

Gemeente Zevenaar

Parkeerbilans BAT-terrein, Hal 12

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Zevenaar

Parkeerbilans BAT-terrein, Hal 12

Datum	14 september 2012
Kenmerk	ZVN064/Rta/0603
Eerste versie	

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Gemeente Zevenaar
Titel rapport	Parkeerbalans BAT-terrein, Hal 12
Kenmerk	ZVN064/Rta/0603
Datum publicatie	14 september 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	5
2	BAT-terrein	6
2.1	Uitgangspunten bestemmingsplan	6
2.2	Scenario's en uitgangspunten parkeerbalans	6
2.3	Maximale parkeervraag per scenario	8
2.3.1	Maatgevende parkeervraag overdag	8
2.3.2	Maatgevende parkeervraag 's avonds	8
2.3.3	Maatgevende vraag, inclusief gemeentehuis	8
3	Parkeersituatie in Zevenaar	9
4	Confrontatie parkeervraag en parkeeraanbod	12
	Bijlage	
1	Omrekenfactoren en aanwezigheidspercentages	

1

Inleiding

In 2008 heeft British American Tabaco de fabricage van sigaretten op de locatie Zevenaar beëindigd. Een deel van de gebouwen op dit terrein kwam daardoor leeg te staan. Op 8 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Zevenaar besloten het gemeentehuis naar deze locatie te verplaatsen. Hierdoor is een proces op gang gekomen voor de herontwikkeling van het BAT-terrein. Uitgangspunt is het hergebruik van de bestaande waardevolle bebouwing, bijvoorbeeld door diverse maatschappelijke functies en het gemeentehuis. Voor het overige deel van het BAT-terrein wordt volgens de toelichting op het bestemmingsplan uitgegaan van schakeringen in wonen en werken. Het realiseren van woningen is een ontwikkeling die op langere termijn, na 2020, is voorzien. Tot die tijd zal wel de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis plaatsvinden en de directe omgeving daarvan.

De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd om voor Hal 12, op basis van de mogelijkheden die het ontwerp-bestemmingsplan biedt, parkeerbalansen op te stellen. Deze parkeerbalansen zijn bedoeld om de parkeerkundige consequenties van de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken.

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt ingegaan op de parkeervraag van Hal 12 zelf. Hoofdstuk 3 gaat in op de parkeersituatie in Zevenaar. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de berekende parkeervraag geconfronteerd met de beschikbare parkeerruimte in de omgeving van de ontwikkeling.

2

BAT-terrein

2.1 Uitgangspunten bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten uit het bestemmingsplan¹ die voor de parkeerbalans van Hal 12 van belang zijn.

Omvang

- oppervlakte Hal 12: 6.400 m² (80 x 80 m);
- maximale bouwhoogte: 10 m, realiseren van een verdieping is niet toegestaan.

Mogelijke functies

- Kantoren: een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen.
- Maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning: voorzieningen ten behoeve van religie, het verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en openbare en bijzondere dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
- Parkeerplaatsen.

Aanvullende eisen

Aanvullende gebruikerseisen worden niet gesteld.

2.2 Scenario's en uitgangspunten parkeerbalans

Op basis van de gegevens uit het bestemmingsplan zijn drie parkeerbalansen opgesteld. Hierbij is voor verschillende maatgevende situaties de maximale invulling van het bestemmingsplan bepaald.

¹ Bestemmingplan BAT-terrein (NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-ON01), april 2012.

De maatgevende situaties zijn:

- maatgevende parkeervraag overdag;
- maatgevende parkeervraag 's avonds;
- maatgevende parkeervraag bij gedeeltelijk invulling door het gemeentehuis.

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 er geen eisen in het bestemmingsplan zijn vermeld, wordt teruggevallen op de kencijfers van CROW². 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 bestemmingsplan wordt gehanteerd. In tabel 2.1 zijn mogelijke invullingen van de functiecategorieën en het bijbehorende parkeerkencijfer, opgenomen.

functie		
bestemmingsplan	CROW	parkeerkencijfer CROW*
kantoor	kantoor (zonder baliefunctie)	1,65 pp / 100 m ² bvo
	commerciële dienstverlening	2,05 pp / 100 m ² bvo
	(kantoor met baliefunctie)	
maatschappelijke voorzieningen	bowlingcentrum*	1,6 pp/baan
en voorzieningen voor cultuur	biljartcentrum*	0,85 pp/tafel
en ontspanning	dansstudio	1,6 pp/100 m ² bvo
	indoorspeeltuin*	3,1 pp/100 m ² bvo
	bibliotheek	0,45 pp/100 m ² bvo
	bioscoop*	3,2 pp/100 m ² bvo
	filmhuis	2,6 pp/100 m ² bvo
	museum	0,6 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
* Gehanteerde kencijfers zijn de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers voor de categorie centrum in matig stedelijk gebied.		

Tabel 2.1: Mogelijke invulling functies

De functies die in tabel 2.1 met een * zijn aangegeven worden door de gemeente Zevenaar onwenselijk geacht. Deze functies zullen in het bestemmingsplan dan ook worden uitgesloten.

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

² Geactualiseerde parkeerkencijfers CROW, juli 2012, opgenomen in ASVV Online.

2.3 Maximale parkeervraag per scenario

2.3.1 Maatgevende parkeervraag overdag

Voor het bepalen van de maatgevende parkeervraag overdag, gegeven de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is gezocht naar de mix van functies, waarbij voor de situatie overdag de grootste parkeervraag wordt berekend.

Voor Hal 12 is dit wanneer het volledige programma wordt ingevuld door de (commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie) zoals het gemeentehuis, banken en dergelijke. De parkeervraag die Hal 12 overdag genereert, bedraagt dan 132 parkeerplaatsen³.

2.3.2 Maatgevende parkeervraag 's avonds

Voor de avondsituatie geldt dat, gegeven de mogelijkheden van het bestemmingsplan, de maximale parkeervraag van Hal 12 ontstaat bij invulling van het pand met de functie *Maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning*. De maximale parkeervraag, bij volledig vulling van Hal 12, met een filmhuis betreft 166 parkeerplaatsen.

2.3.3 Maatgevende vraag, inclusief gemeentehuis

Een derde scenario dat is berekend, is een mix van het gemeentehuis met de *Maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning*. Dit scenario gaat ervan uit dat voor de realisatie van het gemeentehuis 2.400 m² bvo in Hal 12 wordt gebruikt⁴. De overige vierkante meters worden dan door een filmhuis, of gelijkwaardige functie ingevuld. De maximale parkeervraag in de avonduren bedraagt dan 104 parkeerplaatsen (zie ook tabel 2.2).

programma	functie	omvang	parkeervraag				
			werkdag- middag	werkdag- avond	koopavond	zaterdag- middag	zaterdag- avond
kantoor	kantoor met baliefunctie	2.400 m ² bvo	49	7	7	0	0
maatschappelijk	filmhuis	4.000 m ² bvo	26	94	94	42	104
totaal			75	101	101	42	104

Tabel 2.2: Resultaat parkeerbalans mix scenario

³ Uitgaande van 12.800 m² bvo x 2,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

⁴ Het gemeentehuis van Zevenaar zal verdeeld worden over de gebouwen 27, 29 en Hal 12.

3

Parkeersituatie in Zevenaar

Bij de herontwikkeling van Hal 12 hoeft niet te worden voorzien in eigen parkeercapaciteit. Uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat de parkeersituatie in de woonstraten in de nabijheid van de locatie niet in betekenende mate verandert. Rondom het BAT-terrein is het parkeren gereguleerd door middel van betaald parkeren, waardoor sturing van de parkeervraag van de functies in Hal 12 goed mogelijk is naar andere locaties dan de directe omgeving.

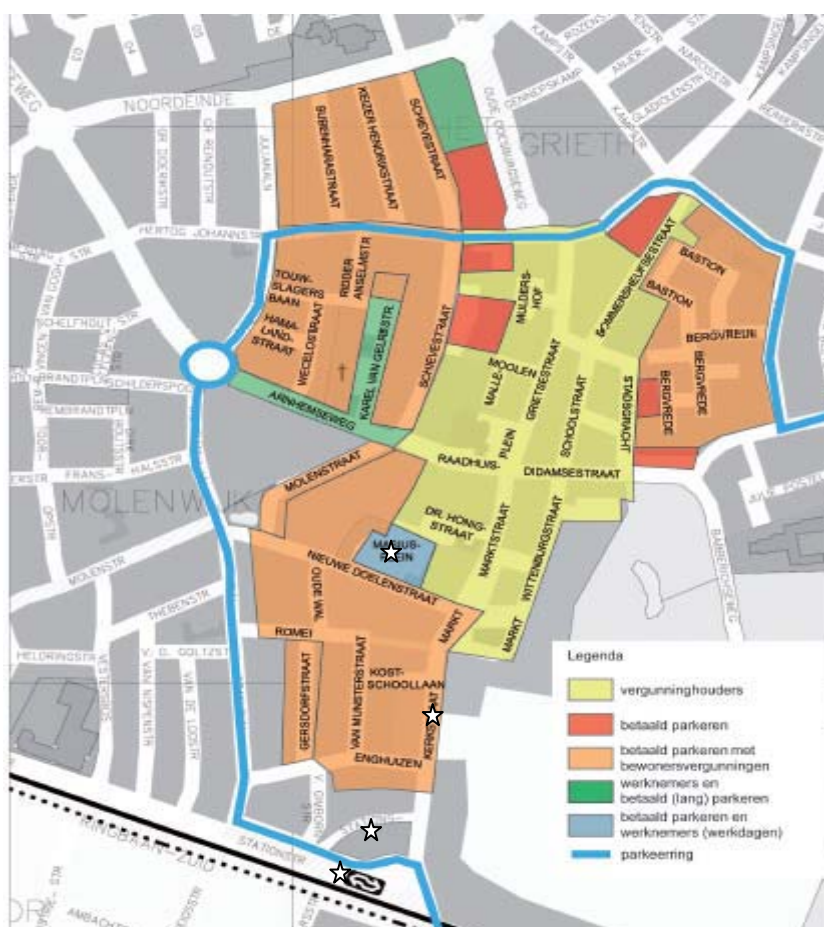
Voor de opvang van de parkeervraag van de functies (bezoekers en werknemers) is beschikbare parkeercapaciteit te vinden in de parkeergarage op het Masiusplein, de betaalde parkeerplaatsen langs de Kerkstraat en op de parkeerterreinen bij het station Zevenaar. Al deze locaties zijn in figuur 3.1. aangeduid met een ☆. Deze locaties hebben samen een parkeercapaciteit van 501 parkeerplaatsen. De restcapaciteit die in het kader van deze studie aan deze parkeerlocaties wordt toegerekend, is gebaseerd op het parkeeronderzoek van Megaborn⁵.

In tabel 3.1 is het resultaat van dit parkeeronderzoek voor de betreffende secties op de maatgevende momenten opgenomen. In de tabel is onderscheid gemaakt naar de secties met en zonder parkeerregulering. Buiten het gereguleerde gebied is de parkeerdruk alleen op de werkdagmiddag onderzocht.

⁵ Parkeeronderzoek centrumgebied en -schil Zevenaar (Megaborn, 21 april 2011).

sectie	capaciteit	parkeerdruk			
		werkdag- middag	werkdag- avond	koopavond	zaterdag- middag
gereguleerd parkeren					
38a	100	100	91	96	111
38b	102	56	70	86	73
38c	107	26	28	30	27
50	19	11	11	11	15
51	13	2	7	3	1
totaal	341	195	207	226	227
niet-gereguleerd parkeren					
3	62	55	nb	nb	nb
97	98	95	nb	nb	nb
	160	150			

Tabel 3.1: Resultaat parkeeronderzoek 2011



Figuur 3.1: Parkeerregulering Zevenaar

Uit tabel 3.1 blijkt dat op de zaterdagmiddag 227 van de 341 parkeerplaatsen op de gereguleerde parkeerlocaties bezet zijn. Voor het behouden van een acceptabele parkeersituatie mag 90% van de parkeercapaciteit bezet zijn; dan kunnen parkeerders nog relatief eenvoudig een vrije parkeerplaats vinden. Voor deze parkeerlocaties in het centrum van Zevenaar betekent dit dat maximaal 307 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 80 parkeerplaatsen in het gereguleerde gebied op zaterdagmiddag. Op de werkdagmiddag en 's avonds is de restcapaciteit groter. De parkeerplaatsen bij het station, 160 ongereguleerde parkeerplaatsen, zijn op de werkdagmiddag nagenoeg volledig bezet. Op werkdagen overdag bieden deze locaties dan ook geen restcapaciteit. Op basis van het resultaat van het parkeeronderzoek van Megaborn, waarbij ook 's ochtends de parkeerdruk op deze locaties is bepaald, valt af te leiden dat deze parkeerplaatsen vóór 07.00 uur nagenoeg leeg staan. Het is dan reëel aan te nemen dat deze parkeercapaciteit in de avonduren als restcapaciteit kan worden ingezet.

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 het BAT-terrein, Hal 12 bepalend is voor het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is. In deze parkeerruimte zal moeten worden voorzien, maar er 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.

Belangrijk element bij de confrontatie van de parkeervraag en het parkeeraanbod is de parkeervraag door medewerkers van het gemeentehuis. Op dit moment parkeren deze medewerkers al in het centrum van Zevenaar en zij zullen dit blijven doen. Dit betekent dat zij zowel in de berekende parkeervraag als in de bezette parkeerplaatsen zijn meegenomen. Bij de confrontatie van parkeervraag en parkeeraanbod moet hierop een correctie worden toegepast.

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.

scenario	maximale parkeervraag maatgevend moment	correctie parkeren gemeentehuis*	openbare parkeervraag	restcapaciteit
1. maximale parkeervraag overdag (kantoor)	132 (werkdagmiddag)	49	83	112
2. maximale parkeervraag 's avonds (filmhuis)	150 (koopavond)	0	150	80 + 160
3. gemeentehuis en filmhuis	101 (koopavond)	7	94	80+160

* De gemeente Zevenaar heeft aangegeven dat 2.400 m² bvo van Hal 12 door het gemeentehuis wordt gebruikt. De resterende onderdelen van de gemeente worden in de gebouwen 27 en 28 ondergebracht.

Tabel 4.1: Confrontatie parkeervraag en parkeeraanbod

Uit tabel 4.1 valt af te leiden dat de omgeving voldoende parkeergelegenheid biedt om de parkeervraag van Hal 12 op te vangen. Voorwaarde hiervoor is wel dat als in Hal 12 een functie wordt gevestigd die de parkeervraag in de avonduren genereert, de parkeerplaatsen bij het station beschikbaar zijn. Hiervoor zal dan aanvullend onderzoek moeten worden gedaan.

Bijlage 1

Omrekenfactoren en aanwezigheids- percentages

In deze bijlage zijn de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies opgenomen. De aanwezigheidspercentages geven per maatgevend moment aan in welke mate de parkeervraag optreedt. De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen.

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 het 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
kantoor	kantoor (zonder baliefunctie)	n.v.t.
	commerciële dienstverlening	n.v.t.
	(kantoor met baliefunctie)	
maatschappelijke voorzieningen	bowlingcentrum	100 m ² bvo per baan
en voorzieningen voor cultuur	biljartcentrum	25 m ² bvo per tafel
en ontspanning	dansstudio	n.v.t.
	indoorspeeltuin	n.v.t.
	bibliotheek	n.v.t.
	bioscoop	n.v.t.
	filmhuis	n.v.t.
	museum	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.

functie		aanwezigheidspercentage				
bestemmingsplan	CROW	werkdag- middag	werkdag- avond	koopavond	zaterdag- middag	zaterdag avond
kantoor	kantoren zonder balie- functie	100%	5%	5%	0%	0%
	kantoren met baliefunctie	100%	5%	5%	0%	0%
	gemeentehuis	100%	15%	15%	0%	0%
maatschappelijke voor- zieningen en voorzie- ningen voor cultuur en ontspanning	bowlingcentrum	25%	90%	90%	40%	100%
	biljartcentrum	25%	90%	90%	40%	100%
	dansstudio	50%	100%	100%	100%	100%
	indoorspeeltuin, gemid- deld en kleiner	50%	100%	100%	100%	100%
	bibliotheek	70%	100%	70%	75%	0%
	bioscoop	25%	90%	90%	40%	100%
	filmtheater/filmhuis	25%	90%	90%	40%	100%
	museum	45%	0%	0%	100%	0%
	gezondheidscentrum	75%	10%	10%	10%	10%
	apotheek	75%	10%	10%	10%	10%
	religiegebouw	20%	0%	0%	20%	0%
	kinderdagverblijf	100%	0%	0%	0%	0%

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