

Notitie

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: EHM Group en NEST Ontwikkeling
Van: Tonny Slieker
Datum: 20 april 2023
Kopie:
Ons kenmerk: BI9751TPNT202212004bet
Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: Transformatie Koepelgevangenis Arnhem, notitie betaald parkeren koepel

1 Inleiding

In opdracht van EHM Group en NEST Ontwikkeling is een Masterplan opgesteld voor de transformatie van de voormalige Koepelgevangenis in Arnhem. Het masterplan geeft richting aan deze transformatie en stelt ook de kaders voor de verdere invulling van de verschillende functies en onderdelen.

In de eerder opgestelde notitie 'Transformatie Koepelgevangenis Arnhem, notitie parkeren en verkeersgeneratie, geactualiseerd masterplan' (kenmerk BH7121TPNT2008311069defB) is het benodigde parkeren behorend bij het geplande programma voor de koepel en het omliggende woonprogramma bepaald. Over het aantal parkeerplaatsen voor het geplande programma voor de koepel en het omliggende woonprogramma is overeenstemming met de gemeente Arnhem. Specifiek voor de voorzieningen in de koepel (niet-woonfuncties) komt er een parkeergarage op eigen terrein van de voormalige koepelgevangenis. Deze parkeergarage heeft een capaciteit van 126 parkeerplaatsen, voor werknemers en bezoekers van de verschillende functies in de koepel. Inmiddels is het programma in de koepel naar beneden bijgesteld en worden met 126 parkeerplaatsen er 19 meer gebouwd dan volgens de parkeernormen nodig zijn. Dit overschot wordt door EHM Group gratis toegankelijk gemaakt voor bewoners van omliggende straten van de koepel. Hierdoor blijft er voor bewoners (ruim) voldoende parkeergelegenheid. Deze notitie beschrijft hoe EHM Group het parkeren voor de functies in de koepel organiseert en hoe gratis toegang tot de parkeervoorziening voor buurtbewoners mogelijk wordt.

2 Parkeren koepel

2.1 Parkeeropgave

De koepel is een historisch en markant gebouw. Bij de invulling ervan is gezocht naar een programma met passende functies die kunnen worden ondergebracht in deze bijzondere ruimte. De parkeerbehoefte behorend bij het geplande programma voor de koepel wordt volgens het gemeentelijk beleid op eigen terrein ingepast. Eerder is berekend dat voor het programma op het maatgevende moment 126 parkeerplaatsen nodig zijn. EHM Group voldoet aan de parkeerbehoefte door het bouwen van een nieuwe deels bovengrondse, bewaakte parkeergarage in de noordoosthoek binnen de muren van het voormalige gevangenisterrein. De parkeervoorziening wordt bereikbaar vanaf de Wilhelminastraat.

Gedurende de planontwikkelingen is het programma met functies in de koepel om tot een financieel haalbare planontwikkeling te komen naar beneden bijgesteld. De bar is geen zelfstandige functie meer en onderdeel van het kleinere restaurant, de ruimte voor bijeenkomsten is aanzienlijk verkleind en deels omgezet naar vergaderruimtes. De 'food truck' komt te vervallen. Dit leidt tot een bijgestelde benodigde parkeerbehoefte die met 107 parkeerplaatsen bijna 20 plekken lager is. Voor de berekening wordt verwezen naar de onderliggende notitie¹ en naar de daaruit overgenomen tabel B2 in de bijlage.

De voorgestelde meerlaags gebouwde parkeervoorziening staat als zodanig niet ter discussie. De parkeeroplossing is binnen de voormalige gevangensmuren op efficiënte wijze ingepast met behoud van de ruimtelijke kwaliteit en met respect voor het monument. Voor een gezonde, lees: niet verlieslatende bedrijfsvoering is het noodzakelijk om een minimum parkeertarief in te stellen voor het gebruik van de parkeergarage. De daaruit voortvloeiende inkomsten zijn nodig voor energiekosten, dagelijks beheer en regulier onderhoud van de parkeervoorziening. Betaling voor het parkeren van een voertuig is gepast als bezoeker(s) naar de koepel komen voor het hotel, het restaurant, de vergaderlocatie, voor een bijeenkomst of voor de 'start ups' of de activiteit 'escape rooms'.

2.2 Parkeerkosten

De kosten van parkeren, zeker bij een niet-openbare gebouwde parkeervoorziening, moeten op enigerlei wijze betaald worden. Voor de koepel, voor EHM Group, is een parkeervoorziening met gratis parkeren niet te realiseren. EHM Group is genooddaakt om de kosten voor energie, beheer en onderhoud te verrekenen met de gebruikers van de parkeergarage. Daaruit volgt het te hanteren tarief van maximaal €1,50/uur en €15,-/dagkaart (prijsspeil 2023).

Voor de meeste functies in het programma is het gebruikelijk dat bezoekers betalen voor het gebruik van een parkeerplek. Informatie over dat er betaald moet worden voor het parkeren komt op de website en/of wordt bij het reserveren/boeken vermeld. Alleen bij spontaan bezoek aan het restaurant is informatie verstrekken vooraf niet realistisch. De relatief beperkte verblijfsduur bij de verschillende functies, uitgezonderd het hotel, leidt tot beperkte extra kosten voor bezoekers. Specifiek voor de hotelfunctie is het normaal om te werken via reserveringen en boekingen vooraf. Bij het boeken van een overnachting in het hotel wordt de mogelijkheid van een parkeerplaats aangeboden met een dagkaarttarief.

Met een laag parkeertarief, gebaseerd op alleen dekking van de beheer- en onderhoudskosten, is het betalen voor parkeren voor de meeste bezoekers geen onoverkomelijk bezwaar. Dit is van belang voor de omgeving en voor de eigenaar van de parkeergarage; het zal bijdragen aan een goede bezetting wat noodzakelijk is voor een rendabele exploitatie. Omdat de meeste bezoekers en hotelgasten over het algemeen niet of nauwelijks bekend zijn met de lokale omgeving van de koepel, is de verwachting dat de meeste gasten ook daadwerkelijk een parkeerplek in de parkeergarage gebruiken. Voor het vooraf reserveren van een parkeerplek bij het boeken van de hotelkamer kan door het aanbieden van een dagkaart korting worden gegeven waardoor het nog aantrekkelijker is om in de parkeergarage te parkeren.

¹ Transformatie Koepelgevangenis Arnhem, notitie parkeren koepel (kenmerk BH7121TPNT2008311069defB)

2.3 Uitwijkgedrag parkeren

De situatie bij de koepel, specifiek met verschillende functies en voorzieningen, is min of meer uniek. Alle uitbaters van functies in de koepel zijn bekend met de parkeergelegenheid voor werkers en bezoekers in de parkeergarage bij de koepel. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gebruikers van de koepel; verhuur aan bedrijven buiten de voormalige gevangensmuren is niet aan de orde. Tegelijkertijd kan aan vaste gebruikers van functies binnen de koepel wel sprake zijn van een langdurige gebruiksovereenkomsten over te gebruiken parkeerplaatsen. Dat biedt juist meer zekerheid over het gebruik van de parkeerplaatsen in de parkeergarage. Behalve de vaste medewerkers komen meestal steeds verschillende en wisselende (groepen van) bezoekers. De meeste bezoekers komen incidenteel of een enkele keer. Juist bij incidenteel bezoek is de ervaring dat bezoekers bereid zijn te betalen voor het parkeren, mits het tarief en de verblijfsduur beperkt zijn. Bij de functies gaat het vaak om toeristen, zakelijke bezoekers en om bezoekers van een bijeenkomst of van de 'escape rooms' in de koepel. Van deze bezoekers is uitwijkgedrag niet waarschijnlijk, omdat zij veelal onbekend zijn in de omgeving en direct naar de parkeergelegenheid bij de koepel rijden. Voor hotelgasten is het doorgaans gebruikelijk dat voor het parkeren in een stedelijke omgeving betaald moet worden. Uit hospitalityonderzoek blijkt ook dat hotelgasten een eigen, schone en veilige (bewaakte) parkeervoorziening waarderen. De verwachting is daarom dat de meeste bezoekers gebruikmaken van de parkeergelegenheid bij de koepel en bereid zijn voor deze parkeerplek te betalen.

Tegelijkertijd is het nooit uit te sluiten dat bezoekers en hotelgasten hun auto in een van de omliggende woonstraten parkeren. Het aandeel bezoekers dat de moeite neemt om vooraf uit te zoeken of je gratis kunt parkeren in de directe omgeving wordt als klein ingeschat. Bezoekers kunnen ook bij aankomst overwegen gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen in bijvoorbeeld de Wilhelminastraat of Alexanderstraat omdat hier overdag relatief veel plekken vrij zijn. Dit zal vooral overdag kunnen leiden tot uitwijkgedrag als veel wijkbewoners (nog) niet thuis zijn. 's Avonds zullen bezoekers vanwege een hogere bezettingsgraad en minder vrije parkeerplaatsen in de omgeving juist eerder gebruikmaken van de parkeergarage bij de koepel.

Voor hotelgasten is het gangbaar vooraf een parkeerplek te reserveren/boeken tegen een dagkaarttarief. Het uurtarief voor bezoekers vergadering/bijeenkomst is laag. Bij deze tariefstelling is de inschatting ('expert judgement') dat mogelijk tot circa 10% van de bezoekers om niet te hoeven betalen uitwijkt naar omliggende gratis parkeergelegenheid. In deze notitie is bij gebrek aan goed vergelijkbare bestaande situaties een groter aandeel van 20% aangehouden voor mogelijk uitwijkende bezoekers. Deze bezoekers kijken dan uit naar gratis parkeerplaatsen in de directe omgeving van de koepel. Dat betekent dat bij 20% van de bezoekers die uitwijken, er van de 107 benodigde parkeerplekken (op basis van parkeernormen berekend voor het maatgevend moment) er mogelijk 21 parkeerplaatsen niet gebruikt gaan worden. Daardoor neemt de parkeerdruk in Wilhelminastraat, Alexanderstraat en nieuwe woonstraat binnen de muren van de voormalige gevangenis toe. Tegelijkertijd is er een restcapaciteit (overschot aan plekken in de parkeergarage) van 19 parkeerplaatsen. Samen met de 21 ongebruikte parkeerplaatsen van bezoekers die uitwijken naar de openbare, omliggende straten zijn er dan 40 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Als goede buur is EHM Group bereid om buurtbewoners gebruik te laten maken van de extra beschikbare (rest)capaciteit van de parkeerplaatsen in de parkeergarage.

2.4 Gratis parkeren buurtbewoners

Het uitwijken van bezoekers naar gratis parkeergelegenheid in omliggende straten is nooit volledig tegen te gaan. Ondanks duidelijke informatieverstrekking over de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage kan uitwijkgedrag in enige (beperkte) mate voorkomen. Dat kan zijn vanwege de betaalplicht of bijvoorbeeld vanwege angst, onbekendheid met of onzekerheid bij parkeren in een gebouwde parkeervoorziening. Ook is voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij de herontwikkeling van de voormalige koepelgevangenis gewerkt met gemeentelijke parkeernormen. Parkeernormen zijn over het algemeen passend bij een gemiddelde situatie. Het werken met parkeernormen voor een gemiddelde situatie kan niet voorkomen dat in de praktijk een andere parkeersituatie waar te nemen is, met een hogere of juist een lagere parkeerdruk. Verder is bekend dat de parkeerdruk in de Alexanderstraat ten westen van de Wilhelminastraat laag is en de parkeerdruk in de Wilhelminastraat ten noorden van de Alexanderstraat niet heel hoog².

Voor het programma van de koepel is de parkeerdruk het hoogst in de avonduren en maatgevend op de zaterdagavond. EHM Group realiseert een gebouwde parkeervoorziening met een capaciteit van 126 parkeerplaatsen. Door inperking van het programma is de parkeercapaciteit groter dan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de verschillende functies is, op basis van bijgestelde gebruiksoppervlakte en gemeentelijke parkeernormen, het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald. Er is met het 126 parkeerplaatsen in de parkeergarage op het maatgevende moment een overschot van 19 plekken. Daarmee is er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor vaste medewerkers/het personeel en voor de bezoekers van de koepel. EHM Group is bereid het overschot aan parkeercapaciteit van 19 parkeerplaatsen, gratis toegankelijk te maken voor buurtbewoners. Het aantal van 19 parkeerplaatsen is te beschouwen als een minimum dat altijd beschikbaar is en kan oplopen tot 40 parkeerplaatsen indien 20% van de bezoekers uitwijkt naar omliggende straten. Voorwaarde hierbij is altijd dat er bij medegebruik sprake is van een bijeenkomst/vergadering waarbij door bezoekers die in woonstraten parkeren geen parkeerplek meer beschikbaar is voor bewoners. Dat is merkbaar als parkeerplaatsen in de omliggende straten allemaal bezet zijn en ook omdat meerdere parkeerplaatsen in de parkeergarage onbezet/ongebruikt blijven. Het is niet de bedoeling dat bewoners gemakshalve in de parkeergarage parkeren als er nog parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

Door het openstellen van de parkeergarage blijft er voor de bewoners bij ongewenst uitwijkgedrag in de omliggende woonstraten door bezoekers van de koepel voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De parkeergarage kan om te beginnen worden medegebruikt door bewoners van de Wilhelminastraat, ten noorden van de Alexanderstraat, de Alexanderstraat, ten westen van de Wilhelminastraat en de nieuwe woonstraat binnen de zuidelijke gevangenis muur. Juist in deze (delen van) straten zijn de meeste vrije openbare parkeerplaatsen te vinden. Het is de grootste kans dat bezoekers van de koepel voor parkeren hier naartoe uitwijken. De parkeergarage bij de koepel ligt op acceptabele loopafstand (binnen 100 meter, meestal binnen 50 meter) van de woningen in genoemde straten en is met een laagdrempelige toegankelijkheid voor bewoners een goede, gelijkwaardige parkeermogelijkheid. Voor klachten over het parkeren kunnen bewoners terecht bij EHM Group (hoteleigenaar), zowel fysiek aan de balie of telefonisch. Op deze manier is een situatie waarover men reclameert goed toe te lichten en op te nemen

² Expert judgement o.b.v. lokale bekendheid (Alexanderstraat) en parkeerdrukmeting (Wilhelminastraat)

voor evaluatie. De ervaringen worden geëvalueerd (bijvoorbeeld na 1 jaar en daarna elke 5 jaar). Op basis daarvan kan het gebied met woonstraten indien nodig worden aangepast.

Buurtbewoners die hiervoor in aanmerking komen, zullen zich met hun NAW/kenteken laten registreren bij de koepel (het hotel). Deze gegevens zijn nodig om te voorkomen dat andere dan bewoners van de direct omliggende woonstraten gratis gebruikmaken van de parkeergarage. Als er tijdens een bijeenkomst/vergadering, geen parkeerplek in de Wilhelminastraat en/of Alexanderstraat en/of de nieuwe woonstraat vrij is, kan in de parkeergarage bij de koepel worden geparkeerd. De geregistreerde buurtbewoners kunnen vervolgens in de koepel een parkeerkaart ruilen voor een uitrijkaart (uitrijmunt) en later de parkeergarage verlaten zonder te hoeven betalen. Er geldt een maximum parkeerduur van 24 uur. Bij langer parkeren moet betaald worden voor de extra parkeertijd. De maximale parkeerduur is om te voorkomen dat buurtbewoners de parkeergarage gebruiken voor gratis 'langparkeren' en zorgt er voor dat de parkeerplaatsen weer beschikbaar komen voor nieuwe bezoekers. Bezoekers van bewoners parkeren ofwel in de openbare ruimte (als er openbare parkeerplekken vrij zijn) of gebruiken een parkeerplek in de parkeergarage van de koepel. In dat laatste geval is dat tegen betaling (uurtarief). Over het algemeen is bezoek kortdurend. Het is praktisch niet goed uitvoerbaar om ook bezoekers van bewoners gratis gebruik te laten maken van de parkeergarage.

De werkwijze met uitrijkaarten en medegebruik van een parkeervoorziening door niet hotelgasten wordt vaker toegepast, bijvoorbeeld bij het Leonardo Hotel Groningen en het Marriott Hotel Den Haag. Wellicht kan na een eerste evaluatie, op basis van ervaringen en bij beschikbaarheid van voldoende parkeerplekken op termijn ook toegang voor bezoekers van bewoners worden geregeld, bijvoorbeeld met een 10-rittenkaart. Dit kan alleen na afstemming en instemming met de gemeente.

3 Conclusie

EHM Group en NEST Ontwikkeling zien de voormalige koepelgevangenis als een geschikte locatie voor diverse functies. Daarbij hoort een parkeervoorziening, te realiseren op eigen terrein. Hiervoor is EHM Group bereid om fors te investeren. Het spreekt vanzelf dat de kosten van beheer en onderhoud van de parkeergarage moeten worden terugverdiend. Het toepassen van een laag parkeertarief is daarom gerechtvaardigd. Voor de meeste bezoekers aan functies van het nieuwe programma voor de koepel zijn dit gebruikelijke bijkomende kosten. De verwachting is dat veruit de meeste bezoekers een parkeerplek bij hun activiteit of overnachting gebruiken en bereid zijn daarvoor te betalen. Het kan desondanks gebeuren dat bezoekers in de buurt van de koepel parkeren. Daarom maakt EHM Group het overschot aan parkeercapaciteit en de parkeerplaatsen die niet gebruikt worden door uitgeweken hotelgasten en bezoekers van bijeenkomsten, gratis toegankelijk voor buurtbewoners.

In deze fase van de planontwikkeling is het parkeersysteem nog conceptueel uitgewerkt. Het idee is te werken met uitrijkaarten. Dat is passend bij een systeem voor incidenteel medegebruik. Het biedt de koepel ook de gewenste mogelijkheid van toezicht en controle op medegebruik tijdens gelijktijdige activiteiten zoals vergaderen/bijeenkomsten in de koepel en daarmee de rechtmatigheid van gratis medegebruik door bewoners. In de beginsituatie komen bewoners van de Wilhelminastraat, ten noorden van de Alexanderstraat, de Alexanderstraat, ten westen van de Wilhelminastraat en de nieuwe woonstraat binnen de zuidelijke gevangenismuur in aanmerking voor medegebruik. Voorwaarde is dat er een bijeenkomst is/er vergaderd wordt en dat er sprake is van bezoekers van deze bijeenkomst/vergadering niet parkeren in de parkeergarage maar uitwijken naar omliggende straten. Als

bewoners van genoemde straten dan geen parkeerplek kunnen vinden, kunnen zij de parkeergarage inrijden. Met de parkeerkaart kunnen zij zich melden aan de balie van het hotel voor een uitrijkaart. Uitrijden zonder betaling is dan mogelijk. Als door andere omstandigheden dan een bijeenkomst/vergadering in de koepel er geen openbare parkeerplaats vrij is, bijvoorbeeld bij meerdere bezoekers van bewoners, kan een bewoner ook gebruikmaken van de parkeergarage. Als er geen bijeenkomst/vergadering is, dan is dat op eigen kosten van de bewoner (tegen uurtarief met maximumtarief dagkaart). Indirect wordt daarmee de parkeercapaciteit in de wijk vergroot.

De verwachting is dat met bovenstaande werkwijze de koepel met het aangepaste programma kan functioneren waarbij er voor de buurtbewoners en hun bezoek voldoende gelijkwaardige parkeergelegenheid aanwezig en beschikbaar is op drukke momenten.

Bijlage 1: Parkeerberekening functies koepel

Het is gebruikelijk om te rekenen met aanwezigheidspercentages voor het bepalen van gelijktijdige aanwezigheid van verschillende functies. De gebruikte aanwezigheidspercentages zijn weergegeven in tabel B1. Het gelijktijdig benodigd parkeren is voor de functies hotel en restaurant opgehoogd naar reële percentages, passend bij deze functies.

Aanwezigheidspercentages ¹							
				ochtend	middag	avond	zat.avond
hotel		(wonen bewoners)		50	50	90	100
restaurant		(bioscoop, theater, enz.)		25	25	90	100
bijeenkomsten		(bioscoop, theater, enz.)		5	100	100	100
vergaderen		(commerciële dienstverlening)		100	100	5	0
escape rooms		(commerciële dienstverlening)		100	100	5	0
bakkerij/koffie		(detailhandel)		30	60	10	0
start up		(commerciële dienstverlening)		100	100	5	0

¹ gelijktijdige aanwezigheid functies (CROW-publicatie 317), **vetgedrukte** percentages zijn opgehoogd;

Tabel B1

In onderstaande tabel is de parkeerberekening voor de koepel per functie in beeld gebracht voor verschillende momenten, behorend bij het programma uit het Masterplan.

Functie		Parkeernorm	Parkeren ²	Benodigd parkeren,			Benodigd parkeren,					
				gelijktijdig ³			correctie restaurant en bijeenkomsten ⁴					
				middag	avond	zat.avond	middag	avond	zat.avond			
hotel (aantal kamers)	137	0,5 kamers	69	35	62	69	35	62	69			
restaurant	190 m2 bvo	13 100 m2 bvo (restaurant)	25	6	22	25	2	9	12			
bijeenkomsten	316 m2 bvo	8 100 m2 bvo (congressen/vergaderen)	25	25	25	25	25	25	25			
vergaderen	173 m2 bvo	8 100 m2 bvo (congressen/vergaderen)	14	14	1	0	14	1	0			
escape rooms	85 m2 bvo	8 100 m2 bvo (evenementen/beurshal)	7	7	0	0	7	0	0			
bakkerij/koffiehuis	135,3 m2 bvo	3 100 m2 bvo (detailhandel)	4	2	0	0	2	0	0			
startup	399 m2 bvo	2 100 m2 bvo (kantoor)	8	8	0	0	8	0	0			
			totalen	152	totalen	97	111	119	totalen	93	98	107

¹ gelijktijdige aanwezigheid functies (CROW-publicatie 317), **vetgedrukte** percentages zijn opgehoogd;

² Benodigd parkeren per zelfstandige functie (zonder medegebruik andere functies);

³ Benodigd parkeren, gelijktijdig, onderscheiden naar werkdagmiddag, -avond en zaterdagavond;

⁴ Benodigd parkeren, gelijktijdig, gecorrigeerd, onderscheiden naar werkdagmiddag, -avond en zaterdagavond, met 60% (ochtend), 40% (middag/avond) en 50% (zaterdagavond) overige bezoekers aan restaurant (naast gebruik hotelgasten).

Tabel B2