

MEMO

Aan: De gemeenteraad

Van: Wethouders Brink en Thoonen

Druten: 28 augustus 2023

Onderwerp: Onderzochte alternatieven voor het parkeerhuis in Portier

I. Aanleiding

Op 25 mei jl. is de concept-realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar van Portier in een besloten vergadering van uw raad aan de orde geweest. In deze vergadering zegde ik -mede namens collega Thoonen- toe dat ik uw raad een overzicht zou verstrekken van de onderzochte alternatieven voor het parkeerhuis. Deze alternatieven worden hieronder geschetst.

II. Uitgangspunten parkeerhuis in stedenbouwkundig plan

- 200 parkeerplaatsen voor bezoekers De Bogerd en bewoners/bezoekers woningen Portier in een parkeerhuis op het huidige parkeerterrein aan de oostkant van De Bogerd;
- ca. 5,4 m1 van de erfgrans van de woningen aan de Heemradenstraat en een achtergevel van ca. 11 m1 hoog;
- voorgevelrooilijn van De Bogerd en het parkeerhuis zijn gelijk.



Voordeel:

De bouwmassa's van De Bogerd en het parkeerhuis vormen een ensemble qua schaal en ligging.

Nadeel:

Het parkeerhuis geeft schaduw aan de woningen aan de Heemradenstraat.

III. Alternatieve parkeeroplossingen in combinatie met de toekomstige HOV-knoop

De hierna volgende alternatieven zijn combinaties van parkeren bij De Bogerd en bij de toekomstige HOV-knoop. Weliswaar ligt deze locatie ruim 250 meter van De Bogerd, maar volgens de CROW-richtlijnen kan dit.

Deze alternatieven hebben als insteek om de mogelijkheden te bekijken om het parkeerhuis kleiner te maken.

Het totaal aantal parkeerplaatsen verschilt tussen de varianten. Dit komt door de keuzemogelijkheden in de mate van openbaarheid van het parkeerhuis en/of de parkeerplaatsen. Een gereserveerde parkeerplaats of gesloten parkeerhuis is immers niet door een bezoeker te gebruiken, waardoor het aantal parkeerplaatsen dat nodig is stijgt. Als (een deel van) de parkeerplaatsen voor iedereen toegankelijk is kun je ze 'dubbel' (privaat én bezoek) gebruiken. Dan is er volgens het beleid een korting op de parkeernorm.

A. De bewoners/bezoekers van de woningen in Portier parkeren in het parkeerhuis en de bezoekers van De Bogerd parkeren op de HOV-knoop

Het parkeerhuis is exclusief voor de bewoners en bezoekers van de woningen in Portier.

- hiervoor zijn 151 parkeerplaatsen in het parkeerhuis nodig en 86 extra parkeerplaatsen op de HOV-knoop.

B. Huidige aantal parkeerplaatsen oostelijk van De Bogerd blijft gehandhaafd en het parkeren van de bewoners/bezoekers van de woningen in Portier wordt hieraan toegevoegd. De rest van de parkeerbehoefte van De Bogerd wordt opgevangen op de HOV-knoop

- hiervoor zijn 200 parkeerplaatsen in het parkeerhuis nodig en 37 extra parkeerplaatsen op de HOV-knoop.

C. De bewoners van de woningen in Portier parkeren in het parkeerhuis en de bezoekers van De Bogerd en de woningen in Portier op de HOV-knoop

Het parkeerhuis is exclusief voor de bewoners van de woningen in Portier.

- hiervoor zijn 114 parkeerplaatsen in het parkeerhuis nodig en 124 extra parkeerplaatsen op de HOV-knoop.

D. Opvang van de parkeerpieken van De Bogerd op de HOV-knoop.

- hiervoor zijn 191 parkeerplaatsen in het parkeerhuis nodig en 9 extra parkeerplaatsen op de HOV-knoop.

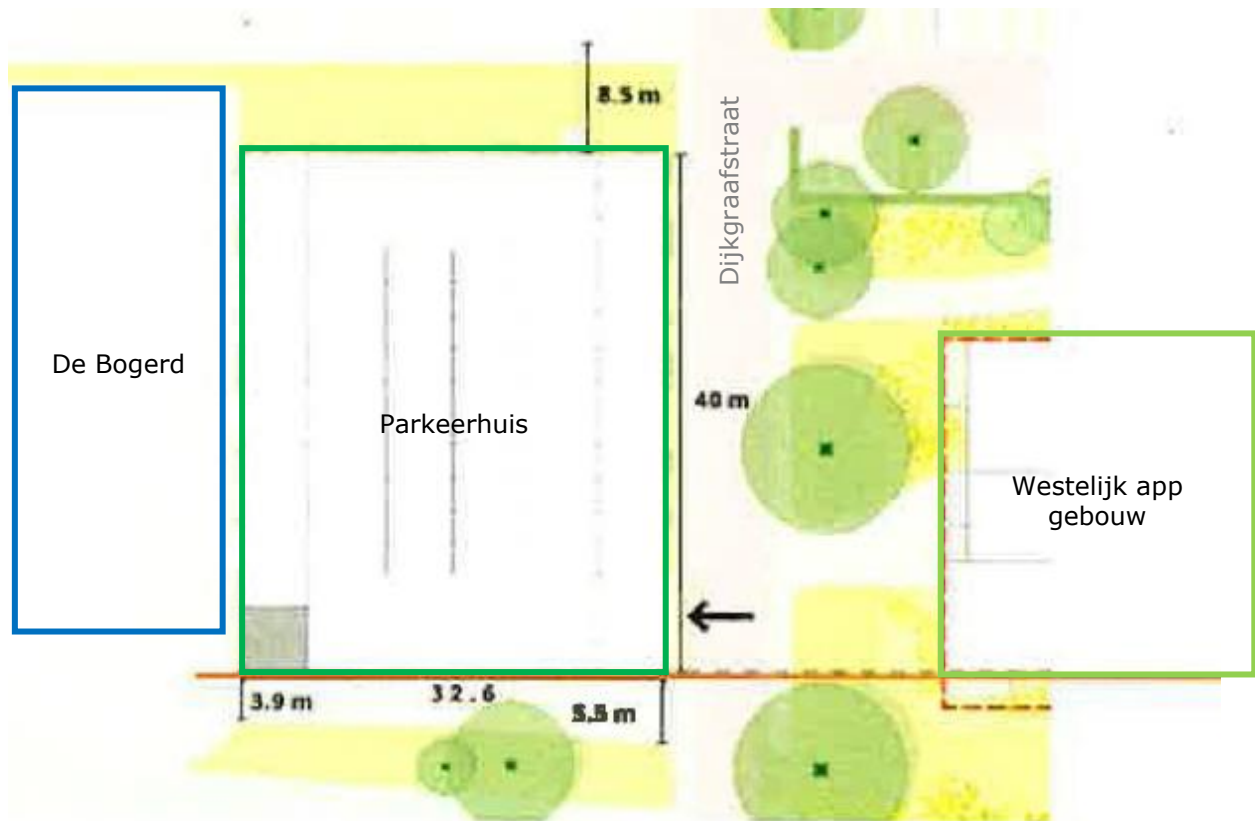
Conclusie: Een parkeerhuis op basis van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan is wenselijker dan een combinatie met parkeren op de toekomstige HOV-knoop, want:

- het minste aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd;
- deze oplossing geeft de beste flexibiliteit voor het dubbelgebruik van parkeerplaatsen;
- in het belang van de exploitatie van De Bogerd kunnen de parkeerplaatsen niet op te grote afstand liggen;
- dit geldt ook voor de toekomstige bewoners en bezoekers van Portier;
- de provincie subsidieert de HOV-knoop; dit geeft problemen als deze grond ook wordt ingezet voor een parkeerterrein voor woningbouw;
- de verkeersveiligheid is niet gebaat bij een situatie waarin bezoekers van De Bogerd of bewoners/bezoekers van de woningen in Portier twee drukke straten (Van Heemstraweg en Raadhuisstraat) moeten oversteken.

IV. Alternatieven qua situering van het parkeerhuis

1. Parkeerhuis ca. 3,1 m1 in zuidelijke richting opschuiven t.o.v. het stedenbouwkundig plan

- 197 parkeerplaatsen voor bezoekers De Bogerd en bewoners/bezoekers woningen Portier;
- voorgevel van het parkeerhuis ligt in de lijn van die van het westelijke appartementengebouw;
- entree verplaatst naar oostgevel (gaat ten koste van 3 parkeerplaatsen).



Voordelen:

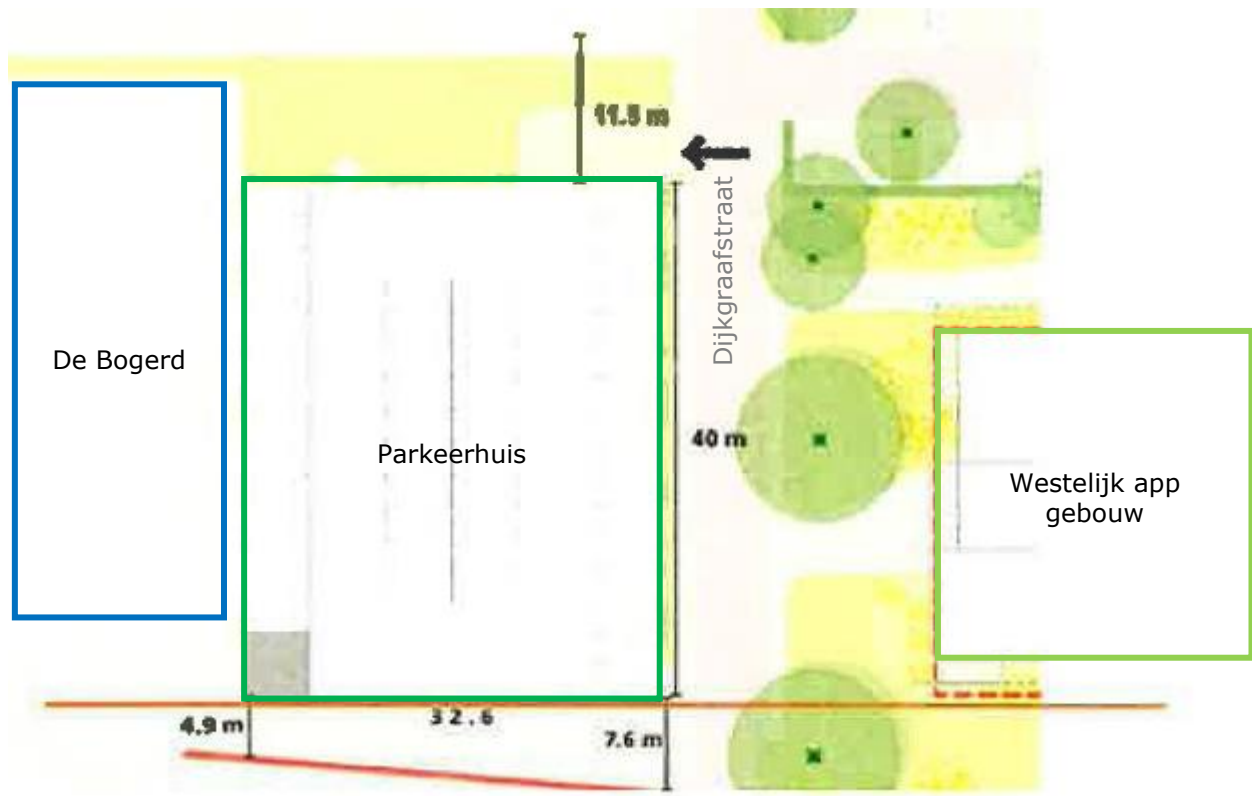
- meer afstand tussen het parkeerhuis en de achtertuinen van de woningen aan de Heemradenstraat;
- minder schaduw voor deze woningen.

Nadelen:

- voorgevel van het parkeerhuis ligt voor die van De Bogerd;
- zicht op de appartementengebouwen vanuit het westen wordt minder;
- de groene ruimte achter het parkeerhuis ligt een groot deel van de dag in de schaduw;
- deze ruimte heeft aandacht vanuit sociale veiligheid;
- De Bogerd ligt enigszins verscholen bij nadering vanuit het oosten;
- de toegang naar de entree van De Bogerd voor voetgangers en fietsers wordt smaller.

2. Parkeerhuis ca. 6,1 m1 in zuidelijke richting opschuiven t.o.v. het stedenbouwkundig plan

- 200 parkeerplaatsen voor bezoekers De Bogerd en bewoners/bezoekers woningen Portier;
- voorgevel van het parkeerhuis ligt voor die van het westelijke appartementengebouw;
- entree parkeerhuis verplaatst naar noordelijke deel oostzijde.



Voordelen:

- (nog) meer afstand tussen het parkeerhuis en de achtertuinen van de woningen aan de Heemradenstraat;
- (nog) minder schaduw voor deze woningen.

Nadelen:

- de positie van het parkeerhuis wijkt sterk af van het stedenbouwkundig plan; langs de Van Heemstraweg staan alle gebouwen in min of meer eenzelfde rooilijn of zelfs iets terug, zoals de nieuwe appartementengebouwen;
- de groene ruimte achter het parkeerhuis ligt een groot deel van de dag in de schaduw;
- deze ruimte heeft aandacht vanuit sociale veiligheid;
- het parkeerhuis wordt in hiërarchie belangrijker dan De Bogerd; vanuit de functie geredeneerd moet het parkeerhuis altijd ondergeschikt zijn aan De Bogerd;
- komende vanuit het oosten is De Bogerd niet zichtbaar;
- komende vanuit het westen is de entree van Druten via de Raadhuistraat minder goed zichtbaar.

3. Parkeerhuis ca. 21,2 m1 in zuidelijke richting opschuiven t.o.v. het stedenbouwkundig plan

- 200 parkeerplaatsen voor bezoekers De Bogerd en bewoners/bezoekers woningen Portier;
- parkeerhuis komt over het water te liggen;
- entree parkeerhuis verplaatst naar noordzijde.



Voordeel:

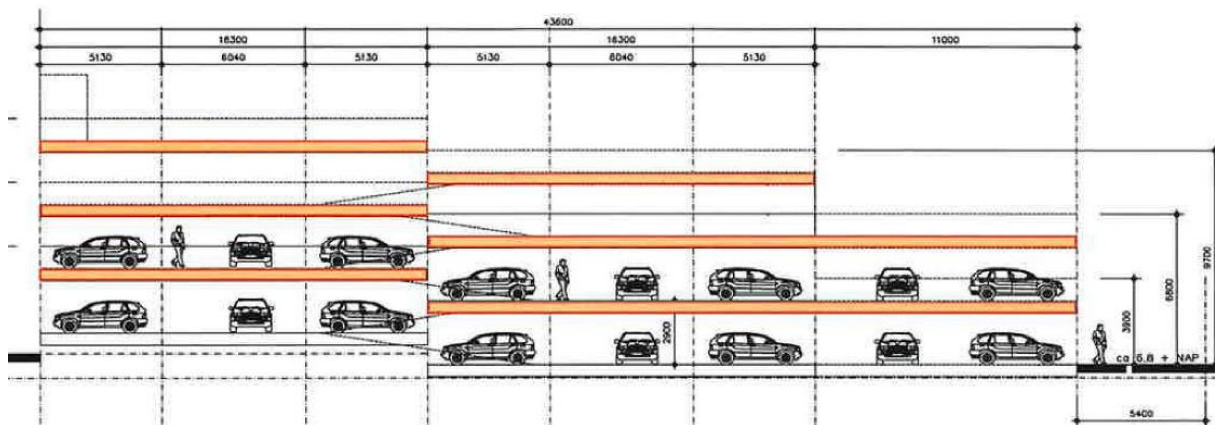
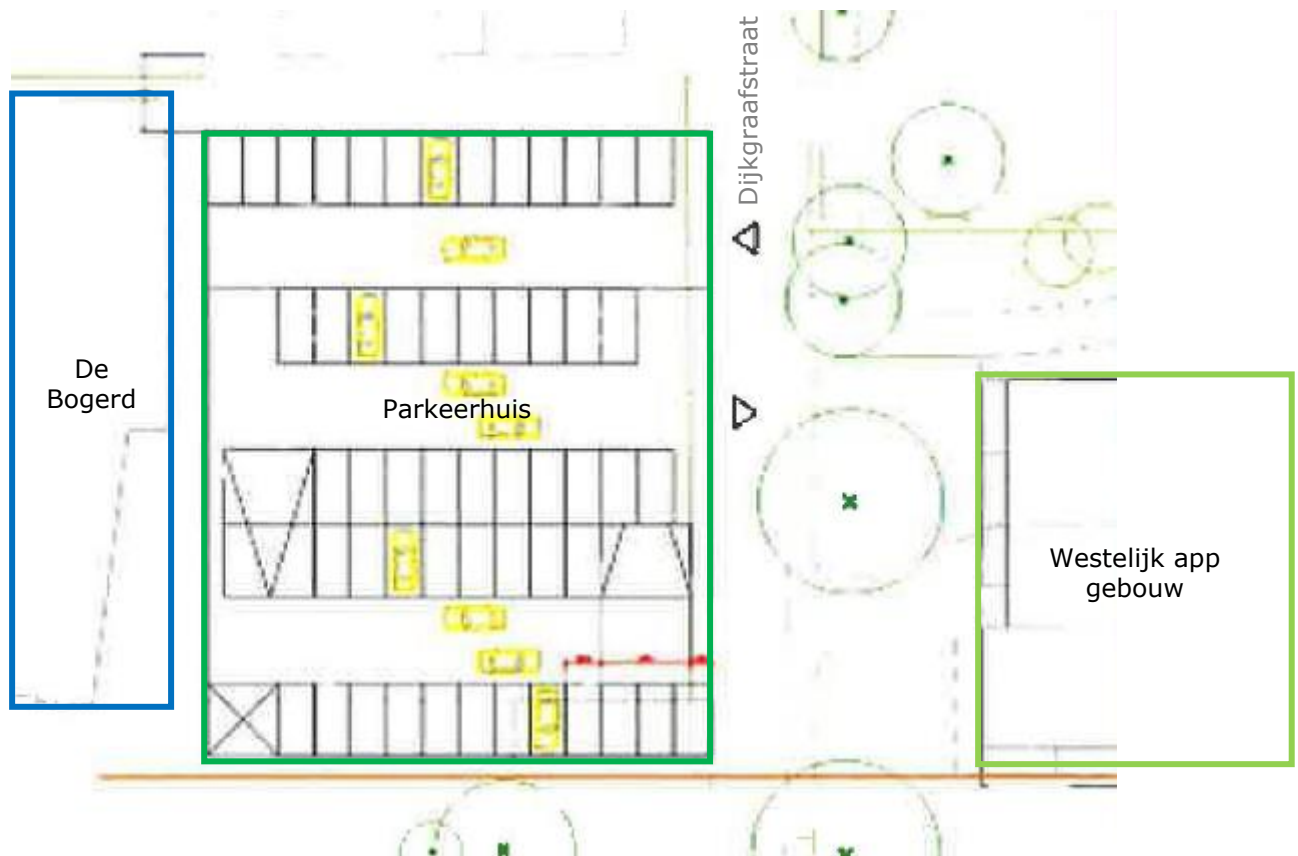
- geen schaduw voor de woningen aan de Heemradenstraat.

Nadelen:

- relatief hoge bouwkosten;
- de positie van het parkeerhuis wijkt sterk af van het stedenbouwkundig plan; dit is niet acceptabel;
- de groene ruimte achter het parkeerhuis ligt een groot deel van de dag in de schaduw;
- deze ruimte heeft aandacht vanuit sociale veiligheid;
- grote afhankelijkheid van het waterschap en gevolgen voor het gemeentelijk waterbeheer; waterschap en mogelijk provincie moeten in de besluitvorming worden betrokken en gaan naar verwachting niet akkoord.

4. Getrapt parkeerhuis

- 200 parkeerplaatsen voor bezoekers De Bogerd en bewoners/bezoekers woningen Portier;
- ca. 5,4 m1 van de erfgrans van de woningen aan de Heemradenstraat en een achtergevel van ca. 6,5 m1 hoog;
- voorgevel van het parkeerhuis ligt in de lijn van die van het westelijke appartementengebouw;
- entree en uitgang parkeerhuis aan noordelijke deel oostkant.



Voordelen:

- geen schaduw voor de woningen aan de Heemradenstraat;
- de getrapte opbouw sluit aan bij de geleiding van De Bogerd.

Nadelen:

- voorgevel van het parkeerhuis ligt voor die van De Bogerd;
- zicht op de appartementengebouwen vanuit het westen wordt minder;
- De Bogerd ligt enigszins verscholen bij nadering vanuit het oosten;
- de toegang naar de entree van De Bogerd voor voetgangers en fietsers wordt smaller.

V. WEGING ALTERNATIEVEN

Na afweging van alle relevante belangen en feiten heeft het college van burgemeester en wethouders -in overleg met de ontwikkelaar van Portier- gekozen voor een getrappt parkeerhuis, want:

- dit ontwerp blijft het dichtst bij het stedenbouwkundig plan; dat de voorgevel in de lijn van het westelijke appartementengebouw komt te liggen in plaats van in die van De Bogerd is een stedenbouwkundig compromis, omdat het parkeerhuis in de andere varianten nog verder naar voren komt te liggen;
- deze variant geeft geen schaduw voor de woningen aan de Heemradenstraat;
- de getrapte opbouw sluit aan bij de geleding van De Bogerd;
- de bewoners van de Heemradenstraat 16 tot en met 28 hebben ingestemd met een getrappt Parkeerhuis en denken mee over het ontwerp van de achtergevel.