

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
12 september 2023

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Onderwerp
Realisatie fietsenstalling Parallelweg 2/2a

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-23002727

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Een levendige stad vraagt om voldoende plekken waar je je fiets snel en veilig binnen kunt stallen. Een plek die qua ontwerp en lichtgebruik anders én aantrekkelijk is, waardoor de beleving van de stad al begint zodra je de stalling binnenkomt. Zo stimuleren we dat nog meer mensen op de fiets naar Heerlen-Centrum komen. Om met het openbaar vervoer vanuit Maankwartier verder te reizen, of om te werken, te winkelen of te studeren. Met het oog op de komst van diverse onderwijsinstellingen naar het centrum én de toevoeging van extra woningen, anticiperen we zo tevens op de toekomst. De fietsenstalling aan de Parallelweg is tevens een goede aanvulling op de stalling aan de Akerstraat waarvan veel gebruik wordt gemaakt.

Uit de overeenkomsten, gesloten in het kader van de herontwikkeling en realisatie van het project Maankwartier, vloeit voor de gemeente de verplichting voort aan NS Vastgoed B.V. een cascoruimte te leveren voor een bewaakte rijwielstalling. Samen met de projectpartners is gezocht naar een geschikte plek voor de fietsenstalling.

In 2018 is met dat doel het gebouw aan de Parallelweg 2/2a aangekocht. De plannen waren toen nog niet volledig afgerond maar het pand is aangekocht omdat het te koop werd aangeboden. Er werd gedacht aan een fietsenstalling op de begane grond en woningen op de hogere verdiepingen.

Vanwege het eerste instantie voorziene woningbouwprogramma op de bovenverdiepingen van Parallelweg 2/2a is deze locatie tevens betrokken bij een (bredere) subsidieaanvraag van de gemeente in het kader van i) de Woningbouw-impuls 2020, 2e tranche (WBI) en ii) de subsidie Wonen-mobiliteit.

Na een verkenning in hoeverre het gebouw Parallelweg 2/2a al dan niet gehandhaafd moet/kan blijven is thans, in afstemming met NS, duidelijk dat de fietsenstalling op de begane grond (inclusief uitbreiding aan de achterzijde) gerealiseerd kan worden. Ook is duidelijk geworden dat de bovenverdiepingen niet geschikt te maken zijn voor kwalitatief goed wonen. De realisatie van goede buitenruimtes en voldoende maat in de appartementen is niet mogelijk. Daarom wordt afgezien van de realisatie van de appartementen. We zijn thans actief op zoek naar vervangende locaties om, in afstemming met de subsidieverlener, deze 16 betaalbare (sociale) appartementen te vervangen elders in het centrum.

De bovenverdiepingen zijn niet bedoeld voor leegstand. Met de herontwikkeling van de Royal komt er een aanjaagfunctie voor een bredere ontwikkeling op het gebied van creatieve industrie die wij zien én mede mogelijk maken rondom het gebied Stationsplein. Hiervoor willen we de bovenverdiepingen van Parallelweg 2/2a dan ook geschikt maken en inrichten in combinatie met een opwaardering van de gevel van het gebouw. In eerste instantie brengen we de bovenverdiepingen weer op basisniveau, dit is financieel ook meegenomen in dit voorstel.

Kader

Ambitiedocument Heerlen Centrum 2022: Samen maken we het centrum
MBP 2023-2026
Mobiliteitsvisie 'Heerlen in beweging' 2019
Fietsplan Heerlen 2022

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

- 1a. In te stemmen met het realiseren van een rijwielstalling in de Parallelweg 2/2a
- 1b. De bovenverdiepingen van Parallelweg 2/2a geschikt te maken voor verhuur aan met name creatieve makers
- 1c. Een aanvullend krediet ten behoeve van de realisatie ad € 3.330.000 ter beschikking te stellen

Argumenten

1a.1 Bij de aankoop van het pand in 2018 is een locatiestudie verricht waarbij de locatie Parallelweg 2/2a als beste naar voren is gekomen.

Ook in de nadere studie en de uitwerking van het ontwerp, in samenwerking met de spoorse partijen, wordt de locatiekeuze bevestigd.

1a.2 De Provincie stelt de realisatie van een fietsenstalling als voorwaarde voor de vaststelling van de centrumsubsidie

In 2017 heeft de gemeente van de provincie een subsidie ontvangen ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling Centrum. Het realiseren van fietsparkeerplaatsen maakt onderdeel uit van de subsidievoorwaarden. Bij de afrekening van deze subsidie heeft de provincie twee voorwaarden gesteld. i) De gemeenteraad moet uiterlijk in oktober 2023 een onherroepelijk (investerings-) besluit nemen dat toeziet op de daadwerkelijke realisatie van de fietsvoorziening. ii) De begane grond dient uiterlijk 29 maart 2024 casco gestript te zijn zodat er geen belemmeringen meer zijn voor de hierop volgende realisatie/inrichting van de fietsenstalling.

Het niet voldoen aan de voorwaarden voorziet in een mindering op het subsidiebedrag van €1.000.000.

1a.3 Er is instemming van de spoorse partijen

De spoorse partijen (NS en ProRail) hebben formeel ingestemd met de thans voorliggende locatie.

1a.4 Met de realisatie van de fietsenstalling geven we invulling aan het Fietsplan Heerlen 2022

Conform de in 2019 vastgestelde Mobiliteitsvisie 'Heerlen in Beweging' en het in 2022 vastgestelde 'Fietsplan Heerlen 2022' streven we naar Heerlen als een groene en gezonde stad waarbij liefst zo veel mogelijk mensen op de fiets naar het centrum van Heerlen komen. Daarom moeten er, gezien de huidige ondercapaciteit, additionele fietsstallingsplaatsen komen in de openbare ruimte voor reizigers en bezoekers die niet tot de abonneementhouders van NS behoren. De ambitie is om te komen tot zeker 1.000 stallingsplekken aan de zuidkant van Maankwartier. De fietsenstalling Parallelweg 2/2a zal voorzien in circa 800 parkeerplaatsen voor fietsen. Hiermee wordt voor een groot deel van de behoefte in het centrum voorzien. Daarnaast zal er ook een fietsenstalling bij Promenade II gerealiseerd worden (onderdoorgang naar parkeergarage) en hebben we uiteraard al een fietsenstalling aan de Akerstraat.

1a.5 Het transformeren van het gebouw is duurzamer dan sloop/nieuwbouw

Transformatie van gebouwen vinden we uitermate belangrijk. Met de verbouwing van dit kantoorgebouw naar een fietsenstalling wordt hier inhoud aan gegeven

De transformatie geeft ons ook de kans om de buitengevel van het gebouw aan te passen aan de omgeving waarin het staat. Met de komst van het Maankwartier en de toekomstige nieuwbouw van de Royal zal ook dit gebouw een 'facelift' ondergaan. Op basis van een doelmatige ingreep zorgen we ervoor dat het gebouw een toevoeging aan zijn omgeving zal zijn. In de bijlage vindt u een impressie van een mogelijke oplossing voor de buitengevel.

1b.1 Creatieve ondernemers op deze locatie kunnen aansluiting vinden bij de filmhub in de Royal.

Door deze locatie toe te voegen aan de creatieve hub rondom het Stationsplein zorgen we voor meer reuring in dit gebied van het centrum en creëren we synergie door creatieve makers dicht bij elkaar te huisvesten.

1c.1 Het investeringskrediet is inclusief BTW

Op dit moment is nog niet duidelijk of we de BTW op de investering kunnen verrekenen. We hebben de beschikking over deze locatie via een beperkt erfpachtrecht én wij realiseren de fietsenstalling, maar de NS gaat voor haar eigen rekening en risico de stalling exploiteren waarbij wij de inrichting om niet overdragen aan NS (voortvloeiend uit de overeenkomsten).

Ter voorkoming van een tekort na realisatie van het project is thans de BTW (21%) meegerekend. Fiscale experts onderzoeken thans, samen met de NS, of er een andere financieringsvorm mogelijk is waardoor de BTW wel verrekenbaar is. In dat geval hebben we bij oplevering van het project een financiële meevaller.

Tegenargumenten en risico's

1b.1 Een aanpassing van het woningbouwprogramma gaat mogelijk leiden tot aanpassing van de WBI-subsidie.

Deze locatie staat in de aanvraag genoemd voor 16 van de 614 betaalbare woningen die in de gemeente gebouwd moeten gaan worden en er is een subsidie toegekend van € 335.863,-. Het college is actief op zoek naar een andere locatie voor deze 16 woningen en gaat daarover met de subsidieverstrekker in gesprek.

1c.1 De afschrijvingstermijn wordt gehandhaafd op 40 jaar

De huidige erfpacht loopt in 2048 af. Er is nog geen nieuwe overeenkomst ten aanzien van de verlenging van de erfpacht. Mondeling is wel al door NS aangegeven dat ze meewerken aan een verlenging van de erfpachtconstructie. Bij verlenging van de erfpachtovereenkomst is er geen probleem. Mocht deze niet verlengd worden dan zullen we de afschrijvingstermijn van het nieuwbouwdeel moeten inkorten.

Kosten en dekking

Het project fietsenstalling is met een huidige begroting van € 3.774.000 onderdeel van de huidige begroting van programma centrum € 178.069.000. De huidige begroting van de fietsenstalling bestaat uit € 1.605.000 voor de verwerving van het vastgoed en € 2.169.000 (€ 1.100.000 bestaand investeringskrediet; € 1.069.000 subsidie Ministerie I&W) voor de realisatie van de fietsenstalling. Door in te stemmen met het aanvullend investeringskrediet van € 3.330.000 voor de realisatie van de fietsenstalling neemt de begroting van het programma centrum toe met € 3.330.000 naar € 181.399.000.

Programma Centrum

Begroting	€ 181.399.000
Geboekt t/m voorstel	€ 114.286.000
Verplichtingen	€ 3.653.000
Saldo	€ 63.460.000
Voorstel	€ 3.330.000
Eindsaldo	€ 60.130.000
Reserveringen*	€ 60.130.000

* Realiseren ambities van Samen Maken Wij Het Centrum.

Fietsenstalling

Onderdeel	Verwerving	Realisatie	Totaal
Kosten	€ 1.605.000	€ 4.430.000	€ 6.035.000
Dekking:			
Bijdrage Maankwartier	€ 650.000	€ 1.100.000	€ 1.750.000
Subsidies*	€ 955.000	€ 1.069.000	€ 2.024.000
Investeringskrediet Centrum	€ -	€ 2.261.000	€ 2.261.000
Totale dekking	€ 1.605.000	€ 4.430.000	€ 6.035.000

* Provincie Limburg € 995.000 & Ministerie I&W € 1.069.000

Voor het realiseren van deze rijwielstalling is een totale investering nodig van € 4.430.000,= inclusief BTW, gebaseerd op het voorlopig ontwerp met bijbehorende raming, prijspeil augustus 2023.

Dit betreft:

Transformatie bestaand pand	€ 1.100.000,=
Aanpassen gevel bestaand pand	€ 300.000,=
Nieuwbouw / uitbreiding achterzijde	€ 1.464.000,=
Technische installaties	€ 1.566.000,=
Totaal:	€ 4.430.000,=

De afschrijvingen voor transformatie, het aanpassen van de gevel respectievelijk de technische installaties zijn gebaseerd op 20 jaren waarbij lineair wordt afgeschreven. De kapitaallasten van de transformatie van het gebouw worden volledig gedekt door de

bijdrage NS die in de geoormerkte bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten is gestort, daarmee verloopt dit deel budgettair neutraal.

Voor wat betreft de afschrijving van het nieuwbouw gedeelte kunnen de kapitaallasten gedekt worden uit de vrijval van kapitaallasten vanwege het vertraagd opleveren van diverse projecten binnen het programma Centrum.

De technische installaties worden deels gedekt uit een subsidie van het ministerie I&W (via ProRail) ad € 1.069.000,=, het restantinvesteringsbedrag ad € 497.000 veroorzaakt kapitaallasten die gedekt kunnen worden uit de vrijval van kapitaallasten vanwege het vertraagd opleveren van diverse projecten binnen het programma Centrum.

Uitvoering, oplevering en ingebruikname van de rijwielstalling is voorzien in 2024, de kapitaallasten starten daardoor vanaf begrotingsjaar 2025.

	Investering	Dekking	Kapitaallasten
Transformatie	€ 1.100.000	1.100.000	0
Gevel	€ 300.000		€ 21.000
Nieuwbouw	€ 1.464.000		65.860
Installaties	€ 1.565.691	1.069.168	€ 34.757
Totaal	€ 4.429.691	€ 2.169.168	€ 121.617

Het krediet voor de kosten van de transformatie van het bestaande pand is reeds door uw Raad toegekend (BWV-20000626) evenals de dekking daarvan uit de geoormerkte bestemmingsreserve, er is derhalve aanvullend krediet nodig voor een bedrag groot € 3.330.000,=

Daarnaast is er éénmalig budget nodig om het achterstallig onderhoud aan de bovenliggende verdiepingen in te lopen ad ca. € 150.000,= in 2024 en daarnaast ook nog een bedrag van ca. € 42.000,= om de tijdelijke fietsenstalling te verwijderen en het terrein terug te brengen in oude staat in 2025.

Begrotingsjaar 2024 kostenplaats 60810015 Centrum

Begroot	€ 4.041.912
Geboekt tot voorstel	€
Verplichtingen	€
Saldo	€ 4.041.912
Voorstel	€ 150.000
Eindsaldo	€ 3.891.912
Reserveringen	€

Begrotingsjaar 2025 kostenplaats 60810015 Centrum

Begroot	€ 3.693.957
Geboekt tot voorstel	€ 0
Verplichtingen	€ 0
Saldo	€ 3.693.957

Voorstel	€ 163.902
Eindsaldo	€ 3.530.055
Reserveringen	€ 0

Dekking van de investering in de transformatie van het bestaande deel wordt gedekt uit:

Reserve 300189 BRKap. Fietsenstalling

Beginstand	€ 1.100.000
Mutaties tot voorstel	€ 0
Verplichtingen	€ 0
Saldo	€ 1.100.000
Voorstel	€ 1.100.000
Eindsaldo	€ 0
Reserveringen	€ 0

Communicatie

Er zal een persbericht worden opgesteld waarin we communicatie over het ontwerp combineren met het verhaal van Heerlen.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Actie	Datum
Behandeling voorstel cie RO	4-10-23
Behandeling gemeenteraad	25-10-23
Contractvorming NS / ProRail	Oktober 2023 – maart 2024
Bouwrijp maken casco gebouw en bovenverdiepingen	Q4 2023-Q1 2024
Realisatie Rijwielstalling	Q2/Q4 2024
Ingebruikname	Q1 2025

Bijlagen

Voorlopig ontwerp fietsenstalling
Impressie voorgevel

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk

De burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2023
registratienummer BWV-23002727;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

- 1a. In te stemmen met het realiseren van een rijwielstalling in de Parallelweg 2/2a
- 1b. De bovenverdiepingen van Parallelweg 2/2a geschikt te maken voor verhuur
aan met name creatieve makers
- 1c. Een aanvullend krediet ten behoeve van de realisatie ad € 3.330.000 ter
beschikking te stellen

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver