

Rapport

Projectnummer: 358620
Referentienummer: Parkeervraagstuk transformatie Stadhuis Almelo
Datum: 15-11-2018

Parkeervraag transformatie Stadhuis Almelo



Status DEFINITIEF

SWECO 

Verantwoording

Titel	Parkeervraag transformatie Stadhuis Almelo
Projectnummer	358620
Referentienummer	Parkeervraagstuk transformatie Stadhuis Almelo
Revisie	Revisie
Datum	15-11-2018
Auteur(s)	Pascal Hettinga
E-mailadres	pascal.hettinga@sweco.nl
Gecontroleerd door	Pim Verhoef
Paraaf gecontroleerd	

Inhoudsopgave

1	Theoretische parkeervraag voor de transformatie van het Stadhuis	4
1.1	Wonen	4
1.2	Horeca	5
1.3	Cultuur	5
1.4	Sport	5
1.5	Resumé	6
2	Motivering keuzes parkeervraag.....	7
2.1	Keuze voor de te hanteren parkeernorm.....	7
2.2	Functie wonen	7
2.3	Functie horeca	8
2.4	Functie cultuur	8
2.5	Functie sport.....	8
2.6	Aanwezigheidspercentages.....	8

1 Theoretische parkeervraag voor de transformatie van het Stadhuis

In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van het laatste conceptontwerp, dat tijdens een overleg met Sweco en BPD is afgestemd (op 1-11-2018), het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. De berekening voor het aantal parkeerplaatsen wordt gedaan op basis van de meest geactualiseerde kencijfers van de CROW-rekentool Parkeren en de parkeernormen die de gemeente Almelo hanteert.

De transformatie biedt volgens het laatste conceptontwerp ruimte voor de volgende functies:

Functie	Sub functie	Oppervlakte	Hoeveelheden
Wonen	Appartementen		65 koop midden duur
			8 koop duur
			26 huur midden duur
Horeca	Brasserie	630 m2	
Cultuur	Musicaltheater	1.390 m2 (twee verdiepingen)	
Sport	Fitnesscentrum	1.300 m2	

1.1 Wonen

Voor de functie wonen zijn in het gebouw 99 appartementen gereserveerd. Die appartementen worden verdeeld in de volgende woningtypen:

- 26 uur midden duur
- 8 koop duur
- 65 koop midden duur

Voor dit aantal appartementen geldt de volgende parkeervraag:

Type		Minimaal aantal p.p.	Maximaal aantal p.p.
Appartementen	26 uur midden duur	17	38
	8 koop duur	10	16
	65 koop midden duur	65	117
	TOTAAL	92	171

Voor de verdeling van de appartementen die in het gebouw gevestigd worden zijn minimaal 92 en maximaal 171 parkeerplaatsen benodigd.

1.2 Horeca

Voor de functie horeca is op de begane grond 630 m² bvo gereserveerd. De rekentool Parkeren van het CROW beschikt niet over deze functie. Er is voor deze functie uitgegaan van de normen die de gemeente hanteert. Namelijk:

- Restaurant : 8,0 tot 10 p.p. per 100 m² bvo
- Café : 4,0 tot 6,0 p.p. per 100 m² bvo.

Er wordt vanuit gegaan dat deze horecafunctie vooral ondersteunend is aan het wonen, voor bijvoorbeeld een lunch. De ontwikkelaar denkt aan een brasserie. Een restaurant komt hierdoor niet in aanmerking. Op basis hiervan worden de normen van een café aangehouden.

Type	Aantal bvo	Minimaal aantal p.p.	Maximaal aantal p.p.
Brasserie	630 m ²	25	38

Voor de functie horeca, waar wordt uitgegaan van een café, zijn minimaal 25 parkeerplaatsen en maximaal 38 benodigd.

1.3 Cultuur

Voor de functie cultuur wordt uitgegaan van een musicaltheater. Deze functie krijg (over 2 verdiepingen) 1.390 m² bvo in het gebouw. Voor dit aantal bvo geldt de volgende parkeervraag:

Type	Aantal bvo	Minimaal aantal p.p.	Maximaal aantal p.p.
Musicaltheater	1.390 m ²	34	48

Voor de functie cultuur zijn minimaal 34 parkeerplaatsen en maximaal 48 benodigd.

1.4 Sport

Voor de functie sport wordt uitgegaan van een fitnesscentrum. Deze functie krijg 1.300 m² bvo in het gebouw. Voor dit aantal bvo geldt de volgende parkeervraag:

Type	Aantal bvo	Minimaal aantal p.p.	Maximaal aantal p.p.
Fitnesscentrum	1.300 m ²	17	30

Voor de functie sport zijn minimaal 17 parkeerplaatsen en maximaal 30 benodigd.

1.5 Resumé

Voor de invulling van de transformatie van het stadhuis dienen minimaal 168 parkeerplaatsen en maximaal 287 parkeerplaatsen gereserveerd te worden.

Sub functie	Oppervlakte	Hoeveelheden	Minimaal aantal p.p.	Maximaal aantal p.p.
Appartementen		65 koop midden duur	17	38
		8 koop duur	10	16
		26 huur midden duur	65	117
Brasserie	630 m2		25	38
Musicaltheater	1.390 m2 (twee verdiepingen)		34	48
Fitnesscentrum	1.300 m2		17	30

Totaal			168	287
--------	--	--	-----	-----

2 Motivering keuzes parkeervraag

In hoofdstuk 2.5 valt de enorme bandbreedte van het aantal parkeerplaatsen op. In dit hoofdstuk wordt per functie onderbouwd of de minimale norm of de maximale norm aangehouden dient te worden.

2.1 Keuze voor de te hanteren parkeernorm

Er zijn een aantal aspecten die van invloed zijn op deze norm:

- Locatie
- De mogelijkheid voor alternatief vervoer
- Huidige landelijke trend autogebruik in stedelijke centra
- Doelgroep

Voor alle functies geldt dat het gebouw op een centrale locatie is gelegen, namelijk het centrum van Almelo, en dat daarmee alternatief vervoer heel goed mogelijk is. Het treinstation van Almelo ligt op loopafstand waardoor trein en bus een goed alternatief is. Daarnaast is de fiets op een centrale locatie ook goed alternatief. In steeds meer centra in Nederland (Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Nijmegen, Arnhem, Maastricht, Groningen etc.) worden nu of in de toekomst deze vervoersalternatieven gestimuleerd en wordt autogebruik verminderd in het kader van duurzaamheid.

De gemeente Almelo hanteerde voor het voormalige Stadhuis een restrictief autobeleid voor de medewerkers. Wanneer dit beleid doorgezet wordt en alternatief vervoer ook daadwerkelijk door de gemeente en ontwikkelaar/verhuurder gestimuleerd wordt dan kan voor alle functies het minimaal aantal parkeerplaatsen aangehouden worden.

2.2 Functie wonen

Voor de functie wonen geldt dat het grootste aantal parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de verdeling van de appartementen die in het gebouw gevestigd worden zijn minimaal 92 en maximaal 171 parkeerplaatsen benodigd. Het CROW rekent dus met 0,9 tot 1,7 parkeerplaats per appartement.

Op basis van hoofdstuk 2.1 kan de minimale norm aangehouden worden. Dit komt dicht in de buurt van de norm die de gemeente hanteert, namelijk 1 parkeerplaats per appartement. Omdat de gemeentelijke normen een kleine marge heeft ten opzichte van het minimale aantal dat door het CROW is berekend, en daarmee pieken opgevangen kunnen worden, wordt de gemeentelijke norm aangehouden. Dit betekent dat 99 parkeerplaatsen voor de functie wonen wordt gereserveerd. Hier zit het aandeel bezoekers bij in.

2.3 Functie horeca

Voor de functie horeca met een oppervlakte van 630 m², waar wordt uitgegaan van een brasserie, zijn minimaal 25 parkeerplaatsen en maximaal 38 benodigd. Voor deze functie geldt dat het ondersteunend is aan wonen met beperkte belangstelling van buiten. Met de motivering in 2.1 wordt uitgegaan van de minimale normen dus van 25 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal parkeerplaatsen
Horeca	25

2.4 Functie cultuur

Voor de functie cultuur met een oppervlakte van 1390 m² zijn minimaal 34 parkeerplaatsen en maximaal 48 benodigd. Voor deze functie geldt dat met de motivering in 2.1 wordt uitgegaan van de minimale normen dus van 34 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal parkeerplaatsen
Cultuur	34

2.5 Functie sport

Voor de functie sport, waar wordt uitgegaan van een fitnesscentrum, met een oppervlakte van 1300 m² zijn minimaal 34 parkeerplaatsen en maximaal 48 benodigd. Voor deze functie geldt dat met de motivering in 2.1 wordt uitgegaan van de minimale normen dus van 17 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal parkeerplaatsen
Sport	17

2.6 Aanwezigheidspercentages

Onderstaand een resumé van het aantal parkeerplaatsen.

Functie	Aantal parkeerplaatsen
Wonen	99
Horeca	25
Cultuur	34
Sport	17
Totaal	175

Voor de transformatie van het Stadhuis zijn 175 parkeerplaatsen benodigd. Met aanwezigheidspercentages kan voor verschillende functies worden bepaald welk deel van

de maximale parkeervraag op een bepaald moment van de week optreedt. In de tabel op de volgende bladzijde staan de aanwezigheidspercentages van CROW.

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg-/verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Functie	Aantal pp.	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag Avond	Zondag middag
Wonen	99	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Horeca*	25	25%	50%	90%	90%	0%	100%	100%	100%
Cultuur	34	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Sport	17	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%

*op basis van eigen expertise

Functie	Aantal pp.	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag Avond	Zondag middag
Wonen	99	50	50	90	80	99	60	80	70
Horeca	25	7	14	23	23	0	25	25	25
Cultuur	34	2	9	31	31	0	14	34	14
Sport	17	9	9	17	17	0	17	17	9
TOTAAL	175	68	82	161	151	99	116	156	118

Op basis van de aanwezigheidspercentages, zou het voldoende moeten zijn om nog 161 parkeerplaatsen op te vangen in de omgeving.

Het advies is om dit aantal van 161 parkeerplaatsen, in overleg met de gemeente, in de parkeergarage Stadsbaken op te vangen. De parkeergarage Stadsbaken ligt heel gunstig

ten opzichte van het voormalige Stadhuis. Daarnaast heeft de parkeergarage ruimte om het parkeren op te vangen. De capaciteit in Stadsbaken is ca. 375 plaatsen. De garage wordt op dit moment gebruikt door bezoekers van de binnenstad. Daar blijft ook ruimte voor en dat is belangrijk omdat deze doelgroep essentieel is voor een vitale binnenstad in Almelo.