

Informatienota

Onderwerp Afdoening Motie 50: maak van een groen Emmaplein een sluitende businesscase	
Numer	2018/64875
Portefeuillehouder	Sikkema, C.Y.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	BBOR
Auteur	Brant, S. van den
Telefoonnummer	06-42638463
Email	svandenbrant@haarlem.nl
Kernboodschap	Tijdens de behandeling van de begroting 2018 op 9 november 2017 heeft de raad motie 50 ‘maak van een groen Emmaplein een sluitende businesscase’ aangenomen. In de motie wordt het college opgedragen te onderzoeken: In hoeverre er een sluitende businesscase haalbaar is door onder het Emmaplein een ondergrondse parkeergarage te laten realiseren. Na overleg en op basis van verschillende exploitatiemodellen van parkeergarages (o.a. van Parkeernetwerk Nederland en Q-Park) concludeert het college dat een sluitende businesscase op deze locatie vrijwel uitgesloten is. De bouwkosten voor een ondergrondse parkeervoorziening zijn hoog waardoor een stevig kostendekkend tarief gehanteerd moet worden. De verwachting is dat er zeer weinig parkeerders bereid zijn op deze locatie een kostendekkend tarief (in de vorm van een abonnement of betalen er uur) te betalen. Daarmee zal de exploitatie van een parkeergarage (of de grondexploitatie van deze garage) een onrendabele top hebben. Het financieren van de vergroening van het Emmaplein met deze exploitatie is daarmee uitgesloten.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Beantwoording art 38 vraag OPHaarlem over het parkeren in de Van Oosten de Bruijnstraat (2018/6342)
Besluit College d.d. 6 februari 2018	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Tijdens de behandeling van de begroting 2018 op 9 november 2017 heeft de raad motie 50 'maak van een groen Emmaplein een sluitende businesscase' aangenomen. De raad ondersteunt daarmee een initiatief uit de stad, waar bewoners aan de slag zijn om hun woonomgeving aantrekkelijker te maken. In de motie wordt het college opgedragen te onderzoeken:

- In hoeverre er een sluitende businesscase haalbaar is door onder het Emmaplein een ondergrondse parkeergarage te laten realiseren, die deels aan particulieren per parkeerplaats verkocht wordt en deels beschikbaar gemaakt wordt voor bezoekers
- Uit deze Grondexploitatie de vergroening van het Emmaplein te financieren met een openbare stadstuin als resultaat.

Met deze informatienota informeert het college u over de afhandeling van deze motie.

Daarnaast informeert het college u over mogelijke parkeervraagstukken bij herinrichting van het Emmaplein.

2. Kernboodschap

Initiatief Stadspark nieuwe Bavo

Bewoners van het Emmaplein zijn samen met de stichting st. Bavo een initiatief gestart om het Emmaplein om te vormen naar een mooi groen stadspark. Een interessant initiatief, een voorbeeld van de 'participerende samenleving', van 'Samen doen'. De gemeente heeft een faciliterende rol, er is geen financiering voor het project opgenomen in de begroting. Wel ondersteunen we het initiatief in de vorm van het bieden van kennis en meedenken. Het groene stadspark draagt bij aan het verlagen van de hittestress, maakt de openbare ruimte aldaar aantrekkelijker en kan dienen als een plek voor ontmoeting voor mensen van 0 tot 100 jaar. De bewoners werken voor dit initiatief samen met de Stichting Kathedrale Basiliek Sint Bavo.

De eerste ideeën voor de inrichting zijn gemaakt; bewoners zijn met elkaar in overleg om het plan breed gedragen te krijgen en op zoek naar financiering. Via motie 50, maak van een groen Emmaplein een sluitende businesscase, hoopt de raad in dit laatste te voorzien. Het is een slimme wijze waarop verschillende ambities van de gemeente in één klap worden samengebracht: ondergronds parkeren, het vergroenen van een verstedelijkt gebied en meer ruimte voor ontmoeting.

Sluitende businesscase ondergrondse parkeergarage Emmaplein uitgesloten

Na overleg en op basis van verschillende exploitatiemodellen van parkeergarages (o.a. van Parkeernetwerk Nederland en Q-Park) concludeert het college dat een sluitende businesscase op deze locatie vrijwel uitgesloten is. De bouwkosten voor een ondergrondse parkeervoorziening zijn hoog waardoor een stevig kostendekkend tarief gehanteerd moet worden. De verwachting is dat er zeer weinig parkeerders bereid zijn op deze locatie een kostendekkend tarief (in de vorm van een abonnement of betalen er uur) te betalen. Daarmee zal de exploitatie van een parkeergarage (of de grondexploitatie van deze garage) een onrendabele top hebben. Het financieren van de vergroening van het Emmaplein met deze exploitatie is daarmee uitgesloten. Op de volgende pagina's is deze conclusie op verschillende onderdelen verder onderbouwd.

Bouwkosten en kostendekkend tarief hoog

De bouwkosten van een ondergrondse parkeervoorziening zijn onder andere afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen, het aantal verdiepingen (lagen) onder de grond en locatie specifieke omstandigheden. Over het algemeen wordt gerekend met bouwkosten € 35.000,-

tot € 50.000,- (met uitlopers tot € 65.000,-) per plek voor een ondergrondse parkeervoorziening. De financiering van deze investeringen (met name rente en afschrijving over 40 jaar) komen op circa € 1.800,- per plek per jaar. Daarnaast zullen er beheer- en onderhoudskosten gemaakt worden. Voor een ondergrondse voorziening is dit circa € 700,- per plek per jaar. Een kostendekkend tarief is dan ook in een gunstig geval circa € 2.500,- per plek per jaar (exclusief BTW).

Een gebouwde parkeervoorziening op deze locatie zou fysiek, ruimtelijk en verkeerskundig waarschijnlijk wel mogelijk zijn. Als er een park gerealiseerd wordt op een parkeergarage dan brengt dit wel beperkingen met zich mee op het gebied van beplanting en aanleggen van waterpartijen.

Parkeervraag laag

De potentiële vraag naar parkeren tegen een kostendekkend tarief is laag. De huidige parkeerbehoefte is afkomstig van doelgroepen die niet bereid zijn een kostendekkend tarief te betalen voor parkeren omdat ze over het algemeen een goedkoper alternatief hebben. Het potentieel aan nieuwe doelgroepen is aanwezig, maar in aantal en tijdsduur zeer beperkt. Per doelgroep spelen de volgende overwegingen:

- Bewoners/omwonenden: komen over het algemeen in aanmerking voor twee parkeervergunningen. De eerste vergunning kost € 99,- per jaar, de tweede parkeervergunning kost € 376,64. Een parkeerplaats huren of kopen is daarmee substantieel duurder en daarmee niet interessant.
- Sporters: Sporters parkeren nu op het Emmaplein. Hier geldt nu een voordelig maximaal dagtarief van € 4,20 om sporters te faciliteren. Het gaat om een beperkt gebruik op zeer specifieke tijden; zaterdag en zondag. Daar komt bij dat het maximaal dagtarief speciaal is ontwikkeld om de doelgroep te faciliteren. Het maximale dagtarief is daarmee maatgevend voor het maximale dagtarief voor alle gebruikers.
- Kerkbezoekers. Deze doelgroep parkeert met name zondagochtend. Nu is het de gehele zondag nog gratis parkeren. In de toekomst zal betaald parkeren ingevoerd worden op zondag, maar dan pas na 13:00. Daarmee zal deze doelgroep ook niet voor voldoende bezetting zorgen.
- Bezoekers Stadsschouwburg/binnenstad. Er is een potentiële parkeervraag van bezoekers van de stadsschouwburg en/of binnenstad. Deze openbaart zich momenteel (ondanks het aantrekkelijk maximale dagtarief) overdag niet. Sinds 15 januari 2018 geldt het maximale dagtarief tot 23:00 uur. Dit maakt het mogelijk voor bezoekers van de stadsschouwburg en/of binnenstad aantrekkelijk om hier te parkeren. Het zal echter om beperkte aantallen (met name vrijdag-, zaterdag- en zondagavond) gaan die tegen een niet-kostendekkend tarief (max € 4,20) zullen parkeren.

Conclusie is dan ook dat ondergrondse parkeervoorziening kostbaar is om te bouwen, dat daardoor een relatief hoog kostendekkend tarief gevraagd moet worden en dat de vraag naar parkeren met hoog tarief zeer beperkt zal zijn. Als gevolg daarvan zal er dan ook een onrendabele top zijn en zal een dergelijke voorziening financieel niet bijdragen aan de realisatie van de herinrichting van het Emmaplein.

Parkeervraagstukken 'denkrichting Stadspark nieuw Bavo'

In het plan 'denkrichting Stadspark nieuw Bavo' is minder tot geen ruimte voor parkerende auto's. Met name het verdwijnen van de circa 80 parkeerplaatsen op het Emmaplein werpt enkele parkeervraagstukken op die voorafgaand aan uitvoering uitgewerkt moeten worden.

Het gaat daarbij onder andere over de gemaakte afspraken inzake het speciale parkeerregime in de Van Oosten de Bruijnstraat en het Emmaplein, de bestaande parkeerdruk(/-dynamiek) en het faciliteren van bestaande parkeerbehoefte.

Parkeerregime Van Oosten de Bruijnstraat en Emmaplein

Het college heeft enkele jaren geleden uitgebreid gesproken met onder andere de wijkraad, sportverenigingen, buurtbewoners en maatschappelijke instellingen over het parkeerregime in de omgeving van de Van Oosten de Bruijnstraat. De gesprekken hebben geleid tot een parkeerregime dat beter was afgestemd op de behoefte binnen de wijk, zoals bewoners en bezoek aan de bewoners, de St. Bavokerk, sportvoorzieningen, winkels, medische voorzieningen en de Volksuniversiteit. Daarbij is ook het ongewenst parkeren in de wijk, voornamelijk door mensen die een langdurige bestemming buiten de wijk hebben, verder teruggedrongen. Per 15 januari 2018 is, in het kader van het Programma Moderniseren Parkeren, betaald parkeren ingevoerd in parkeerzone C West (waar Emmaplein onderdeel van uitmaakt). Bij deze invoeringen worden de in het verleden gemaakte afwegingen en besluiten als randvoorwaarden gehanteerd. Dit betekent dat het parkeerregime dat 15 januari 2018 is ingevoerd op het Emmaplein inhoudt dat betaald parkeren geldt van maandag tot en met zaterdag van 9:00 tot 23:00 uur tegen een tarief van € 3,25 per uur met een maximaal dagtarief van € 4,20. Daarnaast is de planning per 1 mei 2018 betaald parkeren op zondag van 13:00 tot 23:00 uur in te voeren. Het college heeft bij de uitvoering van de maatregelen Moderniseren Parkeren toegezegd de bestaande afspraken te respecteren. Het gaat daarbij niet alleen om het tarief maar ook om voldoende parkeercapaciteit.

Bestaande parkeerdruk(/-dynamiek)Emmaplein

Ondanks het aantrekkelijk maximale dagtarief van € 4,20 worden de circa 80 parkeerplaatsen op het Emmaplein niet intensief gebruikt. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat in de regel op zaterdag circa 20 auto's staan geparkeerd. Voor zondag of dagen waarop sporttoernooien of evenementen georganiseerd zijn in de Nieuwe Bavo of de rest van Haarlem zijn geen specifieke metingen. Er zijn tevens geen signalen dat het tarief aantrekkelijk is voor bezoekers van de binnenstad.

Op basis van de bezetting cijfers lijkt het mogelijk het aantal parkeerplaatsen sterk te verminderen zonder het gevaar dat parkeerders geen plek kunnen vinden. Gezien de totstandkoming van het speciale parkeerregime in de Van Oosten de Bruijnstraat en het Emmaplein dient dit in nauw overleg met alle betrokkenen te gebeuren.

Ter afsluiting

Het college deelt de opvatting van de raad dat het vergroenen van het Emmaplein een interessant initiatief is van de bewoners en de Stichting Kathedrale Basiliek Sint Bavo. Het college hoopt in deze informatienota echter duidelijk te hebben gemaakt dat het realiseren van een rendabele parkeergarage niet haalbaar is; er is geen reële verwachting dat een externe exploitant op deze vraag zal ingaan. Als toch gekozen wordt voor een ondergrondse parkeervoorziening dan zal het tarief niet kostendekkend moeten zijn om voldoende bezetting te genereren. Voor de realisatie van het stadspark moet dan ook gezocht worden naar een andere financieringsvorm. Daarnaast is het uitgangspunt in de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) dat het parkeren zoveel mogelijk buiten de stad opgevangen moet worden en niet met nieuwe parkeervoorzieningen in de stad.

3. Consequenties

Voor de realisatie van het stadspark moet gezocht worden naar een andere financieringsvorm.

Het idee van de raad het exploitatieresultaat van een garage bij te laten dragen aan de realisatie van het park wordt gewaardeerd als een optie om te verkennen. Na onderzoek door het college blijkt echter dat een sluitende businesscase uitgesloten is. Het biedt helaas geen oplossing voor de financiering van het plan.

De parkeer- en verkeervraagstukken behorende bij 'denkrichting Stadspark nieuw Bavo' moeten verder uitgewerkt worden

De initiatiefnemers zullen de genoemde parkeervraagstukken verder uit moeten werken. Deze hebben zij reeds zelf gesignaleerd en besproken tijdens een bijeenkomst op 13 januari 2018.

4. Vervolg

De conclusies uit deze informatienota zullen gedeeld worden met de initiatiefnemers.

5. Bijlagen

N.v.t.