

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst NS inzake parkeergarage P+R station Elst en parkeren Huis der Gemeente

Ons kenmerk: 12rv000042

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening (Elst Centraal)

Nummer:

Elst, 10 april 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Na de vaststelling in november 2009 van de stedenbouwkundige visie Elst Centraal is deze uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, dat inmiddels ter besluitvorming aan uw raad is voorgelegd. Een belangrijk onderdeel van het plan is de P+R parkeergarage, waarin tevens een deel van het personeelsparkeren van het nieuwe Huis der Gemeente wordt opgelost. Gelet op de infrastructurele maatregelen en hoge bebouwingsdichtheid die kenmerkend zijn voor een stationslocatie, is een gebouwde parkeervoorziening de enige oplossing.

NS Vastgoed ontwikkelt en realiseert de P+R parkeergarage. Voor het vastleggen van afspraken over subsidies en afname van gemeentelijke parkeerplekken, is sinds 2009 tussen NS, de Stadsregio en de gemeente overleg gevoerd over de programmatische en commerciële uitgangspunten voor de garage. De gemaakte afspraken zijn vertaald in een concept samenwerkingsovereenkomst, zie **bijlage 1**, dat thans voor wensen en bedenkingen aan uw raad wordt voorgelegd.

2. Waarom naar de raad

Op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Ingevolge artikel 169 lid 4 Gemeentewet stelt het college de gemeenteraad in staat zijn wensen en bedenkingen hierop kenbaar te maken.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Voor de ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage bij het station Elst t.b.v. P+R parkeren en een deel van de parkeerbehoefte van het Huis der Gemeente is een samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed benodigd. NS Vastgoed is grondeigenaar, beschouwt de P+R voorziening als 'core business' en zal de garage ontwikkelen en (laten) realiseren. Afspraken over subsidies en afname van gemeentelijke parkeerplaatsen, alsmede een exploitatiebijdrage, zijn uitgewerkt in voorliggende overeenkomst.

4. Argumenten en alternatieven

Ruimtelijke structuur

Een goede verkeersafwikkeling is één van de belangrijkste onderleggers, zo niet de belangrijkste voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het stationsgebied. Het stedenbouwkundig plan vormt in verkeerstechnisch oogpunt een belangrijke voorwaarde voor het opheffen van de radiale wegenstructuur en het implementeren van het tangentiale systeem voor gemotoriseerd verkeer. Station Elst is een belangrijk

overstappunt van de auto op de trein. Hier wordt een relatief goede autobereikbaarheid, voldoende parkeercapaciteit en een goede treinverbinding gecombineerd.

De P+R-ketenvoorziening is geprojecteerd aan de zuidzijde van het plangebied Elst Centraal. De ontsluiting ervan vindt plaats via de Energieweg die de meest directe verbinding vormt met de tangent (Industrieweg-Oost) en daarmee de snelweg A325. De entree is gelegen binnen de normafstand van 200 m ten opzichte van de hoofdingang van het station, i.c. de noordzijde van de perrons en bereikbaar via een voetgangersonderdoorgang en liften.

Programma

Op basis van NS-prognoses is op termijn een P+R behoefte gedefinieerd van 525 parkeerplaatsen. De gemeente verkrijgt in de garage voor de parkeerbehoefte van het Huis der Gemeente een deel van de parkeerplaatsen in eigendom en een deel via huurabonnementen.

Uitgaande van de parkeernorm in het bestemmingsplan 'Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente' is een totale parkeerbehoefte van het Huis der Gemeente (HdG) bepaald op 240 plaatsen. Bij 76 plaatsen op het Vrijheidsplein leidt dit tot het oplossen van 164 plaatsen in de parkeergarage. Via een recht van erfpacht verkrijgt de gemeente het gebruiksrecht op 54 plaatsen en daarnaast worden 110 parkeerabonnementen gehuurd. Daarbij wordt in de garage gerekend met een aanwezigheidspercentage van bijna 80%, i.c. 85 fysieke plaatsen. In de algemene praktijk van het gebruik van kantoorabonnementen is dit een verdedigbaar percentage (dat normaal varieert tussen 65 à 70%).

Ten aanzien van de toekomstige parkeerbehoefte en (uitbreiding van de) parkeergarage zijn in de concept samenwerkingsovereenkomst procesafspraken gemaakt. Na evaluatie van de parkeerbehoefte van P+R en Huis der Gemeente is een overlegmoment bepaald, waaruit een voorstel voor een mogelijke verlenging van de huurabonnementen, koop van de parkeerplaatsen of een fysieke uitbreiding van de garage (of een combinatie hiervan) dient te komen. Op deze wijze kan naar de toekomst, voor beide partijen, flexibel ingezet worden op de dan geconstateerde P+R behoefte en geldende normen voor parkeren voor gemeentelijke werknemers. Wanneer het tot een fysieke uitbreiding zou komen van de garage, zal de gemeente de investeringskosten betalen die gemoeid zijn met de uitbreiding t.b.v. het eigen personeel. Bij de vaststelling van het maximale investeringsbudget voor het Huis der Gemeente is voor gebouwd parkeren al rekening gehouden met deze bouwkosten.

Financiële beoordeling

Ten aanzien van staatssteun geldt dat subsidies (aan bedrijven) niet zomaar als uitzondering op de regels van staatssteun kunnen gelden. Aangezien de onderhavige subsidies voor NS zijn bestemd voor P+R parkeren en verdedigbaar is dat P+R parkeren kan worden gekwalificeerd als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB), kan in het onderhavige geval een beroep worden gedaan op de uitzonderingsregels voor DAEB. In het Altmark-arrest heeft het Hof van Justitie bepaald dat financiële compensaties voor openbare dienstverplichtingen (DAEB) niet te kwalificeren is als staatssteun, indien aan een viertal cumulatieve voorwaarden (criteria) is voldaan.

De investerings- en exploitatiebegroting van de P+R garage is door NS ter beschikking gesteld en door een onafhankelijk en ter zake kundig bureau getoetst aan de vier Altmark-criteria. Uit deze analyse blijkt o.m. dat de door NS te maken kosten reëel en inzichtelijk zijn en dat het geraamde rendement voor eigenaar en exploitant marktconform is. Voor de volledige analyse en conclusies wordt u verwezen naar het rapport dat is bijgevoegd als **bijlage 2**.



5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst wordt de beschikking van de gemeentelijke subsidie door het college per brief aan NS verstuurd.

NS werkt momenteel reeds aan de verdere ontwikkeling van de P+R garage. Dit betekent het opstellen van een definitief ontwerp en engineering naar een technisch ontwerp door de uitvoerder Aan de Stegge, die eind 2011 door NS is geselecteerd. Afhankelijk van de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente', vraagt NS c.q. Aan de Stegge een omgevingsvergunning aan en is een start realisatie begin 2013 mogelijk. De bouwtijd wordt thans geraamd op circa 5 maanden.

Voorafgaand aan opening van de P+R garage worden in de omgeving flankerende parkeermaatregelen getroffen. In januari 2011 hebben wij reeds ingestemd met de uitgangspunten hiervoor. In de concept samenwerkingsovereenkomst zijn hierover tevens afspraken gemaakt. Momenteel worden deze uitgangspunten uitgewerkt in concrete voorstellen voor de beoogde parkeermaatregelen. Het is de verwachting dat deze in juni 2012 aan de bewoners gepresenteerd worden. In de 2^e helft van 2012 is besluitvorming over de benodigde parkeerverordening (raad) en verkeersbesluiten (college) voorzien.

6. Communicatie

De P+R garage is een belangrijk onderdeel van Elst Centraal en valt onder de communicatie die momenteel voor Elst Zuidoost wordt uitgevoerd. Op de informatiebijeenkomsten die eind maart en begin april voor alle inwoners van de gemeente zijn georganiseerd, is aan de P+R garage aandacht besteed.

Aangezien de concept samenwerkingsovereenkomst tevens een exploitatieovereenkomst betreft inzake het kostenverhaal op basis van de Wro, wordt een zakelijke beschrijving van (het onderdeel exploitatieovereenkomst van) de samenwerkingsovereenkomst gepubliceerd. Dit is verplicht op grond van de wet.

7. Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie Elst Centraal

De 'netto' subsidiebijdrage van de gemeente, na aftrek van de exploitatiebijdrage door NS, past binnen de kaders van de in 2010 vastgestelde grondexploitatie. Het thans voorgestelde subsidiebedrag en de te ontvangen exploitatiebijdrage zijn opgenomen in de herziening van de grondexploitatie Elst Centraal per 1-1-2012, dat ter vaststelling aan de raad van mei 2012 is aangeboden.

In het kader van de bouwplanontwikkeling geldt deze samenwerkingsovereenkomst tevens als exploitatieovereenkomst, op basis waarvan NS een exploitatiebijdrage betaalt aan de gemeente. Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Elst Centraal, Infra, P+R en HdG' heeft NS reeds in september 2011 per brief deze exploitatiebijdrage bevestigd, alsmede een planschadeovereenkomst ondertekend.

Investerings- en exploitatiebegroting Huis der Gemeente

Bij de vaststelling van het maximale investeringsbudget voor gebouwd parkeren bij het Huis der Gemeente is rekening gehouden met een budget van € 2.600.000 en jaarlijkse kapitaallasten hiervan.

Totaal gaat het nu om 164 gemeentelijke parkeerplaatsen in de parkeergarage. Hiervan worden er direct 54 gekocht. De overige plaatsen worden gehuurd. Rekening houdend



met een aanwezigheidspercentage worden hiervoor 110 parkeerabonnementen afgesloten.

De totale jaarlijkse lasten voor het gebouwd parkeren bestaan daarmee uit kapitaal-, huur- en exploitatielasten. Deze lasten kunnen volledig worden opgevangen binnen de totale exploitatiebegroting van het Huis der Gemeente. Dit uitgangspunt past binnen de afspraak met de raad dat de jaarlijkse exploitatielasten van het Huis der Gemeente minimaal gelijk blijven (en bij voorkeur verbeteren).

Met de lasten van de 76 parkeerplaatsen op maaiveld (Vrijheidsplein) is reeds rekening gehouden in de gemeentelijke begroting.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Concept samenwerkingsovereenkomst NS Vastgoed inzake P+R Elst en parkeren Huis der Gemeente **VERTROUWELIJK**
2. Financiële beoordeling P+R garage te Elst d.d. 21 maart 2012 **VERTROUWELIJK**

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: J. van de Kamp, tel.: (0481) 362300,
email: j.vandekamp@overbetuwe.nl