

ONDERWERP
Nieuw Harculo - stresstest v2 19-02-2025 (definitief)

PROJECTNUMMER
30199276

DATUM
19 februari 2025

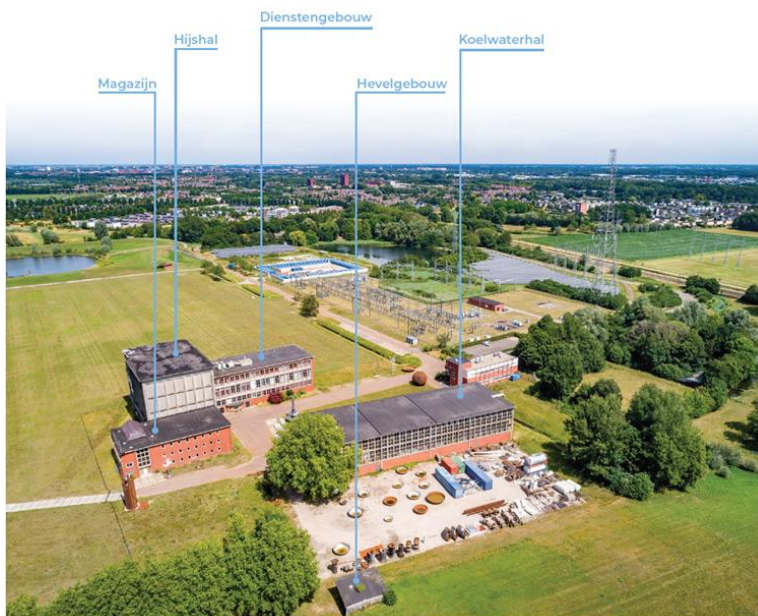
ONZE REFERENTIE
1.0

VAN
C.T. (Tim) Wools

Inleiding

De Uitspanning bestaat uit de volgende gebouwen, zie onderstaande figuren:

- Gebouwen van BOEI: Hijshal, Dienstengebouw en Magazijn
- Gebouwen van RAW: Koelwatergebouw en Atelier/Hevelgebouw



Hiervoor is een stresstest opgesteld waarbij wordt gekeken naar het maatgevende moment van een evenement bij RAW in het Koelwatergebouw samen met een nog onbekend programma in het Magazijn en de begane grond van de Hijshal. Het doel van de stresstest is nader te analyseren welke functies wel of niet mogelijk zijn in relatie tot de parkeerbalans.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van deze stresstest zijn de volgende bronnen/uitgangspunten gehanteerd:

- CROW kengetallen als basis (Parkeerkencijfers 2024: Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, 19-6-2024)
- Excel werkbestand versie: '20250203.Parkeerbalans stresstest Uitspanning'
- In onderstaande figuur is het globale programma, functies en oppervlakte van Harculo weergegeven.

Globaal programma per gebouw op basis van :

Gebouw	Verdieping	Functie	Ca. Oppervlakte GBO
Hijshal	0	- Commerciële ruimte	535 m ²
		- Openbare ruimte	140 m ²
	1	- Collectieve buitenruimte	283 m ²
		- 4 woningen	237 m ²
	2	- 6 woningen	450 m ²
	3 en 4	- 12 woningen	888 m ²
Dienstengebouw	5	- 4 woningen	272 m ²
	0	- Werkcafé/aanlandplek	120 m ²
		- Berging/sanitair	234 m ²
	0,5	- Kantoorruimte	300 m ²
	1	- Kantoorruimte	100 m ²
		- Congres/bijeenkomst ruimte	339,7 m ²
Magazijngebouw	2	- Kantoorruimte	485 m ²
		- kantoorruimte	156 m ²
	0	- Sport/bedrijf/atelier	425,4 m ²
	1	- Sport/bedrijf/atelier	425,3 m ²
	2	- Sport/bedrijf/atelier	425,5 m ²

- Voor de Parkeernorm zijn de volgende gegevens aangehouden:
 - Voor het Dienstgebouw:
 - Kantoor/werkcafé aanlandplek = 2 pp per 100m²
 - Congres/bijeenkomst ruimte = 7 pp per 100m²
 - Voor de Hijshal:
 - Woningen (exclusief bezoekers) = 0,65 pp
 - Woningen Bezoekers = 0,15 pp
 - Voor de commerciële ruimte/klein wijkcentrum van de Hijshal zijn de volgende kengetallen aangehouden:
 - Wijkwinkelcentrum (klein) = 4,5 pp per 100m², en;
 - Weekmarkt / klein wijk-, buurt- en dorpscentrum = 0,2 pp per 100m²
 - Voor het Magazijngebouw zijn de volgende kengetallen aangehouden:
 - Bedrijfsverzamelgebouw = 1,8 pp per 100m². Dit is gebaseerd op maatschappelijke functies ofwel kleinschalige retail.
 - Sportschool/yoga studio = 4,6 pp per 100m². Dit is gebaseerd op fitnessstudio/sportschool.
- Voor de stresstest van de Hijshal wordt de begaande grond (535m²) volwaardig gebruikt als commerciële ruimte. Hiervoor is 'Wijkwinkelcentrum (klein)' als worst-case scenario aangehouden.
- Voor de stresstest van het Magazijngebouw zijn twee situaties doorgerekend:
 - Het gebouw is voor de helft gevuld met een sportschool (638,1m²) en voor de andere helft met bedrijvigheid à bedrijfsverzamelgebouw (638,1m²).
 - Het gebouw is voor een derde gevuld met een sportschool (425,4m²) en voor twee derde gevuld met bedrijvigheid à bedrijfsverzamelgebouw (850,8m²). Dit houdt in dat één verdieping ingevuld is met de sportschool en de rest met bedrijvigheid.
- Voor de stresstest van het parkeren bij Westerhuis tijdens een groot evenement op een werkdagmiddag is gerekend met twee bezetting:
 - Een realistische bezetting van 80% op basis van expert judgement.
 - Een volledige bezetting van 100% op basis van een worst-case scenario.

Stresstest

Voor de stresstest zijn een tweetal zaken doorgerekend. Enerzijds is gekeken naar de verdeling van de ruimte in het Magazijngebouw en anderzijds is gerekend met een andere bezetting voor het parkeren Westerhuis tijdens een groot evenementen op een werkdagmiddag. Voor de Hijshal is 'wijkwinkelcentrum (klein)' met 4,5 parkeerplaats per 100m² het uitgangspunt. Dit resulteert in vier scenario's:

- Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) **vs.** realistische bezetting evenement (80%)
- Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) **vs.** realistische bezetting evenement (80%)
- Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) **vs.** worst-case bezetting evenement (100%)
- Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) **vs.** worst-case bezetting evenement (100%)

Scenario 1 – Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) vs. realistische bezetting evenement (80%):

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Vrijdagmiddag	Vrijdagavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeren Westerhuis (RAW)	30	80	100	100	100	100	100	100	100	100
Boei	70	80	56	24	47	77	52	58	54	38
Totaal parkeren nodig	100	160	156	124	147	177	152	158	154	138
Totaal pp in Uitspanning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Additioneel flexparkeren terrein uitspanning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Restant parkeren nodig buiten uitspanning	-50	-110	-106	-74	-97	-127	-102	-108	-104	-88
Tot. aanwezig C4 (vrij van bewonersparkeren)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Parkeerterrein B2	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Overloop parkeerterrein B3 (30pp)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Parkeren E1 na gebruik bewoners	21	21	16	16	18	19	19	18	17	18
Additioneel pp vanuit bewoners (C1-C3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restant	101	41	40	72	50	22	46	40	43	60

In geval van een 50%/50% verdeling van het Magazijngebouw en een 80% bezetting van de parkeerplaatsen tijdens een groot evenement is de parkeerdruk beperkt over de verschillende dagdelen. Enkel aandachtspunt is de vrijdagmiddag met een restant van 22 parkeerplaatsen.

Scenario 2 – Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) vs. realistische bezetting evenement (80%):

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Vrijdagmiddag	Vrijdagavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeren Westerhuis (RAW)	30	80	100	100	100	100	100	100	100	100
Boei	69	79	47	24	38	70	42	48	44	31
Totaal parkeren nodig	99	159	147	124	138	170	142	148	144	131
Totaal pp in Uitspanning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

Additioneel flexparkeren terrein uitspanning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Restant parkeren nodig buiten uitspanning	-49	-109	-97	-74	-88	-120	-92	-98	-94	-81
Tot. aanwezig C4 (vrij van bewonersparkeren)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Parkeerterrein B2	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Overloop parkeerterrein B3 (30pp)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Parkeren E1 na gebruik bewoners	21	21	16	16	18	19	19	18	17	18
Additioneel pp vanuit bewoners (C1-C3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restant	102	42	49	72	60	29	56	50	53	67

In geval van een 33,3%/66,6% verdeling van het Magazijngebouw en een 80% bezetting van de parkeerplaatsen tijdens een groot evenement is de parkeerdruk beperkt over de verschillende dagdelen. Enkel aandachtspunt is de vrijdagmiddag met een restant van 29 parkeerplaatsen.

Scenario 3 – Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) vs. realistische bezetting evenement (100%):

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Vrijdagmiddag	Vrijdagavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeren Westerhuis (RAW)	30	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Boei	70	80	56	24	47	77	52	58	54	38
Totaal parkeren nodig	100	180	156	124	147	177	152	158	154	138
Totaal pp in Uitspanning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Additioneel flexparkeren terrein uitspanning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Restant parkeren nodig buiten uitspanning	-50	-130	-106	-74	-97	-127	-102	-108	-104	-88
Tot. aanwezig C4 (vrij van bewonersparkeren)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Parkeerterrein B2	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Overloop parkeerterrein B3 (30pp)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Parkeren E1 na gebruik bewoners	21	21	16	16	18	19	19	18	17	18
Additioneel pp vanuit bewoners (C1-C3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restant	101	21	40	72	50	22	46	40	43	60

In geval van een 50%/50% verdeling van het Magazijngebouw en een 100% bezetting van de parkeerplaatsen tijdens een groot evenement is de parkeerdruk beperkt over de verschillende dagdelen. Enkel aandachtspunten zijn de werkdagmiddag en vrijdagmiddag met een restant van respectievelijk 21 en 22 parkeerplaatsen.

Scenario 4 – Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) vs. realistische bezetting evenement (100%):

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Vrijdagmiddag	Vrijdagavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeren Westerhuis (RAW)	30	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Boei	69	79	47	24	38	70	42	48	44	31
Totaal parkeren nodig	99	179	147	124	138	170	142	148	144	131
Totaal pp in Uitspanning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Additioneel flexparkeren terrein uitspanning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Restant parkeren nodig buiten uitspanning	-49	-129	-97	-74	-88	-120	-92	-98	-94	-81
Tot. aanwezig C4 (vrij van bewonersparkeren)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Parkeerterrein B2	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Overloop parkeerterrein B3 (30pp)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Parkeren E1 na gebruik bewoners	21	21	16	16	18	19	19	18	17	18
Additioneel pp vanuit bewoners (C1-C3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restant	102	22	49	72	60	29	56	50	53	67

In geval van een 33,3%/66,6% verdeling van het Magazijngebouw en een 100% bezetting van de parkeerplaatsen tijdens een groot evenement is de parkeerdruk beperkt over de verschillende dagdelen. Enkel aandachtspunten zijn de werkdagmiddag en vrijdagmiddag met een restant van respectievelijk 22 en 29 parkeerplaatsen.

Gezien de minst resterende beschikbaarheid van parkeerplaatsen in scenario 3 is, is nader gekeken naar een volwaardige bezetting van 100% op een werkdagmiddag van de sportschool. Dit leidt tot onderstaand scenario, scenario 5.

Scenario 5 – Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) vs. realistische bezetting evenement (100%), inclusief 100% bezetting van de sportschool op een werkdagmiddag:

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Vrijdagmiddag	Vrijdagavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeren Westerhuis (RAW)	30	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Boei	70	95	56	24	47	77	52	58	54	38
Totaal parkeren nodig	100	195	156	124	147	177	152	158	154	138
Totaal pp in Uitspanning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Additioneel flexparkeren terrein uitspanning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Restant parkeren nodig buiten uitspanning	-50	-145	-106	-74	-97	-127	-102	-108	-104	-88
Tot. aanwezig C4 (vrij van bewonersparkeren)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Parkeerterrein B2	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Overloop parkeerterrein B3 (30pp)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Parkeren E1 na gebruik bewoners	21	21	16	16	18	19	19	18	17	18
Additioneel pp vanuit bewoners (C1-C3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restant	101	6	40	72	50	22	46	40	43	60

In geval van een 50%/50% verdeling van het Magazijngebouw en een 100% bezetting van de parkeerplaatsen tijdens een groot evenement, inclusief een 100% bezetting van de parkeerplaatsen op een werkdagmiddag, is de parkeerdruk hoog. Er zijn slechts zes parkeerplaatsen resterend in het gehele gebied.

Conclusie

Voor de stresstest is specifiek gekeken naar de verdeling van ruimte in het Magazijngebouw en is gerekend met verschillende bezettingen voor het parkeren Westerhuis tijdens een groot evenement op een werkdagmiddag. Daarnaast is gekeken in welke scenario het zwaartepunt ligt en gekeken naar een volledige parkeerdruk van 100% bij de sportschool op een werkdagmiddag. In totaal resulteert dit in vijf scenario's:

1. Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) **vs.** realistische bezetting evenement (80%)
2. Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) **vs.** realistische bezetting evenement (80%)
3. Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (50/50%) **vs.** worst-case bezetting evenement (100%)
4. Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) **vs.** worst-case bezetting evenement (100%)
5. Magazijngebouw bezetting sportschool en bedrijvigheid (33,3/66,6%) **vs.** worst-case bezetting evenement (100%), inclusief 100% bezetting van de sportschool op een werkdagmiddag

De conclusie is dat op alle dagdelen een restant aan parkeerplaatsen beschikbaar blijft wanneer alle vier de scenario's worden doorgerekend. Er zijn twee dagdelen die een meer kritische parkeerdruk kennen. Op een werkdag- en vrijdagmiddag zijn, afhankelijk van de verdeling van het Magazijngebouw, minimaal 21 (scenario 3) tot maximaal 29 (scenario 4) parkeerplaatsen resterend. Dit is positief, maar geeft aan dat wanneer een verhoging van de parkeerdruk (% op werkdagmiddag) wordt verwacht het aantal resterende parkeerplaatsen afneemt. Dit is doorgerekend in scenario 5. Bij een volledige bezetting van de sportschool op een werkdagmiddag resulteert dit in een restant van zes parkeerplaatsen.