

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Parkeerbehoefte Viking Film en Theater

Datum
Kenmerk
Eerste versie

12 september 2013
DVT450/Wrj/1792

1 Inleiding

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer is bezig met de voorbereidingen voor de realisatie van het nieuwe filmhuis en theater 'Viking' dat in de plaats komt van theater Bouwkunde en Filmhuis de Keizer. Deze NV heeft aan Goudappel Coffeng BV gevraagd om hiervoor de parkeerbehoefte te berekenen. Conform de nieuwe beleidsregels worden bij deze nieuwe voorziening geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, maar wordt een parkeerbijdrage gestort in het parkeerbonds. De berekening van de parkeerbehoefte is nodig voor een goede onderbouwing voor de te voeren procedures en een onderbouwing voor de aanvraag voor financiële middelen hiertoe.

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de geplande functies in filmhuis en theater 'Viking'. Een goed inzicht in de specifieke functies bepaalt welke parkeernormen toegepast moeten worden en in hoeverre mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen¹ reëel is.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de toe te passen parkeernormen. De gemeente Deventer hanteert een overgangsregeling bij de overgang van oude naar nieuwe parkeernormen. Daarom vindt een toetsing aan zowel de oude als de nieuwe parkeernormen plaats.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de fietsparkeerbehoefte.

¹ Dubbelgebruik van parkeerplaatsen betekent dat één parkeerplaats voor verschillende functies gebruikt kan worden als de parkeerbehoefte van deze functies (deels) op verschillende tijden valt.

2 Functies in relatie tot parkeernormen

2.1 Ruimtelijk programma

De nieuwe voorziening heeft vier functies: filmhuis, vlakke-vloertheater, restaurant en café. Het ruimtelijke programma voor Viking is nader gespecificeerd in tabel 2.1.

programmadeel	capaciteit	bvo (m ²)
filmhuis	325 stoelen	1.505
vlakke-vloertheater	180 stoelen	1.320
restaurant (luxe)	65 couverts	259
café/bar	65 personen	270
totaal		3.354

Tabel 2.1: Ruimtelijk programma Viking

2.2 Beschrijving 'vlakke vloertheater'

Voor het verschijnen van de nieuwe 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie 317) in 2012 werd bij de parkeernormen geen onderscheid gemaakt tussen bioscopen, filmhuizen, en theaters/schouwburgen. In de praktijk blijken er echter grote verschillen te zijn tussen deze functies. In de nieuwe kencijfers² wordt onderscheid gemaakt tussen:

- bioscoop (in Deventer centrum: 2,8 pp/100 m² bvo);
- filmtheater/filmhuis (in Deventer centrum: 2,3 pp/100 m² bvo);
- theater/schouwburg (in Deventer centrum: 6,6 pp/100 m² bvo).

Er wordt in de nieuwe normen dus wel onderscheid gemaakt tussen verschillende typen filmzalen, maar niet tussen verschillende typen theaterzalen. Een vlakke-vloertheater als dat van Bouwkunde is naar ons oordeel echter niet vergelijkbaar met een theater als de Deventer Schouwburg (net zoals een bioscoop ook anders is dan een filmhuis).

De parkeernorm voor een filmtheater/filmhuis is lager dan voor een bioscoop. In de genoemde CROW-publicatie wordt dit als volgt beargumenteerd: 'Een filmtheater of filmhuis is een uitgaansgelegenheid (met een ideële/culturele doelstelling) waar films bekeken kunnen worden. Het betreft voornamelijk kleinschaligere, artistieke films, die in het algemeen een minder groot publiek trekken dan de films in een bioscoop'.

Een theater/schouwbrug heeft een duidelijk hogere parkeernorm dan een bioscoop (met name in het centrum). Hiervoor zijn de volgende verklaringen te geven:

² Conform concept 'Nota Parkeernormen 2013' van begin juli 2013.

- Een theater heeft een groter verzorgingsgebied dan een bioscoop. De gemiddelde afstand tussen herkomstadres en bestemming is dus groter. Daarom is het auto-gebruik bij een theater ook groter dan bij een bioscoop.
- In centrumgebieden speelt voorts dat bij theaterpubliek de gevoeligheid voor betaald parkeren minder groot is dan bij bioscooppubliek. Dit heeft mede te maken met de verhouding tussen de prijs van een entreebewijs en de prijs voor parkeren.

Mede gezien de programmering verwachten we dat deze verklaringen voor een hogere parkeerbehoefte *deels* ook gelden voor een vlakkevloertheater zoals Bouwkunde. Mede gezien de programmering van Bouwkunde verwachten wij ook bij Bouwkunde een groter verzorgingsgebied en een minder grote gevoeligheid voor betaald parkeren dan bij een filmhuis. Door zijn kleinschaligheid wijkt Bouwkunde echter wel af van een gewone schouwburg.

Op grond van het voorgaande komen wij tot de volgende conclusie: *een vlakkevloertheater verhoudt zich tot een gewone schouwburg, zoals een filmhuis zich verhoudt tot een bioscoop*. Omdat de parkeernorm voor een filmhuis 18% lager is dan voor een bioscoop gaan we voor het vlakkevloertheater ook uit van een parkeernorm die 18% lager is dan voor een gewone schouwburg. Daarmee komt de norm voor het vlakkevloertheater uit op 5,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo³.

Mevrouw Boom, directeur van theater Bouwkunde, geeft aan dat het publiek van theater Bouwkunde en filmhuis De Keizer sterk op elkaar lijkt. Uit klantenbestanden (voor nieuwsbrieven e.d.) blijkt het aandeel Deventer bezoekers bij het filmhuis iets groter te zijn dan bij Bouwkunde. Het klantenbestand hoeft echter niet geheel representatief te zijn (bijvoorbeeld omdat de mensen die dichtbij Bouwkunde of het filmhuis wonen deze voorziening gemiddeld *vaker* zullen bezoeken dan mensen die verder weg wonen). De beste methode om meer nauwkeurige informatie te krijgen over de herkomst en vervoerwijze-keuze van film- en theaterbezoekers, is een korte enquête uit te voeren bij de ingang van Bouwkunde en het filmhuis (bij enkele representatieve voorstellingen). De op dit moment beschikbare informatie geeft ons geen aanleiding om andere dan de hiervoor genoemde parkeernormen te adviseren.

De 'Nota Parkeernormen 2013' voorziet in de mogelijkheid om een afwijkende norm te hanteren indien de normen die in deze nota staan kennelijk niet zijn toegesneden op het specifieke gebruik van de functie die wordt gerealiseerd. Bij de functie 'vlakkevloertheater' is dat naar ons oordeel het geval.

2.3 Mogelijkheden dubbelgebruik parkeerplaatsen

De functies filmhuis, vlakke-vloertheater, restaurant en café zullen allemaal hun piekbehoefte aan parkeerplaatsen in de avond hebben. Maar de grootste piek is niet voor alle functies op hetzelfde moment van de avond. Het is te verwachten dat het restaurant vooral voor aanvang van theater of film veel gebruikt zal worden, terwijl café/bar juist

³ Inmiddels is deze norm voor een vlakkevloertheater ook door de gemeente Deventer overgenomen in de definitieve versie van de Nota Parkeernormen 2013 (september 2013).

na afloop van de voorstelling extra gebruikt wordt. Dat betekent dat de parkeerbehoefte wordt overschat als de behoefte voor alle functies afzonderlijk bij elkaar opgeteld worden.

Voor het restaurant hanteren wij de volgende aannames, gebaseerd op ervaringsgegevens en een interview met de directeur van Bouwkunde:

- Gemiddeld 50% van de capaciteit van het restaurant wordt bij voorstellingen gebruikt door theaterpubliek.
- Op het moment dat de voorstelling begint is deze 50% van de capaciteit vrijgekomen voor andere bezoekers. Daarvan wordt maximaal de helft daadwerkelijk opnieuw ingevuld. De bezetting van het restaurant tijdens voorstellingen is dus maximaal ongeveer 75%.

Voor het café is volgens een vergelijkbare redenering tijdens voorstellingen eveneens een maximale bezetting te verwachten van 75%.

Voor filmhuis en theater gaan we uit van het ('worst case'-)scenario dat beide voorzieningen op één avond tegelijkertijd volledig gebruikt worden.

3 Toepassing parkeernormen

3.1 Oude of nieuwe parkeernormen

Op dit moment ligt een nieuwe 'Nota Parkeernormen 2013' met een 'Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013' ter inzage. Kort na de zomer zal hierover besloten worden. Deze nota omvat een overgangsregeling. Op grond daarvan mag de parkeerbehoefte voor Viking worden getoetst aan parkeernormen (oude of nieuwe) die voor de aanvrager het meest gunstig zijn. Daarom is voor Viking een berekening gemaakt conform de oude en de nieuwe gemeentelijke normen. De verschillen tussen de oude en nieuwe normen zijn in tabel 3.1 samengevat.

programmadeel	oude norm	nieuwe parkeernorm
filmhuis	0,2 per zitplaats	2,3 per 100 m ² bvo
vlakke-vloertheater	0,2 per zitplaats	5,4 per 100 m ² bvo (afgeleide norm, zie paragraaf 2.1)
restaurant (luxe)	8 per 100 m ² bvo	10 per 100 m ² bvo
café/bar	6 per 100 m ² bvo	6 per 100 m ² bvo

Tabel 3.1: Ruimtelijk programma Viking

Behalve de hoogte van de normen is voor filmhuis en theater ook de eenheid veranderd. Omdat bij de ontwikkeling van bioscopen en theaters de capaciteit vaak nog niet bekend is, is ervoor gekozen om de norm te relateren aan het bruto vloeroppervlak. Indien de capaciteit wél bekend is, is het echter zuiverder om de parkeerbehoefte daaraan te rela-

teren (want: mensen gebruiken parkeerplaatsen, de koppeling tussen vloeroppervlakte en parkeerbehoefte is indirect). De eerdergenoemde CROW-publicatie 137 biedt hier ook een duidelijk aanknopingspunt voor door aan te geven dat 1 zitplaats in de normen overeenkomt met 3 m² bvo. Een parkeernorm van 2,3 per 100 m² bvo is gelijk aan 6,9 parkeerplaatsen per 300 m² bvo en dus ook aan 6,9 parkeerplaatsen per 100 zitplaatsen (0,069 parkeerplaats per zitplaats).

In bijlage 1 is de parkeerbehoefte van Viking berekend voor drie situaties. In elk van deze situaties is uitgegaan van de (beperkte) mogelijkheid voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen zoals beschreven in paragraaf 2.3 en bij de nieuwe parkeernormen is voor het vlakkevloertheater de norm gebruikt zoals afgeleid in paragraaf 2.2.

Voor de nieuwe functies zijn nodig:

- 129 parkeerplaatsen conform de oude parkeernormen;
- 137 conform de nieuwe normen, gerelateerd aan vloeroppervlak filmhuis/theater;
- 83 conform de nieuwe normen, gerelateerd aan bezoekerscapaciteit filmhuis/theater.

Wij achten de nieuwe normen beter dan de oude normen en de nieuwe normen komen ook gunstiger uit, *mits de normen gerelateerd worden aan het aantal zitplaatsen in filmhuis en vlakkevloertheater*. Het aantal bvo's in verhouding tot het netto vloeroppervlak is bij Viking vrij hoog. Zoals hiervoor aangegeven, is een koppeling van parkeerbehoefte aan capaciteit (aantal zitplaatsen) feitelijk zuiverder. Voorwaarde is dat de zitplaatscapaciteit *vaststaat*. Indien op een later moment in de planvorming het aantal zitplaatsen als nog wordt verhoogd, dient ook de parkeerbehoefte aangepast te worden. Onder deze voorwaarde bevelen wij aan uit te gaan van de nieuwe normen, gerelateerd aan de capaciteit, zoals aangegeven in tabel 3.2 (gelijk aan tabel B1.3 in de bijlage).

functie	omvang	eenheid	norm (pp per eenheid)	aantal pp	aanwezig op piek- moment	parkeer- behoefte op piekmoment
filmhuis	325	zitplaatsen	0,069	22	100%	22
theater	180	zitplaatsen	0,162	29	100%	29
restaurant	259	m ² bvo	0,1	26	75%	19
café/bar	270	m ² bvo	0,06	16	75%	12
totaal				94		83

Tabel 3.2: Parkeerbehoefte volgens nieuwe parkeernormen op basis van zitplaatsen

3.2 Aftrek i.v.m. verplaatsing functies

Als sprake is van 'verplaatsing binnen acceptabele loopafstand' mag de parkeerdruk op de oude locatie afgetrokken worden van de parkeerdruk op de nieuwe locatie (volgens de Nota Parkeernormen 2013). Die acceptabele loopafstand is voor het centrum van

Deventer vastgesteld op 600 m. Het huidige theater Bouwkunde ligt ruim binnen die afstand, filmhuis de Keizer ligt daarbuiten.

Het huidige theater Bouwkunde heeft een capaciteit van maximaal 120 zitplaatsen⁴, het nieuwe vlakkevloertheater krijgt 180 zitplaatsen. Dat betekent dat er slechts sprake is van een uitbreiding van 60 zitplaatsen. Dat zou betekenen dat van de 29 parkeerplaatsen die voor het theater nodig zijn maar 10 'nieuwe' parkeerplaatsen nodig zijn (60/180 x 29). De overige 19 parkeerplaatsen waren voor de bestaande zaal met 120 zitplaatsen al nodig. Het huidige gebouw van theater Bouwkunde zal echter niet ongebruikt blijven. De zalen zullen af en toe worden verhuurd voor lezingen en partijen. De bezoekersintensiteit zal echter sterk afnemen en ook zullen de activiteiten vaak op andere tijdstippen plaatsvinden. In verband hiermee achten wij een halvering van de huidige behoefte (van 19 naar -afgerond- 10 parkeerplaatsen) voor het bestaande Bouwkunde reëel. Dat betekent dat van de berekende parkeerbehoefte van 83 parkeerplaatsen 9 parkeerplaatsen afgetrokken mogen worden⁵.

Per saldo zijn voor de nieuwe functies dus 74 extra parkeerplaatsen nodig.

Het gaat hierbij om extra parkeerplaatsen *ten opzichte van de huidige situatie*. Daarnaast zullen parkeerplaatsen die in de openbare ruimte verdwijnen, moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij naar verwachting om:

- 6 parkeerplaatsen aan de zijde van de Welle;
- 5 parkeerplaatsen op de Nieuwe Markt (t.b.v. het realiseren van fietsparkeerplaatsen).

NB: We houden geen rekening met een bestaande parkeerbehoefte van het pand waar Viking in gevestigd gaat worden, omdat dit gebouw al heel lang leeg staat. Hiervoor is dus geen aftrek mogelijk.

4 Fietsparkeren

4.1 Fietsparkeernormen

De toepassing van fietsparkeernormen is relatief nieuw. Fietsparkeercijfers zijn daarom vaak nog iets minder gespecificeerd dan autoparkeernormen.

- Voor een bioscoop/filmhuis geldt een norm van 8,6 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Net als bij het autoparkeren rekenen we dit om naar fietsparkeerplaatsen per zitplaats (volgens de formule 3 m² bvo is 1 zitplaats). Dit leidt tot een norm van 0,258 fietsparkeerplaats per zitplaats.

⁴ De capaciteit kan variëren afhankelijk van de aard van de voorstelling en de benodigde speelruimte. Bij dikkere voorstellingen (bijvoorbeeld cabaretoorstellingen) wordt de maximale capaciteit van 120 zitplaatsen gebruikt. Voor parkeerbehoefte-berekeningen wordt van de maximale situatie uitgegaan.

⁵ De afname van de parkeerbehoefte op de bestaande locatie van Bouwkunde moet eerst in de praktijk aangetoond worden, voordat deze aftrek formeel toegepast mag worden. De aftrek is echter bescheiden geraamd, omdat er géén rekening is gehouden met een aftrek in verband met de verplaatsing van het filmhuis. Het filmhuis ligt op iets meer dan 600 m van de nieuwe locatie, maar in de praktijk zullen bezoekers van het nieuwe filmhuis deels dezelfde parkeerplaatsen gebruiken als nu.

- Voor een theater/vlakkevloertheater geldt een norm van 26,4 fietsparkeerplaatsen per 100 zitplaatsen (dus 0,264 fietsparkeerplaats per zitplaats).
- Voor een (luxe) restaurant geldt een fietsparkeernorm van 4,4 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- Voor een café is (nog) geen afzonderlijke fietsparkeernorm beschikbaar. Veelal worden cafés in combinatie met andere voorzieningen in de stad bezocht, waardoor ook de fietsparkeerbehoefte wordt gespreid. Dit is vergelijkbaar met een stedelijk evenement. Voor een 'stedelijk evenement' geldt een fietsparkeernorm van 35,2 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers. Wij stellen voor om die norm ook van toepassing te verklaren voor het café, waarbij wij uitgaan van een capaciteit van 65 bezoekers.

Het dubbelgebruik, zoals voor autoparkeerplaatsen beredeneerd in paragraaf 2.3 geldt ook voor fietsparkeerplaatsen. Het voorgaande resulteert in een fietsparkeerbehoefte van 181 plaatsen, zoals weergegeven in tabel 4.1.

functie	omvang	eenheid	norm (pp per eenheid)	aantal fiets- parkeerpl.	aanwezig op piek- moment	fietsparkeer- behoefte op piekmoment
filmhuis	325	zitplaatsen	0,258	84	100%	84
theater	180	zitplaatsen	0,264	48	100%	48
restaurant	259	m ² bvo	0,044	11	75%	9
café/bar	65	bezoekers	0,352	23	75%	17
totaal				166		158

Tabel 4.1: Fietsparkeerbehoefte

4.2 Aftrek in verband met verplaatsing functies

Net als bij het autoparkeren is het reëel om rekening te houden met een vermindering van de fietsparkeerbehoefte doordat de bezoekersintensiteit van het bestaande pand van Bouwkunde afneemt. Volgens dezelfde redenering als in paragraaf 3.2 zijn van de 84 benodigde fietsparkeerplaatsen er 16 'nieuw', de overige 32 waren voor de bestaande zaal met 120 zitplaatsen al nodig. Voor de bestaande zaal neemt de behoefte naar verwachting met de helft af als gevolg van een lagere bezoekersintensiteit (van 32 naar afgerond 16 fietsparkeerplaatsen). Dit betekent dat van de berekende fietsparkeerbehoefte van 158 fietsparkeerplaatsen 16 plaatsen afgetrokken mogen worden.

Per saldo zijn voor de nieuwe functies dus 142 extra fietsparkeerplaatsen nodig.

Bijlage 1 Parkeerbehoefteberekeningen

Parkeerbehoefte volgens oude parkeernormen (o.b.v. zitplaatsen filmhuis/theater)

functie	omvang	eenheid	norm (pp per eenheid)	aantal pp	aanwezig op piek- moment	parkeer- behoefte op piekmoment
filmhuis	325	zitplaatsen	0,2	65	100%	65
theater	180	zitplaatsen	0,2	36	100%	36
restaurant	259	m ² bvo	0,08	21	75%	16
café/bar	270	m ² bvo	0,06	16	75%	12
totaal				138		129

Tabel B1.1: Parkeerbehoefte volgens oude parkeernormen

Parkeerbehoefte volgens nieuwe parkeernormen, op basis van bruto vloeroppervlak

functie	omvang	eenheid	norm (pp per eenheid)	aantal pp	aanwezig op piek- moment	parkeer- behoefte op piekmoment
filmhuis	1.505	m ² bvo	0,023	35	100%	35
theater	1.320	m ² bvo	0,054	71	100%	71
restaurant	259	m ² bvo	0,1	26	75%	19
café/bar	270	m ² bvo	0,06	16	75%	12
totaal				148		137

Tabel B1.2: Parkeerbehoefte volgens nieuwe parkeernormen op basis van m² bvo

Parkeerbehoefte volgens nieuwe parkeernormen, op basis van zitplaatsen

functie	omvang	eenheid	norm (pp per eenheid)	aantal pp	aanwezig op piek- moment	parkeer- behoefte op piekmoment
filmhuis	325	zitplaatsen	0,069	22	100%	22
theater	180	zitplaatsen	0,162	29	100%	29
restaurant	259	m ² bvo	0,1	26	75%	19
café/bar	270	m ² bvo	0,06	16	75%	12
totaal				94		83

Tabel B1.3: Parkeerbehoefte volgens nieuwe parkeernormen op basis van zitplaatsen