

*Aanvullende achtergrondinformatie behorende bij het bestuursadvies kredietaanvraag parkeergarage Jaarbeursplein.*

### ***Kader en kwaliteitslag***

Op 11 december 2003 is het Masterplan Stationsgebied vastgesteld door de Raad, waarin rekening is gehouden met 2.500 openbare parkeerplaatsen, waaronder 1.000 tot 1.500 parkeerplaatsen onder het Jaarbeursplein. In het Structuurplan van 2006 (Raadsbesluit d.d. 14 december 2006) wordt het volume van 2.500 parkeerplaatsen publiekrechtelijk bevestigd, waarbij voor de westzijde (Jaarbeurspleingarage) een volume van 1.700 parkeerplaatsen wordt vermeld.

Ondanks uitbreiding van de parkeervraag als gevolg van de vastgoedontwikkelingen kan de omvang van de parkeergarages beperkt blijven door onder andere dubbelgebruik en normering. In de huidige actualisatie is dit nog verder verlaagd naar 900 parkeerplaatsen aan de oostelijke zijde van het station en 800-1.000 parkeerplaatsen aan de westzijde in de Jaarbeurspleinparkeergarage (derhalve 1.700 - 1.900 in totaal voor het Stationsgebied).

Op basis van dit Masterplan Stationsgebied heeft de gemeente de bovengrondse parkeergarage (circa 1.000 pp) op het Jaarbeursplein verworven van Corio. Vervolgens is deze parkeergarage in 2011 gesloopt. Hierdoor kon aan de westzijde de beoogde kwaliteitslag worden gemaakt, het omzetten van een bovengrondse naar een ondergrondse parkeergarage is een kwaliteitsdrager van het Nieuwe Sleutelproject, en de beoogde infrastructuur wordt aangelegd.

### ***Nut en noodzaak***

De Jaarbeurspleingarage is een essentiële schakel om te kunnen voldoen aan de parkeervraag van de gemeentelijke ontwikkelingen in het Stationsgebied en daarmee de herstructurering en ontwikkeling van het beoogde vastgoed mogelijk te maken. De Jaarbeurspleingarage is de (commercieel) enige reële optie om invulling te geven aan de benodigde parkeercapaciteit voor het beoogd vastgoedprogramma rondom het Jaarbeursplein en de bestaande gebruikers (o.a. NH-hotel en kantoren CBRE).

Specifiek is het noodzakelijk op korte termijn zekerheid te verkrijgen over de realisatie van deze parkeervoorziening ten behoeve van de eerste fase van het Jaarbeurspleingebouw (contractuele verplichting voor de gemeente in BOO) en het bestemmingsplan voor het Noordgebouw waarvan de gehele parkeercapaciteit is voorzien in de Jaarbeurspleingarage. Op de wat langere termijn spelen de parkeerbehoefte van een eventueel Zuidgebouw (oostzijde stationsgebied), de herontwikkeling van het Leeuwensteijngebouw, de tweede fase van het Jaarbeurspleingebouw, de ontwikkeling van de Kop Jaarbeurs en de mogelijk een deel van de parkeeropgave van het Stadskantoor.

Door overeenstemming met de Jaarbeurs over “de omklap” verdwijnt op termijn ook een aanzienlijke parkeercapaciteit uit de directe omgeving van het stationsgebied (P1 en P3 worden verplaatst naar overzijde Merwedekanaal) waardoor “overloop” van huidige en toekomstige gebruikers niet meer mogelijk is.

Hiermee is een definitief besluit over de investering in de parkeergarage op korte termijn noodzakelijk om aan de privaats- en publiekrechtelijke verplichtingen te kunnen voldoen en invulling te kunnen geven aan de dringende parkeerbehoefte aan de westzijde van het stationsgebied. Indien besloten wordt de parkeergarage Jaarbeursplein niet te realiseren dan dient rekening te worden gehouden met negatieve effecten voor het vastgoedprogramma, eventuele claims door derden in verband met reeds uitgevoerde conditionerende werkzaamheden (bijv. Nuon-leiding) en het feit dat de huidige gebruikers

rond het Jaarbeursplein geen duurzame parkeeroplossing krijgen aangeboden. Daarnaast zijn er reeds ontwerp en projectkosten gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de parkeergarage.

***De capaciteit van de parkeergarage sluit aan bij de verwachte behoefte***

De definitieve omvang van de parkeergarage kent op basis van de huidige inzichten een bandbreedte van 730 – 800 parkeerplaatsen. De ontwerpogave met betrekking tot het raakvlak met het Jaarbeurspleingebouw en de nadere detaillering van de totale garage is nog van invloed op de bandbreedte. Dit aantal volstaat om het huidige gebruik te faciliteren en om tegemoet te komen aan de parkeervraag van de nieuwe vastgoedontwikkelingen die op dit moment worden voorzien. Deze bandbreedte is voorzien in de investeringsanalyse.

De (her)ontwikkelingen van de Jaarbeurs en NS en Rijksgebouwendienst voorzien in hun eigen parkeervraag, en hanteren daarbij min of meer sluitende parkeerbalansen, waarbij in de eindsituatie geen of nauwelijks restcapaciteit resteert.

Tot slot is de parkeernorm voor kantoren in dit gebied 1:250. Dit is reeds een scherpere norm dan dat elders in de stad voor kantoren wordt gehanteerd. In het kader van het nieuwe werken waarbij het aantal medewerkers per m<sup>2</sup> toeneemt, betekent deze norm bovendien dat een gelijkblijvende hoeveelheid auto's kan worden geparkeerd bij een toegenomen aantal werknemers.