastgesteld.

Als integraal onderdeel van het ontwerp was ook het gebied onder het gesloopte parkeerdek opgenomen. Dit was gedaan om een uniform gebied te krijgen met een maximaal rendement ten aanzien van de bereikbaarheid en parkeersituatie. De grond onder het dek is echter niet in ons eigendom. Het is echter de vraag of dit gebied ook op deze manier wordt ingericht, dat is aan de eigenaar van de grond.

Door het slopen van het parkeerdek verdwijnen 135 (slecht toegankelijke) parkeerplaatsen. Door een optimalisatie in het plan kunnen er 33 gecompenseerd worden. Per saldo is het verlies dus 102 parkeerplaatsen. Uit een extern parkeeradvies blijkt dat ondanks dit verlies er volgens de geldende normering voldoende parkeerplaatsen zijn.

Met de eigenaren van het winkelcentrum (VVO) zijn afspraken gemaakt over het parkeren als er een structureel parkeerprobleem ontstaat in de eindsituatie. Als de parkeerdruk onverhoopt te hoog wordt (zowel binnen als buiten het projectgebied) dan kunnen er aanvullende parkeermaatregelen getroffen worden (invoering parkeerregime) die voor rekening van de VVO worden uitgevoerd.

U neemt als raad over iedere investering boven € 200.000,- die opgenomen is in het IP een apart besluit. Ook voor dit project wordt u gevraagd om het uitvoeringskrediet te voteren.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

- Brief aan de raad, Aanpak Walburg, mei 2014 (2014-12202)
- Brief aan de raad, initiatieffase openbaar gebied Walburg, februari 2016 (2016-13594)
- Brief aan de raad, ambitieniveau inrichting Walburg, juli 2016 (2016-13874)
- Brief aan de raad, Grote aanpak winkelcentrum Walburg, maart 2018 (2018-14869)
- Brief aan raad, standplaatsen Walburg, september 2018 (2018-15085)
- Brief aan de raad, ontwerp buitenruimte winkelgebied Walburg, november 2018 (2018-15182)

Beoogd resultaat

Het beschikbaar stellen van de financiële middelen om de grote aanpak van winkelgebied Walburg te kunnen uitvoeren, met als resultaat een aantrekkelijk winkelgebied.

Argumenten (30 secondenregel)

In het IP is een totaalbedrag van € 5.684.000,- opgenomen voor de uitvoering van grote aanpak van de buitenruimte. Dit bedrag is in de begroting opgenomen, maar de raad wil over iedere investering boven € 200.000,- een apart besluit nemen. Na de besluitvorming kan de aannemer opdracht krijgen voor de werkzaamheden.

Kantttekeningen/risico's

- De werkzaamheden gaan gepaard met overlast. Dit heeft met name betrekking op de parkeersituatie. Er is een minimum gesteld aan het aantal parkeerplaatsen wat de aannemer tijdens de uitvoering beschikbaar moet laten.
- De afschrijftermijn voor nieuw aangelegde verharding is 30 jaar. Er zijn echter de nodige ontwikkelingen zoals het project Spoorzone en veranderingen in koopgedrag. Dit zorgt voor onzekerheid of de inrichting van het totale gebied wel 30 jaar in deze vorm gehandhaafd blijft. Er bestaat een kans op voortijdige afschrijving op delen van het gebied. Met de tracés van de riolering wordt zoveel mogelijk ruimte vrijgelaten voor ontwikkelingen.
- Het gebied onder het gesloopte parkeerdek wordt niet heringericht. Er is na onze werkzaamheden geen uniforme uitstraling van het openbaar (toegankelijk) gebied. Dit kan bijdragen aan een negatief imago van de gemeente.
- De prijzen in de markt staan onder druk. De aannemer heeft een maximaal bedrag meegekregen waarvoor hij mag inschrijven. De definitieve prijs is echter pas bekend als de onderhandelingen na de bouwteamfase net voor de zomer zijn afgerond.

(Extern) draagvlak

Er is met veel partijen en stakeholders overleg geweest bij de totstandkoming van het plan. Tijdens de verdere detailuitwerking zien wij nog meer mogelijkheden om hun wensen (binnen de vastgestelde kaders) te kunnen inpassen.

Tijdens een informatieavond op 26 november werd het plan met een 3D-animatie toegelicht. Het ontwerp is positief ontvangen. Er zijn vaak specifieke (kleine) wensen en in hoofdzaak kritiek op het verdwijnen van parkeerplaatsen.

Duurzaamheid

Zoals u gewend bent, is dit thema op drie thema's nader uitgewerkt tijdens de voorbereiding.

1. Circulair

Uit het veldonderzoek is onderzocht in hoeverre bestaand zand, maar ook bestaand bestratingsmateriaal kan worden hergebruikt. Veel bestratingsmateriaal kan worden hergebruikt, maar niet ter plaatse. We gaan verder onderzoeken of we dit materiaal lokaal kunnen hergebruiken. Daarnaast lukt het de industrie steeds beter om hergebruikt betongranulaat in nieuwe producten opnieuw te gebruiken. De hoeveelheid herbruikbaar materiaal wordt als criterium meegenomen in de selectieprocedure.

2. Energie

De aannemers moeten hoog scoren op de CO2 prestatieladder. Daarnaast wordt van de aannemer een plan van aanpak gevraagd om zoveel mogelijk CO2 te besparen. De aannemer met een goed plan krijgt hiervoor meer punten en maakt daardoor meer kans op de opdracht.

3. Klimaat

Het project is als pilotproject gebruikt om dit thema veel aandacht te geven. De reden hiervoor is dat we het thema op deze locatie veel bekendheid kunnen geven. Daarnaast is uit de ligging van het gebied gebleken dat klimaatmaatregelen een gunstig effect hebben op waterhuishouding in de hele wijk Walburg. In het ontwerp zijn speciale infiltratie elementen opgenomen, 'waterpasserende' bestrating en wordt er afgekoppeld (regenwater wordt afgekoppeld van de bestaande riolering).

We gaan nieuwe materialen toepassen waar nog geen ervaring mee is opgedaan. Om te zorgen dat de waterpasserende functie gewaarborgd blijft is speciale reiniging nodig. Deze kosten bedragen maximaal € 8.500,- per jaar. Maar het is mogelijk dat de reiniging niet jaarlijks nodig is maar dat een lagere frequentie volstaat (2 of 3 jaarlijks). In dat geval kunnen de kosten over deze jaren verspreid worden. De mate van reiniging laat zich echter moeilijk van te voren inschatten. Er wordt eerst ervaring opgedaan voordat u een eventueel concrete begrotingswijziging wordt voorgesteld.

In het ontwerp zijn ruime groenvakken opgenomen waarin grote schaduwrijke bomen voor verkoeling zorgen. Bij soortkeuze wordt ook rekening gehouden met afvang van fijnstof.

De klimaatmaatregelen vragen een extra investering. Met deze kosten is rekening gehouden en zijn reeds opgenomen in de kadernota 2019 en al verwerkt in de begroting.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Aanbesteding

De aanbesteding is reeds opgestart. Er in een bouwteamverband (gemeente en aannemer bepalen veel samen) een uitvoeringswijze uitgewerkt die zo min mogelijk overlast veroorzaakt. De uitvoering start na de zomer en duurt maximaal twee jaar.

Weekmarkt

De weekmarkt kan gedurende een bepaalde periode niet op de vertrouwde plek blijven staan. Om die reden wordt een tijdelijke markt ingericht naast de huidige plek in de richting van het tankstation. De voorbereidingen hiervoor starten voor de zomer en vervolgens verplaatst de markt naar de nieuwe plek.

Standplaatsen

Met ingang van dit voorjaar worden geen standplaatsen meer toegestaan rond het winkelcentrum. Zodra de herinrichting achter de rug is, worden weer (vier) standplaatsen toegelaten.

Verkeer

De bestaande ontsluiting van het winkelcentrum op de omliggende hoofdwegen verandert niet. De ontsluiting op de Beneluxlaan is niet optimaal en kan veiliger. Bij een reconstructie van deze laan (die voorlopig niet aan de orde is) kan gekeken worden naar de mogelijkheden om deze ontsluiting te verbeteren. De bevoorradingsroute voor de supermarkten verandert wel. Er komt een nieuwe aansluiting op de Beneluxlaan voor dit verkeer om het winkelcentrum te benaderen. Deze ingreep heeft een gunstig effect op het bestaande kruispunt.

Er is een sterke wens geuit om een vrijliggend fietspad aan te leggen rondom het winkelcentrum en langs de bibliotheek. Dit is niet in het ontwerp opgenomen omdat een fietspad langs de plint van het winkelcentrum niet zinvol wordt geacht bij het introverte winkelcentrum (de ingangen zitten aan de binnenkant en alleen hoofdingangen aan de buitenzijde, hier zijn voldoende fietsstallingsmogelijkheden). Een vrijliggend fietspad als verbinding tussen de Europaweg en het Groene Kruispad is wel een verbetering voor de veiligheid, maar er is een afweging gemaakt om het fietspad niet op te nemen omdat er dan veel parkeerplaatsen verdwijnen op een locatie waar er veel nodig zijn. Het verlies van deze parkeerplaatsen geeft meer zoekverkeer. Dit verkeer is gericht op een vrije parkeerplaats en heeft minder oog voor overige weggebruikers, zoals fietsers. Daarnaast neemt ook de parkeerdruk toe in de omliggende wijken wat de veiligheid ook niet ten goede komt. De situatie voor fietsers verbetert overigens wel, omdat op dit gedeelte nog maar langs 1 zijde auto's geparkeerd staan in plaats van nu aan 2 zijden.

De onlangs vastgestelde zondagopenstelling heeft daarbij volgens Goudappel een gunstig effect op de spreiding en daardoor op de parkeerbelasting op piektijden. Tijdens de uitvoering zijn er minder parkeerplaatsen beschikbaar. We onderzoeken de mogelijkheden voor tijdelijke parkeerplaatsen in de omgeving en hebben het winkelcentrum verzocht aan het personeel te vragen om op piekdagen (tijdens markt en op zaterdag) elders te parkeren.

Er komen ruim voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsers bij de ingangen. Ook de straks nieuwe bewaakte stalling biedt voldoende ruimte.

Communicatie/publicatie

Er wordt schriftelijk gereageerd naar stakeholders die vragen over het ontwerp hebben gesteld. Verder worden de plannen uitgebreid toegelicht op de gemeentelijke website.

Voorafgaand aan de uitvoering zal de fasering en aanpak aan belanghebbenden worden toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst. Belangstellenden kunnen het project volgen via de (wijken)website en Facebook.

De communicatie en het omgevingsmanagement tijdens de uitvoering is in handen van de aannemer.

Personeel/organisatie/SCD

Het project is in handen van de IP regisseur bijgestaan door de omgevingsmanager en het IBD. Na de aanbesteding gaat de algehele projectleiding over naar de projectleider IBD.

Financiën

Het totale projectkrediet bedraagt € 6.214.000,-. Dit is inclusief kosten voor voorbereiding, toezicht, adviezen en uitvoering. Tot en met 2018 is € 530.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten.

Voor de uitvoering en begeleiding is € 5.684.000,- beschikbaar, dat is inclusief een post van circa 10% onvoorzien van de uitvoeringskosten.

De totale investering van € 6.214.000,- leidt in het eerste jaar tot € 110.000,- kapitaalslasten.