

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0026851

Scope uitbreiding Project Winkelcentrum Walburg

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van Artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet. te besluiten:

1. a) Tot uitbreiding van de scope van het project Winkelcentrum Walburg door het Norderstedtplein toe te voegen aan het project.
 - b) Tot het aanpassen van het oorspronkelijke ontwerp van de bewaakte fietsenstalling, door de capaciteit te vergroten naar 150 fietsen en de uitstraling van de fietsenstalling aan te laten sluiten bij het ambitieniveau van het totale project.
 - c) In te stemmen met de start van de voorbereidingen voor het Norderstedtplein vooruitlopend op het raadsbesluit, direct na het collegebesluit.
2. De Raad te vragen hiertoe de volgende aanvullende kredieten beschikbaar te stellen:
- a) € 220.000,- om over te kunnen gaan tot uitvoering van de scope uitbreiding van het project Winkelcentrum Walburg met het Norderstedtplein tijdens de lopende realisatie in 2021 en de begroting hierop aan te passen.
 - b) € 135.000,- om invulling te kunnen geven aan de gewenste aanvullende uitgangspunten voor de fietsenstalling.
3. De Raad te vragen in te stemmen met een jaarlijkse bijdrage aan de VVO van € 15.000,- voor het mede in stand houden en schoonmaken van een nieuw (door de VVO samen met de winkeliersvereniging te realiseren) openbare toilet in het winkelcentrum en de begroting 2021 aldus aan te passen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

Scope uitbreiding Project Winkelcentrum Walburg

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

De uitvoering van de buitenruimte rondom winkelcentrum Walburg is in volle gang en verloopt voorspoedig.

In 2016 is op basis van de toenmalige uitgangspunten het Norderstedtplein niet opgenomen in de projectscope. Tijdens de uitvoering van de huidige werkzaamheden is gebleken, dat dit nu een gebrek is, omdat het straatwerk van dit Norderstedtplein sterk is verslechterd en aan vervanging toe is. Door ophoging van het aansluitende parkeerterrein is bovendien een risico vergroot op wateroverlast en is de toegankelijkheid voor minder validen afgenomen. Door het straatwerk nu mee te nemen kan extra overlast in de toekomst voor omwonenden en gebruikers worden voorkomen.

Verder wordt voorgesteld om het oorspronkelijke ontwerp van de bewaakte fietsenstalling aan te passen. De oorspronkelijke raming voor de stalling dateert uit 2017 en betrof een fietsenstalling voor slechts 60 fietsen. In de bestaande fietsenstalling voorziet in het gebruik van 120 fietsen, waarvan een groot deel niet overdekt. Ook is sinds die tijd het ambitieniveau van het winkelcentrum en de omliggende buitenruimte verhoogd. Hierdoor sluiten de oorspronkelijke plannen voor de fietsenstalling niet meer aan bij het huidige plan en de gewenste omvang. De voorgestelde vergroting (van 60 naar 150 stuks) speelt in op het toenemende gebruik van de stalling (een trend die in de toekomst doorzet). Daarnaast is het huidige ontwerp niet alleen functioneel maar er is ook rekening gehouden met esthetische kwaliteit, zodat deze past in de uitstraling en ambitie van het totale winkelcentrum. Dus geen golfplaten dak met houten planken, maar een strakke stalen onderhoudsarme behuizing.

Als laatste wordt voorgesteld om bij te dragen aan een, door de VVO te realiseren, openbaar toilet binnen het winkelcentrum Walburg. Het realiseren van een openbaar toilet betreft een eerdere wens vanuit uw raad. Voor de haalbaarheid van dit toilet vraagt de VVO een jaarlijkse bijdrage vanuit de gemeente. Deze bijdrage zal worden opgevoerd bij de eerste bestuursrapportage van 2021.

De aanleg van de buitenruimte is momenteel in uitvoering en het straatwerk zal volgens planning in de zomer van 2021 worden opgeleverd. Na de besluitvorming kunnen de aanpassingen aan het Norderstedtplein nog worden meegenomen met deze uitvoeringswerkzaamheden en kunnen we werk met werk maken. Ook voor de fietsenstalling geldt dat een keuze op korte termijn nodig is om dit binnen de lopende werkzaamheden te kunnen meenemen.

Eerdere besluitvorming

N.v.t.

Beoogd effect

Een toekomstbestendig goed toegankelijk Norderstedtplein. Na uitvoering is de uitstraling van het Norderstedtplein in overeenstemming gebracht met-, en visueel aangesloten bij het ambitieniveau van het winkelcentrum en openbaar gebied. Ook is een nieuwe klimaat adaptieve (groen-)inrichting gerealiseerd die de gevolgen van binnenstedelijke hittestress beter wegneemt.

De fietsenstalling heeft een toekomstbestendige omvang en is goed toegankelijk. De uitstraling past bij het kwaliteitsniveau van het opgeknapte winkelcentrum en de omliggende openbare ruimte. De fietsenstalling wordt voorzien van een beperkte toiletvoorziening voor de beheerders. Het duurzame en hoogwaardige materiaalgebruik sluit beter aan bij de nieuwe inrichting en duurzaamheidsambities van de gemeente.

Een aantrekkelijk winkelcentrum met een passend serviceniveau met een ruime openbare toiletgroep voor publiek en de marktkooplui.

Argumenten

1.A Het uitbreiden van de scope van het project Winkelcentrum Walburg door het Norderstedtplein toe te voegen aan het project (zie bijgevoegde tekening).

In 2016 tijdens de start van de voorbereiding van het winkelcentrum maakte het Norderstedtplein geen deel uit van het projectgebied en was er ook geen directe noodzaak om het straatwerk mee te nemen omdat deze nog in voldoende staat was. Inmiddels is het straatwerk toch sterk verzakt en aan vervanging toe. De toegankelijkheid voor mindervaliden op het plein is aanzienlijk verslechterd. Door ophoging van het aansluitende parkeerterrein is het Norderstedtplein in een laagte komen liggen waar het water bij zomerse buien zoals in het afgelopen jaar slechter afgevoerd kan worden. Ook de afvoer via de beperkte hoeveelheid kolken en het kleine verzakte riool onder het Norderstedtplein zal naar de toekomst toe de kans op wateroverlast vergroten. Door onder dit Norderstedtplein een vergelijkbare waterberging aan te leggen als is toegepast bij de rest van Walburg wordt dit ondervangen. De bestaande leilindes op het plein leveren bovendien geen bijdrage aan het tegengaan van hittestress of een aangenaam verblijfsklimaat op dit grote verhardingsoppervlak. De leilindes zijn nog relatief makkelijk verplaatsbaar waardoor ze elders in Zwijndrecht nog goed ingezet kunnen worden. Vanwege deze omstandigheden stellen wij voor om de noodzakelijk geworden aanpak van het plein naar voren te halen. Door de werkzaamheden nu te combineren met het project Winkelcentrum Walburg zal de overlast tijdens de uitvoering eenmalig en beperkter zijn voor de omwonenden en gebruikers.

1B Het aanpassen van het oorspronkelijke ontwerp van de bewaakte fietsenstalling, door te capaciteit te vergroten naar 150 fietsen en de uitstraling aan te passen aan de rest van het plan.

Het huidige budget voor de fietsenstalling (€ 100.000,-) dateert uit 2016 en is gebaseerd op een omvang van 60 fietsen en had een sobere uitstraling. Destijds is bekeken hoeveel financiële middelen er nodig waren om het project te kunnen realiseren en is dit benodigde budget vastgesteld. Het bijgestelde uitvoeringskrediet (€ 235.000,-) gaat uit van het ontwerp voor de huidige vraag (rekening houdend met toekomstige groei) van circa 150 fietsen en prijspeil 2021. Hierin is ook een beheerderstoilet, de kwaliteitsambities, nadere uitwerkingen en de prijsontwikkelingen sinds 2016 meegenomen, nodig om de fietsenstalling te kunnen realiseren in 2021. De beheerder houdt hierbij toezicht op het gebruik van het toilet en de fietsenstalling en zorgt dat de toiletten gebruikt kunnen worden gelijktijdig met de ruime openingstijden van de fietsenstalling. Het duurzame en hoogwaardige materiaalgebruik sluit beter aan bij de nieuwe inrichting en duurzaamheidsambities van de gemeente. De grond waarop de nieuwe fietsenstalling wordt gerealiseerd is van het winkelcentrum en wordt kosteloos ter beschikking gesteld als de gemeente een openbare toiletruimte faciliteert. De concept overeenkomst waarin dit recht van opstal wordt vastgelegd met de VVE van het Winkelcentrum ligt klaar en kan na het besluit ter ondertekening worden aangeboden.

1C *Starten met de voorbereidingen van het Norderstedtplein vooruitlopend op het raadsbesluit, direct het collegebesluit.*

Door direct te starten met de voorbereidingen kan de uitvoering gecombineerd worden met de lopende werkzaamheden.

2. *Het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van in totaal € 355.000,- om over te kunnen gaan tot uitvoering van de voorgestelde aanpassingen van het project Winkelcentrum Walburg tijdens de lopende realisatie in 2021 en de begroting hierop aan te passen.*

Binnen het beschikbare krediet is geen ruimte om deze extra opgaven in te passen.

3. *Het openbaar toilet wordt geëxploiteerd door een van de ondernemers in het winkelcentrum. De volledige verantwoordelijkheid en het risico voor beheer, exploitatie en schoonmaak ligt bij deze ondernemer. De voorgestelde bijdrage vanuit de gemeente is gelijk aan de bijdrage die vanuit de Winkeliersvereniging jaarlijks wordt gedaan om de realisatie van het openbaar toilet mogelijk te maken. De toiletgroep is gesitueerd naast de nieuwe verblijfsruimte van de beheerder van het winkelcentrum waardoor extra toezicht gegarandeerd is. De openingstijden van de het openbaar toilet zijn gelijk aan de openingstijden van het winkelcentrum. Voor de marktkooplui wordt een separate toegankelijkheidsregeling getroffen waardoor zij gedurende hun aanwezigheid altijd gebruik kunnen maken van het openbare toilet, ook buiten de openingstijden van het winkelcentrum.*

Kantttekeningen

Fietsenstalling: een alternatief om binnen het oorspronkelijke budget te blijven is door

de bestaande fietsenstalling te demonteren en verplaatsen naar de nieuwe locatie. Deze verplaatsing zal de kwaliteit van de constructie niet ten goede komen. De huidige fietsenstalling is echter te klein en moet vergroot worden. De inschatting is dat dit € 170.000,- kost. De uitstraling en esthetische kwaliteit sluit dan echter niet aan bij het omliggende gebied.

Openbaar toilet: Om een openbaar toilet te realiseren bij Walburg (wens van uw raad) was het aanvankelijk de gedachte om dit openbaar toilet toe te voegen aan de scope van de nieuwe fietsenstalling. Deze fietsenstalling komt op grondgebied van de VVO. De gemeente mag de grond 'om niet' gebruiken (wordt na uw besluit vastgelegd is een recht van opstal) met als tegenprestatie dat de gemeente de aanleg en dagelijkse schoonmaakkosten van een openbaar toilet voor haar rekening zou nemen.

Recent heeft de winkeliersvereniging de mogelijkheid gevonden om een openbare toiletvoorziening te realiseren in het winkelcentrum. Haar voorstel is nu de opgave voor een openbare toiletvoorziening gezamenlijk aan te pakken en te kiezen voor de veel ruimere voorziening in het winkelcentrum (2 urinoirs, 1 herentoilet, 2 damestoiletten en 1 invalidetoilet). De winkeliersvereniging vraagt hiervoor een jaarlijkse bijdrage die gelijk is aan de onderhouds- en schoonmaakkosten voor de eerder beoogde voorziening in de fietsenstalling. Desondanks kan de gemeente natuurlijk kiezen voor de aanleg van een eigen openbare voorziening in de fietsenstalling. Bij deze optie stijgen de kosten voor de bouw van de fietsenstalling dan nog wel met € 15.000,- voor de aanleg van deze beperktere toiletvoorziening (1 urinoir en 1 invalidetoilet). De jaarlijkse schoonmaakkosten voor het openbaar

toilet in de fietsenstalling (€ 15.000,-/jaar) komen overeen met de voorziene jaarlijkse bijdrage aan de winkeliersvereniging voor de ruimere toiletvoorziening in het winkelcentrum. De openingstijden van de fietsenstalling zijn beperkter dan de openingstijden van het winkelcentrum. Wel zou de gemeente dan volledige eigen zeggenschap houden over het openbaar toilet.

Om ook voldoende invloed te hebben op de nu beoogde toiletgroep in het winkelcentrum worden er met de winkeliersvereniging en de exploitant evaluatiemomenten in gebouwd die de gemeente ook de mogelijkheid moeten geven om aanpassingen te vragen of zelfs te stoppen met de jaarlijkse bijdrage bij onvoldoende functioneren van de openbare toiletgroep in het winkelcentrum. Voor de beheerderskosten van de nieuwe fietsenstalling moeten nieuwe nadere afspraken worden gemaakt met Drechtwerk. Dit zal naar verwachting niet leiden tot extra kosten voor de exploitatie.

Extern draagvlak

Bij de exacte invulling van het Norderstedtplein worden omwonenden en stakeholders betrokken.

De toevoeging van de toiletruimte was een uitdrukkelijke wens van uw raad, burgers en de winkeliersvereniging.

Duurzaamheid

Dit onderwerp is op basis van onderstaande thema's nader uitgewerkt:

1. Klimaatadaptatie:

Realiseren van waterberging in het fundatiepakket van de Norderstedtplein overeenkomstig de klimaat adaptieve maatregelen op het parkeerterrein van Walburg. Waar mogelijk zal de aanleg van verharding beperkt worden door toevoegen van groen. Hierin wordt een afweging gemaakt tussen de verblijfsfunctie op het plein en het beperken van de verharding. De bestaande leilindes worden vervangen door bomen met meer schaduwwerking (meer verkoeling en dus minder hittestress) en absorptie van CO₂.

Het dak van de fietsenstalling wordt uitgevoerd als een groen dak. Deze klimaat adaptieve maatregel houdt regenwater langer vast en zorgt daarnaast voor een beter (koeler) verblijfsklimaat in de fietsenstalling tijdens hittedagen.

1. Energie:

Er is onderzocht of het dak van de fietsenstalling gebruikt kan worden voor zonnepanelen. Dit wordt vanwege vandalisme gevoeligheid afgeraden.

In de fietsenstalling kunnen straks elektrische fietsen worden opgeladen.

-

1. Circulair:

De materialen die worden toegepast gaan lang mee en zijn geschikt voor circulair hergebruik.

Scope uitbreiding Project Winkelcentrum Walburg

Bij de fundatie voor het waterbergend pakket onder het Norderstedtplein kan nog gebruik worden gemaakt van het door de aannemer tijdelijk ingerichte depot/brekerinstallatie voor het project Walburg. De benodigde materialen hiervoor zijn ruim voldoende aanwezig.

1. Biodiversiteit:

Ter verhoging van de biodiversiteit worden het groenontwerp voor het Norderstedtplein uitgewerkt in overleg met de beheerders. De bestaande leilindes krijgen een andere bestemming binnen Zwijndrecht

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na besluitvorming door college kunnen de werkzaamheden aan het Norderstedtplein nog worden meegenomen bij de lopende uitvoeringswerkzaamheden van de "Grote aanpak winkelcentrum Walburg".

Communicatie/publicatie/participatie

Voor de communicatie omtrent de aanvullende werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van de bestaande goed werkende communicatiestrategie zoals vastgelegd binnen het project Walburg

Personeel/organisatie/SCD

De project organisatie blijft gelijk aan Walburg en vraagt extra organisatorische aanpassingen

Financiën

Voor de uitvoering van het nu voorgestelde aanpassingen is in totaal een extra bedrag nodig van €355.000,- .

Voor deze aanvullende investeringen (€355.000) bedragen de extra kapitaallasten €12.500 (bij afschrijving in 50 jaar en 1,5% rente).

Hiervan komt 31% ten laste van de riolering en kan gedekt worden uit de rioolheffing. Het resterende deel (€9.000) komt, ten laste van het begrotingsresultaat en zal bij de eerste bestuursrapportage van 2021 worden verwerkt.

De jaarlijkse kosten voor de inzet van de beheerders van de fietsenstalling blijven gelijk. Hier is geen begrotingswijziging voor nodig, de bestaande beheerders "verhuizen mee".

Voor de jaarlijkse kostenbijdrage aan het openbaar toilet moet door een begrotingswijziging de exploitatie worden verhoogd met € 15.000,= per jaar.

Er is geen sprake van extra afschrijvingskosten voor de bestaande verharding en riolering in het Norderstedtplein. (boekwaarde is al nul)

