

Gemeente Zevenaar

Parkeerbalans Raadhuisplein

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Zevenaar

Parkeerbilans Raadhuisplein

Datum	19 oktober 2012
Kenmerk	ZVN064/Rta/0602
Eerste versie	14 september 2012

Documentatiepagina

Oprichtgever(s)	Gemeente Zevenaar
Titel rapport	Parkeerbalans Raadhuisplein
Kenmerk	ZVN064/Rta/0602
Datum publicatie	19 oktober 2012
Projectteam opdrachtgever(s)	de heren J. Steenhuis, W. Geurts en A. Boom
Projectteam Goudappel Coffeng	de heren R. Ruisch, J.M. Roelands en mevrouw A.E.M. van de Reijt

Inhoud	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Bestemmingsplan Raadhuisplein 1	2
2.1	Uitgangspunten bestemmingsplan	2
2.2	Scenario's en uitgangspunten parkeerbalans	3
2.3	Maximale parkeervraag per scenario	4
2.3.1	Parkeervraag gezien vanuit de ontwikkeling	4
2.3.2	Parkeervraag op vrijdag- en zaterdagmiddag	5
2.3.3	Parkeervraag zonder invulling met maatschappelijk of culturele voorzieningen	5
2.3.4	Parkeervraag met detailhandel en woningen	6
3	Parkeersituatie in Zevenaar	8
4	Confrontatie parkeervraag en parkeeraanbod	11
	Bijlage	
1	Omrekenfactoren en aanwezigheids-percentages	

1

Inleiding

De gemeenteraad van Zevenaar heeft tijdens de vergadering van woensdag 8 juni 2011 besloten het gemeentehuis te verplaatsen naar het zogeheten BAT-terrein binnen de gemeente. De huidige locatie van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein komt hierdoor beschikbaar voor herontwikkeling, waarbij de vestiging van andere functies, zoals detailhandel en woningbouw mogelijk is. Voor deze ontwikkeling is aanpassing van het bestaande bestemmingsplan benodigd. De gemeente Zevenaar heeft voor de huidige locatie van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1, een bestemmingsplan in procedure. Op het moment van het opstellen van dit rapport heeft dit bestemmingsplan de status '*ontwerp*'.

De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd om voor de locatie, op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, parkeerbalansen op te stellen. Deze parkeerbalansen zijn bedoeld om de parkeerkundige consequenties van de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. Op basis van een eerste versie van de parkeerbalansen heeft de gemeente Zevenaar wijzigingen in de planregels van het bestemmingsplan voorgenomen. Met deze gewijzigde planregels zijn de parkeerbalansen opnieuw opgesteld. In deze rapportage is het resultaat van de parkeerbalansen op basis van de aangepaste planregels weergegeven.

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt ingegaan op het bestemmingsplan Raadhuisplein 1 zelf. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de parkeersituatie in Zevenaar. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de berekende parkeervraag geconfronteerd met de beschikbare parkeerruimte in het centrum van Zevenaar.

2

Bestemmingsplan Raadhuisplein 1

Het huidige gebruik van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein te Zevenaar verdwijnt zodra de gemeentelijke organisatie de nieuwe locatie aan de Kerkstraat (voormalig BAT-terrein) in gebruik neemt. De gemeentehuislocatie aan het Raadhuisplein heeft een oppervlakte van circa 3.300 m² en biedt door de centrale ligging in het centrumgebied mogelijkheden voor een andere invulling. Gegeven de ligging in het winkelhart wordt detailhandel op dit moment gezien als een belangrijke toekomstige functie. Naast detailhandel worden ook wonen, kantoren, een hotelaccommodatie, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, evenals een beperkt oppervlak aan daghoreca.

2.1 Uitgangspunten bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten uit het bestemmingsplan¹ die voor de parkeerbalans van belang zijn.

Omvang

- oppervlakte terrein: 3.300 m²;
- maximale bouwhoogte: 15 m.

Gegeven de oppervlakte van het terrein en de maximaal toegestane bouwhoogte kan op deze locatie een pand van maximaal vier verdiepingen worden gerealiseerd². Dit betekent dat bovengronds maximaal 13.200 m² aan functie kan worden ontwikkeld. Ondergronds maakt het bestemmingsplan de functie parkeren mogelijk.

Mogelijke functies

- Detailhandel, maximaal 2.600 m² bvo, de functie supermarkt wordt uitgesloten.
- Publiekgerichte dienstverlening: aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureaus, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen

¹ Bestemmingplan Raadhuisplein 1 (NL.IMRO.0299.BP01RAADHUISPL1-ON01), april 2012 aangevuld met de voorgestane aanpassingen oktober 2012.

² Hierbij is uitgegaan van een verdiepinghoogte van 3,60 meter.

van dienstverlening met overwegend een baliefunctie. Onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen.

- Hotel waarbij het parkeren voor de hotelgasten op het eigen terrein dient plaats te vinden.
- Lichte horeca, maximaal 350 m² bvo: een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, zoals centrumvoorzieningen en dagrecreatie. Concreet betekent dit dat 'lichte horeca' thee-huisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk maakt.
- Maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van religie, kinderopvang, gezondheidszorg of een bibliotheek, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
- Voorzieningen voor cultuur en ontspanning: voorzieningen ten behoeve van een museum, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
- Ondergronds parkeren.
- Wonen tot maximaal 20 appartementen waarbij het parkeren voor de bewoners van de appartementen op het eigen terrein dient plaats te vinden.

Aanvullende eisen

Naast de mogelijkheden voor functies is ten aanzien van de invulling van het programma nog een aantal gebruiksregels geformuleerd:

- de functie wonen mag niet op de begane grond worden gehuisvest;
- detailhandel en publieksgerichte dienstverlening mogen enkel op de begane grond worden gesitueerd.

2.2 Scenario's en uitgangspunten parkeerbalans

Op basis van de gegevens uit het bestemmingsplan wordt een aantal parkeerbalansen opgesteld. Hierbij wordt, voor verschillende maatgevende situaties, de maximale invulling van het bestemmingsplan bepaald. Deze scenario's kunnen worden beschouwd als 'worst case'-scenario's.

Om de parkeervraag te bepalen wordt de omvang van een functie, vermenigvuldigd met de parkeernorm die bij de betreffende functie hoort. Wanneer een gemeente geen parkeernorm heeft en geen eisen in het bestemmingsplan zijn vermeld, wordt teruggevallen op de kencijfers van CROW³. Vervolgens wordt met het aanwezigheidspercentage de parkeervraag per moment bepaald.

De functie-indeling van het CROW is meer gedifferentieerd dan de functie-indeling die in het onderhavige bestemmingsplan wordt gehanteerd. In tabel 2.1 zijn mogelijke invullingen van de functiecategorieën en het bijbehorende parkeerkencijfer, opgenomen.

³ CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012.

functie		
bestemmingsplan	CROW	parkeerkcijfer CROW*
detailhandel	binnenstad 30.000 – 50.000 inwoners	3,5 pp/100 m ² bvo
publiekgerichte dienstverlening	commerciële dienstverlening	2,05 pp/100 m ² bvo
hotel	4-sterrenhotel	3,4 pp/10 kamers
lichte horeca	café/bar/cafetaria	5,0 pp/100 m ² bvo
maatschappelijke voorzieningen	bibliotheek	0,45 pp/100 m ² bvo
	gezondheidscentrum	1,55 pp/behandelkamer
	apotheek	2,25 pp per apotheek
	religiegebouw	0,15 pp per gebedsplaats
	kinderopvang	1,0 pp/100 m ² bvo
voorzieningen voor cultuur en ontspanning	museum	0,6 pp/100 m ² bvo
wonen	koop, etage, goedkoop	1,3 pp/woning
	koop, etage, midden	1,4 pp/woning
	koop, etage, duur	1,6 pp/woning
	huur, etage, midden/goedkoop	1,1 pp/woning
	huur, etage, duur	1,4 pp/woning

* Gehanteerde cijfers zijn de gemiddelde CROW-parkeercijfers voor de categorie centrum in matig stedelijk gebied.

Tabel 2.1: Mogelijke invulling functies

Om de parkeervraag per maatgevend moment te bepalen, wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. In bijlage 1 zijn naast de omrekenenheden per categorie, de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies opgenomen.

2.3 Maximale parkeervraag per scenario

2.3.1 Parkeervraag gezien vanuit de ontwikkeling

Voor het bepalen van de maximale parkeervraag die vanuit het bestemmingsplan in de openbare ruimte mogelijk wordt gemaakt, is gezocht naar de mix van functies, waarbij op enig moment de grootste parkeervraag wordt berekend.

Voor de locatie aan het Raadhuisplein 1 is dit bij een mix van detailhandel en lichte horeca op de begane grond en een gezondheidscentrum op de verdiepingen daarboven⁴. De maximale parkeervraag die de ontwikkeling in dat geval genereert, bedraagt 186 parkeerplaatsen op een werkdagochtend. In tabel 2.2 is het resultaat van deze parkeerbalans opgenomen.

⁴ Op de begane grond wordt 350 m² bvo vrijgehouden als inrit voor een parkeergarage.

programma	omvang	parkeervraag						
		werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond
detailhandel	2.600 m ² bvo	27	55	9	68	0	91	0
lichte horeca	350 m ² bvo	5	11	2	13	0	18	0
gezondheidscentrum	9.900 m ² bvo	153	115	15	15	0	15	15
totaal		186	180	26	97	0	124	15

Tabel 2.2: Resultaat parkeerbalans maximale parkeervraag gezien vanuit de ontwikkeling

2.3.2 Parkeervraag op vrijdag- en zaterdagmiddag

Voor het bepalen van de maximale parkeervraag, binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, die optreedt op dezelfde momenten waar op dit moment de parkeerdruk in het centrum van Zevenaar het grootst is (de vrijdagmiddag tijdens de markt en de zaterdagmiddag), is gezocht naar de mix van functies, waarbij op zaterdagmiddag en/of vrijdagmiddag de parkeervraag het grootst is.

Op vrijdagmiddag is de parkeervraag het grootste bij dezelfde functiemix als in paragraaf 2.3.1 (detailhandel en horeca op de begane grond en een gezondheidscentrum daarboven). De parkeervraag bedraagt dan 180 parkeerplaatsen (zie ook tabel 2.2).

Op zaterdagmiddag wordt de maximale openbare parkeervraag gegenereerd bij een mix van detailhandel en lichte horeca op de begane grond en een museum op de verdiepingen daarboven. De parkeervraag bedraagt dan 168 parkeerplaatsen. In tabel 2.3 is het resultaat van deze parkeerbalans opgenomen.

programma	omvang	parkeervraag						
		werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond
detailhandel	2.600 m ² bvo	27	55	9	68	0	91	0
lichte horeca	350 m ² bvo	5	11	2	13	0	18	0
museum	9.900 m ² bvo	12	27	0	0	0	59	0
totaal		44	92	11	81	0	168	0

Tabel 2.3: Resultaat parkeerbalans maximale parkeervraag op zaterdagmiddag

2.3.3 Parkeervraag zonder invulling met maatschappelijk of culturele voorzieningen

Aangezien de functie *Maatschappelijke voorzieningen* of *voorzieningen voor cultuur en ontspanning* bepalend is voor het benodigde aantal parkeerplaatsen bij de ontwikkeling, is dit scenario samengesteld zonder invulling met een maatschappelijke of culturele voorziening. Bij dit scenario wordt uitgegaan van detailhandel en lichte horeca op de begane grond en woningbouw met 20 woningen op één verdieping en een 4-sterrenhotel op de overige 2 verdiepingen. Bij deze mix aan functies zijn op het maatge-

vende moment, de zaterdagmiddag, 156 parkeerplaatsen benodigd. In tabel 2.4 is het resultaat van de parkeerbalans hiervan opgenomen.

programma	omvang	parkeervraag						
		werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond
detailhandel	2.600 m ² bvo	27	55	9	68	0	91	0
lichte horeca	350 m ² bvo	5	11	2	13	0	18	0
wonen (bewoners)	20 woningen	13	13	23	21	26	16	21
(bezoek)		1	1	5	4	0	4	6
hotel (4 [*])	6.600 m ² bvo	22	27	45	45	45	27	34
totaal		68	107	84	151	71	156	61

Tabel 2.4: Resultaat parkeerbalans zonder maatschappelijk of culturele voorzieningen

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de parkeervraag van bewoners op het eigen terrein moet worden opgelost. Ook voor de hotelgasten dienen parkeerplaatsen op het eigen terrein van de ontwikkeling gerealiseerd te worden. Dit betekent dat bij dit scenario minimaal 59 parkeerplaatsen (26 + 33⁵) onder de ontwikkeling moeten worden gerealiseerd.

2.3.4 Parkeervraag met detailhandel en woningen

Een kleiner te realiseren bouwprogramma geeft een lagere parkeervraag. In dit scenario wordt uitgegaan van detailhandel en lichte horeca op de begane grond. Tevens worden 20 woningen gerealiseerd. Deze woningen worden als dure woningen beschouwd. Bij deze mix aan functies zijn op het maatgevende moment, de zaterdagmiddag, 129 parkeerplaatsen benodigd. In tabel 2.5 is het resultaat van de parkeerbalans hiervan opgenomen.

programma	omvang	parkeervraag						
		werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond
detailhandel	2.600 m ² bvo	27	55	9	68	0	91	0
lichte horeca	350 m ² bvo	5	11	2	13	0	18	0
wonen (bewoners)	20 woningen	13	13	23	21	26	16	21
(bezoek)		1	1	5	4	0	4	6
totaal		46	80	39	106	26	129	27

Tabel 2.5: Resultaat parkeerbalans met detailhandel en woningen

⁵ 73% van de parkeervraag van het hotel komt door gasten.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de parkeervraag van bewoners op het eigen terrein moet worden opgelost. Dit betekent dat bij dit scenario minimaal 26 parkeerplaatsen onder de ontwikkeling moeten worden gerealiseerd.

3

Parkeersituatie in Zevenaar

Rondom het Raadhuisplein is het parkeren gereguleerd door middel van vergunninghoudersparkeren. Dit betekent dat deze parkeerplaatsen niet door de ontwikkeling van de functies op het Raadhuisplein worden gebruikt. De beschikbare parkeercapaciteit is mogelijk te vinden in de parkeergarage op het Masiusplein en de betaalde parkeerterreinen aangeduid met een ☆ in figuur 3.1 en de aanliggende straten. Deze locaties hebben samen een parkeercapaciteit van 1.078 parkeerplaatsen. De restcapaciteit die deze parkeerlocaties kennen, is gebaseerd op het parkeeronderzoek van Megaborn⁶. In tabel 3.1 is het resultaat van dit parkeeronderzoek voor de betreffende secties op de maatgevende momenten opgenomen.

sectie	capaciteit	parkeerdruk				
		werkdag-ochtend	werkdag-middag*	werkdag-avond	koopavond	zaterdag-middag
5	31	9	17	17	15	19
7	61	42	61	39	57	58
19	175	48	109	182	104	137
23	43	17	22	26	24	22
24	117	31	36	26	36	27
29	39	22	34	30	35	39
33	98	51	107	42	93	97
34	164	46	107	0	60	106
38a	100	58	100	91	96	111
38b	102	28	56	70	86	73
38c	107	29	26	28	30	27
44	28	17	17	16	19	17
54	13	11	8	13	7	13
Totaal	1.078	409	700	580	662	746

* vrijdagmiddag

Tabel 3.1: Resultaat parkeeronderzoek 2011

⁶ Parkeeronderzoek centrumgebied en -schil Zevenaar (Megaborn, 21 april 2011).

dit dat maximaal 936 auto's op het maatgevende moment geparkeerd mogen staan om te kunnen spreken van een acceptabele parkeersituatie. Dit betekent dat in de huidige situatie (parkeeronderzoek 2011) sprake is van een restcapaciteit van 190 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag (936 parkeerplaatsen (acceptabele parkeersituatie) minus 746 parkeerplaatsen (op basis van het parkeeronderzoek 2011)) en 236 parkeerplaatsen op de vrijdagmiddag.

Dit betekent dat, wanneer de parkeervraag, van de ontwikkeling groter is dan de restcapaciteit, deze extra gerealiseerd zullen moeten worden.

4

Confrontatie parkeervraag en parkeeraanbod

In de scenario's zoals deze uiteengezet zijn in hoofdstuk 2 blijkt dat de uiteindelijke invulling van de functies bij de herontwikkeling van Raadhuisplein 1 bepalend is voor het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is. In de doorgerekende scenario's is daarbij inzichtelijk gemaakt wat de maximale parkeervraag zal zijn die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De definitieve plannen voor de herontwikkeling kunnen daarvan afwijken.

Voor de woon- en hotelfunctie moeten de parkeerplaatsen grotendeels op eigen terrein worden gerealiseerd, maar voor de overige functies mag ook gebruik worden gemaakt van de overige parkeerplaatsen in het centrum van Zevenaar. Hierbij geldt wel dat deze parkeerplaatsen op een acceptabele loopafstand moeten liggen en beschikbaar moeten zijn. In hoofdstuk 3 is deze vrije capaciteit inzichtelijk gemaakt.

In tabel 4.1 is de berekende parkeervraag van de verschillende scenario's weergegeven. Hierbij is de parkeervraag op het bepalende moment, samen met de restcapaciteit op dat moment, weergegeven. Voor alle scenario's, behalve het eerste scenario, is het maatgevende moment de zaterdagmiddag. In de tabel is eveneens de restcapaciteit in het centrum weergegeven.

scenario		maximale parkeer- vraag	verplichting parkeren op eigen terrein	openbare parkeer- vraag*	restcapaci- teit
§ 2.3.1 detailhandel en gezondheidscentrum	werkdagochtend	186	0	186	527
	werkdagmiddag	180	0	180	236
§ 2.3.2 detailhandel en museum		168	0	168	190
§ 2.3.3 detailhandel, wonen en hotel		156	59	120	190
§ 2.3.4 detailhandel en wonen		129	26	113	190

* Op zaterdagmiddag treedt 60% van de bewonersparkeervraag op. Dit betekent dat een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein leeg zullen zijn. Aangezien deze parkeerplaatsen niet door andere parkeerders gebruikt worden, is de openbare parkeervraag groter dan het verschil tussen de maximale parkeervraag en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tabel 4.1: Confrontatie parkeervraag en parkeeraanbod

Uit tabel 4.1 valt af te leiden de restcapaciteit in het centrum van Zevenaar voldoende is om in de parkeervraag in ieder scenario van de beoogde ontwikkeling aan het Raadhuisplein te voorzien. De openbare parkeervraag is namelijk in ieder scenario kleiner dan de restcapaciteit.

Bijlage 1

Omrekenfactoren en aanwezigheidspercentages

In deze bijlage zijn de omrekenfactoren en aanwezigheidspercentages van de verschillende functies opgenomen. De omrekenfactoren geven aan welke aannamen zijn gehanteerd om de kencijfers van de CROW en de omvang van de functies op elkaar af te stemmen. De aanwezigheidspercentages geven per maatgevend moment aan in welke mate de parkeervraag optreedt. De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen.

functie		
bestemmingsplan	CROW	omrekenfactor
detailhandel	binnenstad 30.000-50.000 inwoners	n.v.t.
publiekgerichte dienstverlening	commerciële dienstverlening	n.v.t.
hotel	4-sterrenhotel	50 m ² bvo per kamer
lichte horeca	café/bar/cafetaria	n.v.t.
maatschappelijke voorzieningen	bibliotheek	n.v.t.
	gezondheidscentrum	100 m ² bvo per behandelkamer
	apotheek	2,25 pp per apotheek
	religiegebouw	5 m ² bvo per gebedsplaats
	kinderopvang	n.v.t.
voorzieningen voor cultuur en ontspanning	museum	n.v.t.
wonen	etage, koop, goedkoop	90 m ² bvo per woning

functie	bestemmingsplan	CROW	aanwezigheidspercentage						
			werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond
detailhandel		binnenstad 30.000- 50.000 inwoners	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%
publiekgerichte dienstverlening		commerciële dienstver- lening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%
hotel		4-sterrenhotel	50%	60%	100%	100%	100%	60%	75%
lichte horeca		café/bar/cafetaria	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%
maatschappelijke voorzie- ningen		bibliotheek	30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%
		gezondheidscentrum	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%
		apotheek	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%
		religiegebouw	40%	20%	0%	0%	0%	20%	0%
		kinderdagverblijf	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
voorzieningen voor cultuur en ontspanning		museum	20%	45%	0%	0%	0%	100%	0%
wonen		bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%
		bezoek woning	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%

Vestiging Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag
T (070) 305 30 53
F (070) 389 66 32
Postbus 16770
2500 BT Den Haag

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**