

Parkeergarage 'De Olmen'

Projectopdracht

Versie definitief
25-11-2021

Projectplan

De gemeente heeft een aantal projecten die de komende jaren worden uitgevoerd. Het is van belang dat deze projecten op een efficiënte manier worden uitgevoerd en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën. De projecten worden uitgevoerd door de afdeling Projecten en de afdeling Financiën.

Projectleider Ard Bolks / Eric 't Hart
Afdeling Team PRO
Datum 25-11-2021

Planstatus Definitief
Opdrachtgever Wethouder Nico Schimmel (Bestuurlijk), Hans Mieras (Ambtelijk)

Inhoudsopgave

1	Projectopdracht	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beoogd effect	4
1.3	Scope	4
1.4	Projectresultaat	7
1.5	Projectorganisatie	7
2	Projectbeheersing	9
2.1	Planning	9
2.2	Benodigde middelen	9
2.3	Kwaliteit	10
2.4	Grote risico's	10
2.5	Fasering	11
2.6	Besluitvorming	11
2.7	Informatie en communicatie	11

1 Projectopdracht

1.1 Aanleiding

Aan de Olmenlaan in het centrum van Bussum staat parkeergarage 'De Olmen'. Deze parkeergarage is in 1984 opgeleverd en biedt plaats aan ca. 240 auto's. De parkeergarage is al bijna 40 jaar oud en daardoor financieel nagenoeg afgeschreven. Ook technisch is de garage aan het einde van zijn levensduur gekomen. De parkeergarage voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en wordt door een aantal bezoekers van het centrum van Bussum gemeden. Een natuurlijk moment om na te denken over de toekomst van parkeergarage 'De Olmen'.

De wens is om op deze locatie een moderne, goed toegankelijke, veilige en gebruiksvriendelijke parkeervoorziening te hebben die goed aansluit op het kernwinkelgebied, zoals deze in de gebiedsvisie voor het centrum van Bussum staat omschreven, en de naastgelegen supermarkten. De parkeercapaciteit moet voldoende zijn om alle (toekomstige) ontwikkelingen in en rond het kernwinkelgebied van Bussum te voorzien, zodat elders de auto minder zichtbaar aanwezig is in het centrum van Bussum. Een voorbeeld hiervan is het onlangs genomen besluit om minder parkeercapaciteit op de Vlietlaan te realiseren ten behoeve van ruimere wandelstroken voor het winkelend publiek. Ook willen we verkennen wat de mogelijkheden zijn voor een betere bevoorrading van beide supermarkten in combinatie met de herontwikkeling van de parkeergarage.

Herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' betekent dat de daarin aanwezige parkeercapaciteit voor een bepaalde periode (gedeeltelijk) niet beschikbaar zal zijn. Het is daarom noodzakelijk de herontwikkeling van de parkeergarage eerst ter hand te nemen, voordat het parkeerterrein aan de Veldweg kan worden ontwikkeld. Dit parkeerterrein aan de Veldweg is nodig om de parkeervraag op te vangen gedurende de bouwperiode van de parkeergarage.

Deze projectopdracht legt de basis voor de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' en het aangrenzende openbare gebied. In de Begroting 2021-2024 is met het oog op de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' een investering voorzien van €7.500.000,- in de jaren 2023 en 2024.

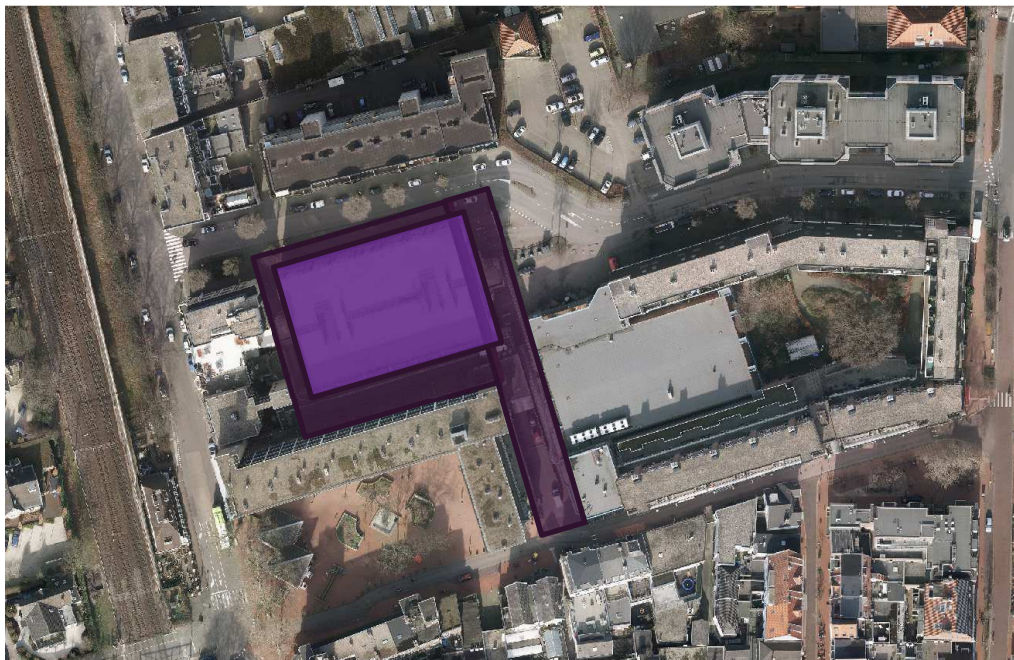
1.2 Beoogd effect

We willen een bijdrage leveren aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische vitaliteit van het kernwinkelgebied van Bussum. Ook willen we een verbeterde en veiligere (verkeer)situatie creëren voor de bevoorrading van beide supermarkten aan de zijde van de Olmenlaan.

1.3 Scope

Om welke locatie gaat het?

Parkeergarage 'De Olmen' is gelegen aan de Olmenlaan 157 in het centrum van Bussum en kan worden bereikt via de Vlietlaan of de Brinklaan. Om de parkeergarage heen is een openbaar gebied gelegen dat in eigendom is van de gemeente Gooise Meren. De parkeergarage en het direct aangrenzende openbare gebied vormen samen het plangebied.

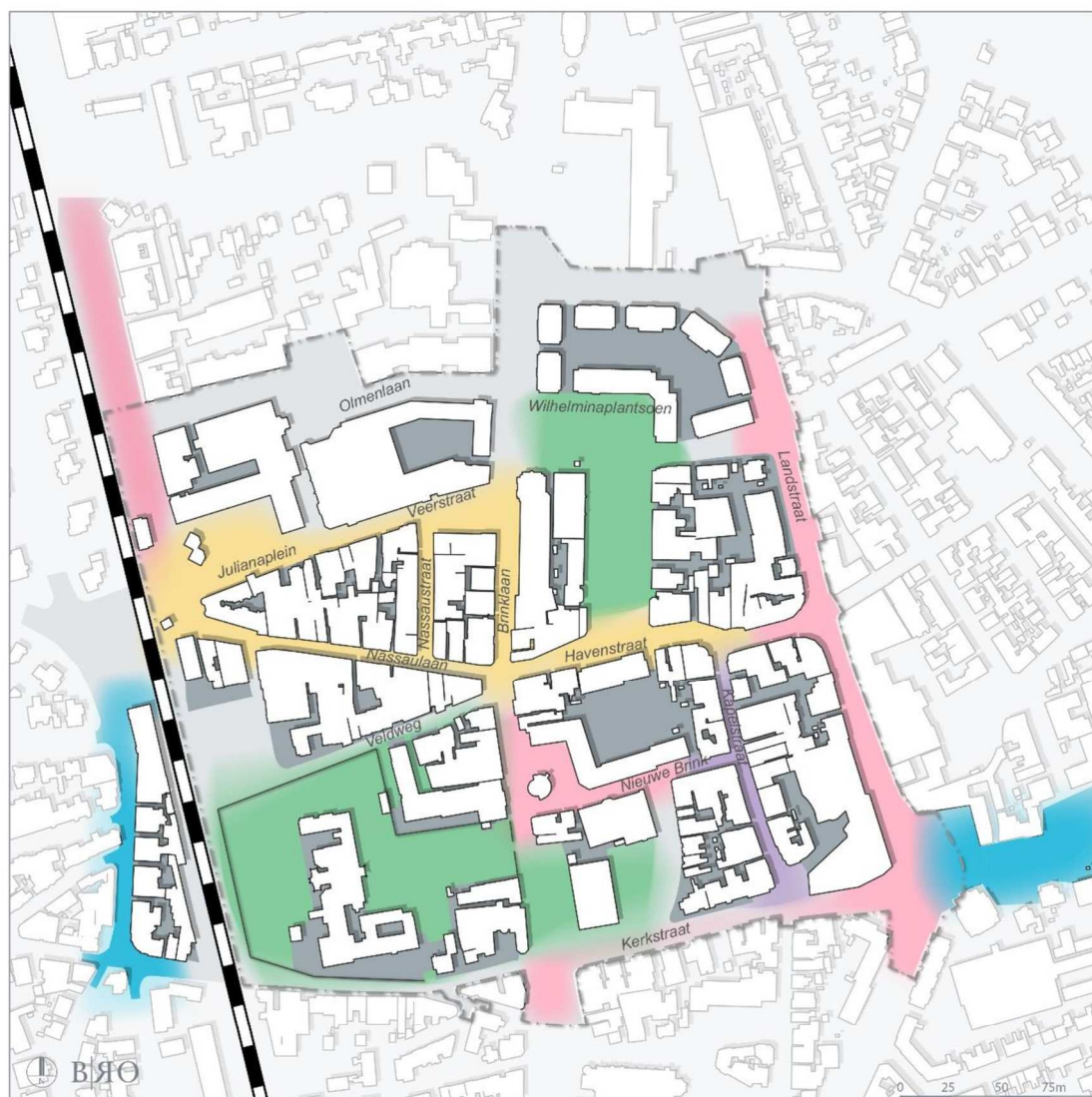
*Figuur 1: Luchtfoto plangebied**Figuur 2: Foto's parkeergarage 'De Olmen'.*

Relaties met de omgeving

Parkeergarage 'De Olmen' is gelegen aan het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. De gebiedsvisie zegt er het volgende over: Het kernwinkelgebied van Bussum bestaat uit de Nassaulaan, Nassaustraat, Julianaplein, Veerstraat en een deel van de Brinklaan en Havenstraat deel Havenstraat. In dit gebied staat recreatief winkelen en 'kijken en vergelijken' centraal. Het kernwinkelgebied is dé plek om te winkelen en waar de dorps waarden van Bussum als 't Hart van t Gooi tot hun recht komen qua aanbod, uitstraling, persoonlijke aandacht en belevingswaarde. Consumenten uit Bussum en de regio kunnen hier terecht voor funshoppes evenals specialistisch aanbod en dagelijkse boodschappen. De winkel-mix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken.

Herinrichting Olmenlaan

De Olmenlaan staat op de nominatie voor herinrichting vanuit het assetmanagement riool en wegen. Het is niet verstandig deze herinrichting te starten alvorens de plannen voor de ontwikkeling van parkeergarage De Olmen zijn uitgedacht. Dit heeft mogelijk consequenties voor de verkeersstromen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. Ook in de uitvoering moet de afstemming worden gezocht. Met name zwaar bouwverkeer voor de parkeergarage kan een schadelijk effect hebben op recent heringerichte wegen en riolering. Daarnaast blijft de bereikbaarheid van de aangrenzende functies van groot belang, waaronder beide supermarkten.



ACCENTGEBIEDENKAART 2019 - CENTRUM BUSSUM

- | | |
|--|--|
| Kernwinkelgebied | Bedrijvige- & gemengde randen |
| Horeca accentgebieden | Specialistische winkelstraten |
| Gemengd gebied | Groen, verblijven & ontmoeten |

Figuur 3: In geel is het Kernwinkelgebied van Bussum weergegeven.

Naast de aanwezigheid van de Albert Heijn aan de Veerstraat is recent ook de Jumbo gehuisvest aan het Julianaplein. Er dient bij de planvorming rekening te worden gehouden met de verkeer aantrekkende werking van beide supermarkten. Tegelijk wordt parkeergarage 'De Olmen' ook gebruikt door al het overige bestemmingsverkeer, zoals het winkelend publiek, lokale ondernemers, bewoners (vaak abonnementhouders) en hun bezoekers. De parkeergarage wordt ook gebruikt door medewerkers van de gemeente Gooise Meren.

De passage tussen Jumbo en de Albert Heijn staat gepland om begin 2022 te worden heringericht. De Veerstraat zelf staat gepland om over enkele jaren te worden heringericht. Beide herinrichtingsplannen hebben een relatie met het globale bouwprogramma voor de parkeergarage. Bijvoorbeeld ten aanzien van de bevoorrading van de Jumbo, toegang tot de woningen erboven en de routing van het winkelend publiek en winkelwagens.

1.4 Projectresultaat

Voor de initiatieffase van dit project onderscheiden we een aantal projectresultaten. Al deze projectresultaten zijn nodig om een wel overwogen keuze te kunnen maken voor de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen'. Deze projectresultaten zijn:

- 1) **Globaal bouwprogramma parkeergarage 'De Olmen'**
Om in een volgende fase een gedetailleerd programma van eisen met een kostenraming te kunnen maken is het nodig dat het globale bouwprogramma en de uitgangspunten voor het ontwerp worden bepaald. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar de parkeercapaciteit voor (elektrische) auto's en (bak)fietsen, de uitstraling en de normen voor een 24/7 toegankelijke, veilige en gebruiksvriendelijke parkeergarage.
- 2) **Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden bevoorrading**
In aanvulling op het globale bouwprogramma wordt de optie onderzocht van het op locatie (bij voorkeur in pandig) verbeteren van de bevoorrading van de Jumbo. De gedachte is dat er wellicht bouwkundig mogelijkheden zijn de parkeergarage met het magazijn van de Jumbo te verbinden. De haalbaarheid van deze optie wordt in kaart gebracht, zowel bouwkundig als financieel.
- 3) **Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden tijdelijke parkeervoorzieningen**
Herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' betekent zeer waarschijnlijk ook dat de parkeercapaciteit voor een bepaalde periode niet beschikbaar is. Dit heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van de omliggende panden (winkels, woningen, etc..). Een haalbaarheidsonderzoek moet aantonen of er in de nabije omgeving tijdelijke parkeervoorzieningen beschikbaar gesteld kunnen worden en tegen welke indicatieve kosten.
- 4) **Globale berekening gebouwexploitatie op basis van bouwprogramma**
Zodra het bouwprogramma is bepaald kan er een gebouwexploitatie voor de parkeergarage 'De Olmen' worden opgesteld, rekening houdend met elementen als, de hoogte van de investering in een nieuwe parkeergarage, de parkeercapaciteit, de te verwachten bezettingsgraad en de (huidige) tariefstelling.
- 5) **Globale verkenning realisatiestrategie**
We verkennen de mogelijkheden waarop de parkeergarage het beste kan worden ontworpen, ontwikkeld, gefinancierd en beheerd. Deze rollen kan de gemeente zelf vervullen of deels aan de markt overlaten en deels zelf vervullen.

Na afronding van bovenstaande onderzoeken biedt het college van B&W de gemeenteraad een projectplan aan, waarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' zijn opgenomen. In het projectplan komt ook te staan hoe deze uitgangspunten in de volgende projectfase het beste kunnen worden vertaald naar een bouwkundig programma, hoe de procedure tot realisatie eruit ziet en welke rolverdeling (markt en overheid) daarbij het beste past.

1.5 Projectorganisatie

Herontwikkeling van parkeergarages is een specifieke tak van sport. De gemeente heeft geen medewerkers in dienst met de nodige kennis en ervaring. Zodra de projectopdracht is vastgesteld contracteren we een projectmanager met aantoonbare ervaring in het ontwikkelen van parkeergarages in centrum gebieden. Deze projectmanager wordt verantwoordelijk voor de uitvoering van deze projectopdracht en laat zich ondersteunen door deskundige adviesbureaus. De adviesbureaus voeren bovengenoemde onderzoeken uit, rapporteren hierover en stellen een globaal bouwprogramma op. De projectmanager voert de gesprekken met de stakeholders en organiseert in ieder geval vroeg in het proces van de initiatieffase een startbijeenkomst en raadpleegt de omgeving over de

onderzoeksresultaten en het globale bouwprogramma. De projectmanager rapporteert periodiek aan de ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever en informeert college en raad indien nodig.

1.6 Afbakening

Deze projectopdracht zet in op sloop/nieuwbouw van parkeergarage 'De Olmen'. Het alternatief van levensduur verlengend onderhoud in combinatie met de kwaliteitsverbeteringen die er (beperkt) mogelijk zijn draagt minder bij aan de wens om de parkeergarage te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Hoewel de initiële investering lager uitvalt (ca. 3,5 miljoen) dient rekening te worden gehouden met een kortere afschrijvingstermijn (15-20 jaar), waardoor de kapitaallasten niet veel minder zijn ten opzichte van een nieuwbouw parkeergarage met gelijke capaciteit.

Het is technisch mogelijk een parkeergarage te realiseren met op de bovenste verdieping(en) woningen. Bij een gelijkblijvende bouwhoogte (en diepte) ten opzichte van de huidige parkeergarage heeft dit echter een afname van de parkeercapaciteit tot gevolg. Zeker met de komst van de Jumbo aan het Julianaplein lijkt deze optie niet meer reëel en laten we scenario's met woningbouw verder buiten beschouwing.

Het *volledig* afstoten van de parkeergarage aan de markt zonder daaraan randvoorwaarden te koppelen wordt niet beschouwd als een reële optie. We willen grip houden op de wijze waarop de parkeergarage bijdraagt aan de vitaliteit van het kernwinkelgebied van Bussum, nu en in de toekomst. Tussenvormen waarbij markt en overheid samenwerken zijn wel denkbaar, zoals ook is genoemd onder 5) van paragraaf 1.4.

2 Projectbeheersing

2.1 Planning

We gaan voor de initiatieffase uit van onderstaande globale planning.

Globale planning	Acties
9 maart 2022 (Raadsronde 2)	Vaststelling projectopdracht
Maart 2022	Installatie Projectteam en selectie adviesbureau
t/m december 2022	1) Globaal bouwprogramma parkeergarage 'De Olmen' 2) Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden bevoorrading 3) Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden tijdelijke parkeervoorzieningen
t/m februari 2023	4) Globale berekening gebouwexploitatie op basis van bouwprogramma 5) Memo Realisatiestrategie
Maart 2023	Raadplegen omgeving onderzoeksresultaten
April 2023 – Juli 2023	Politieke besluitvorming

2.2 Benodigde middelen

We gaan er vanuit dat de onderzoeken en de besluitvorming hierover ruim één jaar in beslag nemen. Binnen de eigen organisatie is onvoldoende kennis aanwezig om deze projectopdracht goed uit te voeren. Er is een projectmanager nodig met expertise in het ontwikkelen van parkeergarages die externe onderzoeksbureaus aantrekt, aanstuurt en afstemt met de opdrachtgever. De projectmanager laat zich ondersteunen door beleidsadviseurs van M&O, BORG, inkoop en communicatie. Er zal externe ondersteuning nodig zijn voor de uitvoering van de technische- en plan economische onderzoeken. Dit levert onderstaande globale raming op. We verwachten ongeveer **€140.000,-** aan plankosten te maken gedurende de initiatieffase.

Activiteit	Uren	Tarief	Totaal
Projectmanagement (12 uur, 46 weken)	552	95	€ 52.440
Beleidsondersteuning M&O totaal	200	73	€ 14.600
Beleidsondersteuning BORG totaal	80	73	€ 5.840
Ondersteuning communicatie totaal	50	73	€ 3.650
Ondersteuning Inkoop totaal	80	0	€ 0
Onderzoek en opstellen globale bouwprogramma (extern)		stelpost	€ 25.000
Onderzoek en opstellen opties bevoorrading en tijdelijke parkeervoorzieningen(extern)		stelpost	€ 10.000
Ondersteuning gebouwexploitatie (extern)		stelpost	€ 5.000
Participatiekosten (ondersteuning, materialen, tools, etc.)		stelpost	€ 12.000
Onvoorzien		10%	€ 23.391
Totaal:			€ 140.945

Uurtarieven op basis van DT besluit 2020 vermenigvuldigd met 3,5% loonkostenstijging.

**Uren team inkoop worden niet doorbelast op plannen en projecten.*

In de Begroting 2021-2024 is met het oog op de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' een investering voorzien van €7.500.000,- in de jaren 2023 en 2024. De bovengenoemde plankosten voor de initiatieffase maken onderdeel uit van deze initiële raming.

2.3 Kwaliteit

We contracteren gerenommeerde adviesbureaus met specifieke kennis van het ontwikkelen van parkeergarages.

We raadplegen de omgeving naar aanleiding van de onderzoeksresultaten, het globale bouwprogramma en het concept Projectplan waarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' zijn opgenomen. Ook voeren we het gesprek hierover met de partijen Ahold, Jumbo en het centrummanagement (incl. ondernemersvereniging).

2.4 Grote risico's

De financiële risico's in de initiatieffase zijn overzichtelijk. Er ontstaan nog geen onomkeerbare situaties. In het nadeligste geval zijn de plankosten wel gemaakt, maar vindt de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' na de initiatieffase vooralsnog geen doorgang. Indien de herontwikkeling geen doorgang vindt kan er, afhankelijk van de toedracht, ook sprake zijn van imagoschade voor de gemeente.

Over het totale project bekeken zijn er meer risico's te managen, namelijk:

Tot nu toe hebben Ahold en Jumbo zich niet uitgesproken over evt. cofinanciering. De herontwikkeling van de parkeergarage is ook in het belang van beide supermarkten en het globale bouwprogramma wordt beïnvloed door de parkeervraag die beide winkels genereren. Naast de zoektocht naar verbetering van de bevoorrading verkennen we ook welke vormen van cofinanciering en samenwerking haalbaar zijn.

Uitgaande van de huidige tariefstelling en bezettingsgraad is een kostendekkende gebouwexploitatie niet mogelijk. Een deel van de voorgenomen investering wordt in de loop der jaren niet terugverdiend. We maken op basis van het globale bouwprogramma inzichtelijk wat de omvang van deze onrendabele top is en aan welke knoppen er gedraaid kan worden om deze te reduceren of op te heffen.

Het is op dit moment nog onduidelijk hoeveel draagvlak er in de omgeving is voor herontwikkeling van de parkeergarage. Tijdens een startbijeenkomst vroeg in het proces van de initiatieffase onderzoeken we dit draagvlak en halen we de wensen op voor het globale bouwprogramma.

Het plangebied is naar verwachting maar net groot genoeg voor een moderne parkeergarage en niet optimaal toegankelijk. Dit kan gevolgen hebben voor de bouwkosten en mogelijk kunnen niet alle wensen een plek krijgen in het globale bouwprogramma.

Het is niet eenvoudig om de benodigde parkeercapaciteit van de parkeergarage te bepalen. Een veranderende gebouwde omgeving, consumentengedrag en ook de gevolgen van COVID-19 spelen daarbij een rol. Het risico bestaat dat de parkeergarage te groot of te klein wordt gedimensioneerd, met onnodige investeringen of juist parkeerproblematiek tot gevolg. Totdat het Programma van Eisen wordt vastgesteld dient er constant gezocht te worden naar de juiste balans op basis van parkeerdrukmetingen, ervaringen en kengetallen.

2.5 Fasering

Initiatief-fase	Definitie-fase	Ontwerp-fase	Vorbereidingsfase	Realisatie-fase	Nazorg-fase
Onderzoeken idee	Specificeren project	Maken ontwerpkeuzen	Vorbereiden uitvoering	Maken projectresultaat	Ondersteunen uitvoering & evaluatie

Figuur 3: Overzicht projectfases

Deze projectopdracht is het formele startpunt voor de projectmatige aanpak van de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen'. De eerste fase is de initiatieffase, waarin wij het globale programma voor de her te ontwikkelen parkeergarage bepalen. In de volgende fase, de definitie-fase wordt dit globale programma vertaald naar een bouwkundig programma van eisen (PvE). Het PvE dient als basis voor het ontwerp van de parkeergarage, dat in de 3^e fase (ontwerpfase) wordt opgesteld. In de fases daarna bereikt het ontwerp een definitieve status, worden de bestekken gemaakt, de vergunningen aangevraagd en kan er gestart worden met de realisatie.

Er zijn in het verleden al wel verkenningen gedaan zowel ruimtelijk als financieel en er hebben ook meerdere gesprekken plaatsgevonden met belangrijke stakeholders. Deze kennis en ervaring nemen we in het project mee.

Grofweg duurt iedere stap gemiddeld een half tot één jaar. Eind 2025 hopen wij dat de parkeergarage is afgerond.

2.6 Besluitvorming

Onderstaande tabel geeft een voorlopig overzicht van de projectfases, de bijbehorende eindproducten waarna een transitie naar de volgende fase plaatsvindt en wie erover gaat.

Fases	Eindproduct	Uitvoering door:	Besluitvorming door:
Initiatieffase	Projectplan	College van B&W	Gemeenteraad
Definitie-fase	Bouwkundig Programma van Eisen	College van B&W	Gemeenteraad
Ontwerpfase	Aanbesteding*	College van B&W	College van B&W
	SO, VO,	College van B&W	College van B&W
	(Koop)Realisatie overeenkomst	College van B&W	College van B&W
	Bestemmingsplan	College van B&W	Gemeenteraad
Vorbereidingsfase	DO's, bestekken en vergunningen	Ontwikkelaar	College van B&W
Realisatiefase	Oplevering parkeergarage en openbare ruimte	Ontwikkelaar	College van B&W
Evaluatie en nazorg	Evaluatierapport	College van B&W	

*afhankelijk van het plan van aanpak voor de ontwerpfase dat wordt opgenomen in het projectplan.

2.7 Informatie en communicatie

Op bestuur.gooisemeren.nl onder 'Plannen en Projecten' in Bussum wordt een projectpagina aangemaakt voor de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen'.

Periodiek wordt via lokale nieuwsbladen en social media informatie verstrekt over de voortgang van het project. Bijvoorbeeld omtrent de participatie- en besluitvormingsmomenten, te beginnen bij een startbijeenkomst vrij vroeg in de initiatieffase. Een stakeholdersanalyse is behulpzaam bij het bepalen van de belanghebbenden en belangstellenden. Uitnodigingen voor participatiebijeenkomsten worden in de directe omgeving huis-aan-huis bezorgd. Gesprekspartners zoals Ahold, Jumbo en het centrummanagement (waaronder de ondernemersvereniging) worden actief benaderd. Daarnaast is de projectmanager op reguliere wijze telefonisch en via het vragenformulier op onze website bereikbaar.