

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Uitbreiding parkeerplaats Molenweide te Huissen
Portefeuillehouder M.A.J. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel ZS-1471126

Beslispunten

1. een budget van € 284.500 beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel gelegen aan de Molenweide te Huissen.
2. een budget van € 215.500 beschikbaar te stellen voor de tegemoetkoming voor het jaren lange gebruik van dit perceel en dit ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
3. een investeringsbudget van € 72.000 via een investeringsreserve beschikbaar te stellen voor de uitbreiding van het parkeerterrein en dit te dekken uit het Parkeerfonds.
4. de lijst van activiteiten (categorieën), waarvoor bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig is voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, conform artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet zo te wijzigen dat voor de aanleg van een parkeerterrein aan de Molenweide in Huissen geen bindend adviesrecht geldt.
5. de gewijzigde lijst bindend adviesrecht en verplichte participatie vast te stellen en te bepalen dat de gewijzigde lijst in werking treedt daags na publicatie.

Inleiding

In het Gemeentelijk Mobiliteitsplan 2017 (GMP) is opgenomen dat het aantal openbare parkeerplaatsen in het centrum van Huissen moet toenemen omdat de parkeerdruk hoog is. In dit centrum zijn bovendien diverse ontwikkelingen gaande. Vanuit deze ontwikkelingen wordt er bijgedragen aan het parkeerfonds, omdat benodigde parkeerplaatsen bij bouw niet worden gerealiseerd op eigen terrein. Het parkeerterrein aan de Molenweide kan worden uitgebreid om in de behoefte aan openbare parkeerplaatsen te voorzien en om de benodigde parkeerplaatsen op basis van bijdragen aan het parkeerfonds te realiseren. In totaal gaat het om een uitbreiding van het parkeerterrein met circa 65 parkeerplaatsen.

Eigendomssituatie Molenweide

Het bestaande parkeerterrein ligt voor 2/3 deel op gemeentegrond en voor 1/3 deel op grond van Holding A.C.M. van Dalen en Holding Th. Van Dalen, hierna gezamenlijk te noemen: "Van Dalen". De uitbreiding van het parkeerterrein is ook gesitueerd op grond van Van Dalen. Met Van Dalen zijn daarom gesprekken gevoerd over de aankoop van de grond.

Van Dalen is bereid gevonden om het totale perceel kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie C, nummer 797 ter grootte van circa 15.878 m² te verkopen tegen een koopsom van € 284.500 exclusief overdrachtsbelasting kosten koper, zodat de uitbreiding van het parkeerterrein door de gemeente gerealiseerd kan worden. Dit perceel bestaat uit naast het eerder genoemde 1/3 deel van het bestaande parkeerterrein en de grond voor de beoogde uitbreiding van het parkeerterrein ook uit een deel park/groen met wandelpaden en een kunstwerk en een klein gedeelte van het woonwagenvak aan de Terpweide. Omdat er voor het jarenlange gebruik van dit perceel tussen partijen geen afspraken over het gebruik van dit perceel zijn gemaakt en er geen huur voor het gebruik is betaald wil Van Dalen naast deze koopsom voor het jarenlange gebruik (vanaf 2003) een eenmalige tegemoetkoming ontvangen van € 215.500.

Vergunningen

Voor de uitbreiding van het parkeerterrein moeten vergunningen aangevraagd worden. Voor de omgevingsvergunning (BOPA) moet de gemeenteraad een bindend advies geven.

Beoogd effect

Met de voorgestelde uitbreiding van het parkeerterrein Molenweide beogen we de hoge parkeerdruk in het centrumgebied van Huissen te verlagen en daarmee de leefbaarheid van het centrumgebied te verbeteren.

Argumenten

1.1, 2.1 en 3.1 De gemeenteraad heeft het budgetrecht

Voor de aankoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie C, nummer 797 ter grootte van circa 15.878 m², de eenmalige tegemoetkoming voor het jarenlange gebruik en de uitbreiding van het parkeerterrein is een totaalbudget van € 572.000 nodig. De gemeenteraad heeft het budgetrecht.

3.2 Er kunnen ca 65 extra parkeerplaatsen nabij het centrum van Huissen gerealiseerd worden.

De parkeerdruk in Huissen is hoog. In 2017 is daarom in het GMP al als maatregelen opgenomen dat het aantal parkeerplaatsen uitgebreid moet worden nabij het centrum. Parkeeronderzoeken uit 2019 en 2023 onderschrijven de hoge parkeerdruk. Voor de uitbreiding van het parkeerterrein is een definitief ontwerp gemaakt. Het definitief ontwerp van het parkeerterrein is opgenomen in bijlage 1.

3.3 Parkeerterrein Molenweide is de meest logische locatie voor uitbreiding van het aantal langparkeerplaatsen in Huissen.

De afgelopen jaren is een aantal locaties onderzocht voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen: Wijngaarden, Arnhemse Poort en Winterdijk. Aanleg van parkeerplaatsen aan de Wijngaarden geeft onacceptabel veel verkeersbewegingen in dit rustige woonstraatje. Het terrein bij de Winterdijk ligt relatief ver van het centrum en de voetgangers moeten de rotonde Ir. Molsweg-Stadswal oversteken om in het centrum te komen. Uitbreiding van het terrein bij de Arnhemse Poort is kostbaar en gaat ten koste van het oorlogsmonument. De uitbreiding van het bestaande parkeerterrein op aan Molenweide brengt het voordeel met zich mee dat de bereikbaarheid en ontsluiting al beschikbaar zijn. Daarnaast biedt het perceel aan de Molenweide na aankoop de mogelijkheid voor verdere uitbreiding van het parkeerterrein wanneer dat in de toekomst wenselijk zou zijn.

3.4 Het beschikbare budget uit het GMP is onvoldoende voor de aanleg van het parkeerterrein.

In 2018 is een investeringsbudget beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van het parkeerterrein. De aanlegkosten voor het terrein zijn hoger. Dit komt doordat de aanleg ingewikkelder blijkt dan gedacht (kwaliteit ondergrond, grondpositie). Dit heeft geleid tot extra voorbereidingskosten. Daarnaast zijn de marktprijzen aanzienlijk gestegen in de afgelopen acht jaar. In het parkeerbonds is € 72.000 beschikbaar. Dit geld is afkomstig van initiatiefnemers uit het centrum van Huissen die niet aan de parkeerverplichting kunnen voldoen. De bevoegdheid voor het voteren van deze gelden ligt bij de gemeenteraad.

4.1 Er vindt een verfijning van de lijst plaats

Het bindend adviesrecht van de gemeenteraad geldt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, volgens art. 16.15a, tweede lid, onder b, sub 1°, Omgevingswet. De gemeenteraad heeft op 11 mei 2023 besloten om de lijst van activiteiten waarvoor bindend adviesrecht en verplichte participatie van de gemeenteraad nodig is onder de Omgevingswet vast te stellen. In het geval van het parkeerterrein gaat het om infrastructuur (als zelfstandig project) (categorie A1). Voorgesteld wordt om aan de eerder toegevoegde categorie 'Plannen en projecten' de aanleg van een parkeerterrein aan de Molenweide in Huissen toe te voegen. Onder nummer E3 Parkeerterrein Molenweide wordt dan de concrete locatie opgenomen. De verplichte participatie blijft wel aan de orde.

In de lijst wordt het project als volgt opgenomen en aangeduid:

E3 Parkeerterrein Molenweide	Locatie aan de Molenweide, ten zuiden van de bestaande parkeerplaats. Kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie C, nummer 797.		V
---------------------------------	---	--	---

4.2 Door de aanpassing kan het college besluiten over het parkeerterrein Molenweide

De bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen ligt bij het college. Op grond van het raadsbesluit van 11 mei 2023 is voor deze activiteit een bindend advies van de gemeenteraad vereist. Door de voorgestelde aanpassing van de lijst van bindend advies (participatie blijft verplicht), hoeft het college geen afzonderlijk advies te vragen aan de raad terwijl zij wel heeft kunnen instemmen met de locatie.

5.1 Publicatie is noodzakelijk om het besluit in werking te laten treden

De gewijzigde lijst bindend adviesrecht treedt in werking daags na publicatie.

Kanttekeningen

1.1 Het parkeerterrein Molenweide ligt binnen de dijkversterkingszone Sterreschans-Huissen.

Het parkeerterrein Molenweide ligt buitendijks, net naast de huidige dijk. Het Waterschap Rivierenland is gestart met de voorbereiding van de dijkversterking tussen Sterreschans en Huissen. Het gedeelte van de dijk naast parkeerterrein Molenweide wordt hierin ook meegenomen. Bij een eventuele dijkverzwaring zou dit ten koste kunnen gaan van het parkeerterrein. Medewerkers van het waterschap hebben aangegeven dat de kans hierop gering is.

1.2 Er wordt meer terrein gekocht dan strikt noodzakelijk voor de uitbreiding van het parkeerterrein.

Het totale perceel is circa 15.878 m² groot. De grond is momenteel in gebruik als parkeerterrein (een deel van het bestaande parkeerterrein) en park/groen. Een klein deel van het perceel is in gebruik voor het woonwagencentrum Terpweide. Voor het gebruik van de grond zijn in het verleden nooit afspraken gemaakt met Van Dalen. Van Dalen is nu bereid om het gehele perceel te verkopen. Aankoop van het gehele perceel biedt in de toekomst mogelijkheden om het parkeerterrein (na uitbreiding) nog verder uit te breiden als dat noodzakelijk is. Tevens biedt de aankoop de mogelijkheid om het woonwagenkamp aan de Terpweide met twee standplaatsen uit te breiden.

2.2 Er is geen zekerheid dat het parkeerterrein uitgebreid kan worden omdat de benodigde vergunningen nog niet zijn verleend.

Voor de uitbreiding van het parkeerterrein moet een omgevingsvergunning (BOPA) aangevraagd worden. Daarnaast is een watervergunning en een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit benodigd. Op basis van vooroverleg is de verwachting dat de vergunningen verleend worden. Maar dit is natuurlijk pas zeker als de vergunningen verleend zijn. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een onderzoek naar de stikstofdepositie van het plan op beschermde natuurgebieden. Op basis van de aeriusberekening en het onderzoek van de stikstofdepositie op de natuur is het de verwachting dat de provincie de benodigde omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit, zal kunnen verlenen.

3.1 De bodemkwaliteit van het perceel is een gemeentelijk risico

Uit het advies van de ODRA d.d. 15 maart 2024 blijkt dat het perceel voor een groot deel in de kwaliteitsklasse industrie valt en de kwaliteit Industrie voldoet voor het voorgenomen gebruik zijnde parkeerplaatsen. Uit het Advies van de ODRA d.d. 7 oktober 2019 blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering voor de huidige functie 'wonen' op de Terpweide. Bij deze aankoop wordt een eventuele saneringsplicht een gemeentelijk risico. Op grond van de bijgevoegde onderzoeken en het toekomstig gebruik achten we dat risico acceptabel.

Financiën

Financiële onderbouwing aankoopkosten

De aankoopkosten voor 2026 bedragen in totaal € 505.000. Dit bestaat uit:

Koopsom parkeerterrein, groen en deel Terpweide	€ 284.500
Tegemoetkoming jarenlang gebruik perceel	€ 215.500
Notariskosten etc.	<u>€ 5.000</u>
Totaal	<u>€ 505.000</u>

De koopsom voor het parkeerterrein, groen en deel Terpweide betreft grond en wordt daarom geactiveerd en leidt vanaf 2027 tot een jaarlijkse kapitaallast van € 2.845. De tegemoetkoming voor het jarenlange gebruik van het perceel komt ten laste van de algemene reserve. De notariskosten en kosten voor inschrijving in de openbare registers van het kadaster komen in 2026 zoals gebruikelijk ten laste van het reguliere budget gronden algemeen.

Na besluit zal conform een begrotingswijzing worden gemaakt.

Financiële onderbouwing aanlegkosten uitbreiding parkeerterrein

Voor de financiële onderbouwing van het investeringsbudget voor de aanlegkosten van de uitbreiding van het parkeerterrein wordt verwezen naar de geheime stukken die op grond van artikel 88 Gemeentewet zijn verstrekt.

Communicatie en participatie

Voor dit project is een participatieplan gemaakt. Dit participatieplan is bijgevoegd (bijlage 2). Het doel van het participatieplan is om alle betrokkenen te informeren over de uitbreiding van de parkeerplaatsen. Qua participatie zal het alleen informeren zijn, maar wel met een mogelijkheid om een (online) reactie te geven. Er is inmiddels overlegd met de Ondernemersvereniging Huissen, de Centrum Manager Lingewaard en de directeur van het Dominicanenklooster. Voor start uitvoering zullen we de omwonenden ook informeren.

Voortgang

Na een positief raadsbesluit en nadat de vergunningen definitief zijn kan de opdracht verleend worden voor de uitbreiding van het parkeerterrein. Daarna kan gestart worden met de uitbreiding van het parkeerterrein. Vanwege de ligging buitendijks mag ter plaatse niet gewerkt worden in de hoogwaterperiode (van 15 oktober tot 1 april). Als alles meezit zal het terrein voor 15 oktober 2026 aangelegd kunnen worden. Zo niet dan moet de aanleg wachten tot het voorjaar 2027.

Duurzaamheid

n.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerp uitbreiding parkeerterrein Molenweide te Huissen
2. Participatieplan uitbreiding parkeerplaats Molenweide te Huissen
3. Concept raadsbesluit uitbreiding parkeerterrein Molenweide te Huissen
4. Berekening tegemoetkoming in het gebruik op basis van huurwaarde-advies "Molenweide" te Huissen, d.d. 18 juli 2023 (GEHEIM)
5. Indexering koopsom huurwaarde-advies "Molenweide" te Huissen, d.d. 18 juli 2023 (GEHEIM)
6. Huurwaarde-advies "Molenweide, d.d. 18 juli 2023 (GEHEIM)
7. Financiële onderbouwing van het investeringsbudget (GEHEIM)
8. Concept koopovereenkomst (GEHEIM)

De geheimhouding is gebaseerd op het gestelde in artikel 87 lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met de artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, te weten: de financiële belangen van de gemeente.

Bemmel, 16 december 2025

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld