

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
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

ONIS Vastgoed BV

Ontwikkeling Winthontlaan 8-10

Berekening van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte

Datum
Kenmerk
Eerste versie

11 september 2017
ONV005/Fdf/0014.01

1 Inleiding

Het voornemen is een casino en horeca te ontwikkelen aan de Winthontlaan 8-10 in Utrecht. Op dit moment zijn op de Winthontlaan 8-10 een Toys XL, een BCC, een viskraam en een tankstation aanwezig. Deze functies genereren reeds verkeer. Een casino heeft een andere verkeersgeneratie¹ dan deze functies. Om te kunnen bepalen wat het effect is op de omliggende infrastructuur van het toekomstige casino en de horeca, is de verkeersgeneratie berekend van de huidige en toekomstige situatie en zijn deze met elkaar vergeleken.

In voorliggende notitie is de verkeersgeneratie van de huidige situatie en het te ontwikkelen programma opgenomen. Hierbij wordt tevens inzicht gegeven in de daarbij gehanteerde uitgangspunten en kengetallen. Ook is het parkeren van de ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijk parkeernormen.

Voorliggende notitie is gebaseerd op het functieprogramma opgesteld voor Holland Casino d.d. 30 mei 2017². In deze notitie wordt de verkeersgeneratie en parkeervraag voor de toekomstige ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is een vergelijking gemaakt tussen de feitelijke verkeersgeneratie van het huidige casino op de huidige locatie en de berekende verkeersgeneratie voor het nieuwe casino op de nieuwe locatie (paragraaf 4.3).

¹ Aankomsten en vertrekken.

² Afgeleid uit: HCU Presentatie inloopavond 17 mei 2017.pdf.

2 Kengetallen methoden

Voor veel functies zijn door Goudappel Coffeng in opdracht van het CROW³ kengetallen opgesteld, waarmee op basis van bijvoorbeeld vierkante meters bruto-vloeroppervlakte (bvo) de verkeersgeneratie kan worden berekend. De meest recente kengetallen zijn opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kengetallen parkeren en verkeersgeneratie'. De kengetallen geven de totale verkeersgeneratie in motorvoertuigen (mvt) voor een gemiddelde weekdag van een gemiddeld jaar. In de CROW-publicaties 272⁴ en 256⁵ zijn aanvullende gegevens opgenomen over de verkeersgeneratie van verschillende functies, waarmee deze bijvoorbeeld kunnen worden omgerekend van week- naar werkdagen en van etmaal- naar spitsintensiteiten. Van de kengetallen is de volgende selectie gemaakt voor de ontwikkellocatie:

- Er is uitgegaan van kengetallen voor een 'zeer sterk stedelijke' gemeente, omdat dit de stedelijkheidsgraad van de gemeente Utrecht is⁶.
- Voor de stedelijke zone waarin de ontwikkellocatie is gelegen, is 'schil centrum' aangehouden (conform de gebiedsindeling van de gemeentelijke Nota Parkeernormen uit 2013⁷).
- Vervolgens is zowel gerekend met minimale, gemiddelde en maximale kengetallen, omdat het de verwachting is dat de verkeersgeneratie zich binnen deze bandbreedte zal gaan manifesteren.

NB: Niet voor alle functies binnen het programma zijn kengetallen beschikbaar. Voor deze meer bijzondere functies is de verkeersgeneratie bepaald met behulp van de methode, zoals beschreven in de CROW-publicatie 305⁸. Ook deze uitgave is door Goudappel Coffeng in opdracht van het CROW opgesteld. De methode bestaat in hoofdlijnen uit het enerzijds zoeken van referentiemateriaal en anderzijds uit het opstellen van een bezoekersprofiel.

3 Verkeersgeneratie huidige situatie

Op dit moment zijn reeds enkele functies gevestigd aan de Winthontlaan 8-10. Deze functies komen te vervallen bij realisatie van het casino. Per functie is bekeken wat de ingeschatte verkeersgeneratie is.

³ CROW is het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

⁴ CROW-publicatie 272: 'Verkeersgeneratie Voorzieningen', 2008.

⁵ CROW-publicatie 256: 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden - vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer', 2012.

⁶ Bron: CBS Statline. De gemeente Utrecht kende in 2012 een omgevingsadressendichtheid van 3.170 woningen per km². Dit komt overeen met een zeer sterk stedelijk gebied (> 2.500 adressen per km²).

⁷ Nota parkeernormen fiets en auto; gemeente Utrecht d.d. 22 maart 2013. Zone B2 – Stedelijk zonder betaald parkeren.

⁸ CROW-publicatie 305: 'Verkeersgeneratie leisure, Omgaan met onzekerheden rond bijzondere en unieke vrijetijdsvoorzieningen en evenementen', 2011.

3.1 Kengetallen

De functies die nu op de Winthontlaan aanwezig zijn, verschillen van aard. Per functie gelden daarom andere uitgangspunten en kengetallen voor de verkeersgeneratie:

- BCC: 1.532 m² bvo. Uit CROW-publicatie 317 blijkt dat de verkeersgeneratie per weekdagemaal van een bruin- en witgoedwinkel op deze locatie in Utrecht minimaal 46,0 mvt/weekdagemaal per 100 m² bvo is en maximaal 64,0 mvt/weekdagemaal. In CROW-publicatie 272 is opgenomen dat de verkeersgeneratie per werkdagemaal 1,10 maal hoger is dan de verkeersgeneratie per weekdagemaal. Uit gegevens van Goudappel Coffeng blijkt dat voor GDV 3% van de verkeersgeneratie op een werkdag tussen 08.00 en 09.00 uur is en 8% tussen 17.00 en 18.00 uur.
- Toys XL: 2.875 m² bvo. Uit CROW-publicatie 317 blijkt dat de verkeersgeneratie per weekdagemaal van een winkelboulevard op deze locatie in Utrecht minimaal 13,2 mvt/weekdagemaal per 100 m² bvo is en maximaal 15,8 mvt/weekdagemaal. In CROW-publicatie 272 is opgenomen dat de verkeersgeneratie per werkdagemaal 1,10 maal hoger is dan de verkeersgeneratie per weekdagemaal. Uit gegevens van Goudappel Coffeng blijkt dat voor GDV 3% van de verkeersgeneratie op een werkdag tussen 08.00 en 09.00 uur is en 8% tussen 17.00 en 18.00 uur.
- Vis- en snackkraam. Er zijn geen kengetallen beschikbaar.
Via <http://www.gebrvanzuilen.nl/index.php/openingstijden> staat dat deze gesloten is in de ochtendspits en deels in de avondspits. Voor het avondspitsuur is aangenomen dat er gemiddeld elke 10 minuten vijf klanten komen en gaan en dat het autogebruik 100% is (60 mvt/uur). Verder is het minimum 50% lager dan het gemiddelde en het maximum 50% hoger dan het gemiddelde.
- Tinq tankstation: een prijsvriendelijk zelfservice tankstation met 8 tankplaatsen. Er zijn geen kengetallen beschikbaar, maar wel zijn onderzoeken beschikbaar voor vergelijkbare tankstations. Daaruit komt dat een prijsvriendelijk zelfservice tankstation met 8 tankplaatsen tot 850 mvt/etmaal genereert. Uitgaande van 24 uur open, komt 5,5% in het ochtendspitsuur en 6,5% in het avondspitsuur. Verder is het minimum 20% lager dan het gemiddelde en het maximum 20% hoger dan het gemiddelde.

3.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is de verkeersgeneratie berekend voor zowel de ochtend- (os) als avondspits (as); minimaal, gemiddeld en maximaal (min., gem. en max.). Dit is weergegeven in tabel 3.1. In tabel 3.2 is de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag opgenomen. Deze berekening geeft een indicatie van de verkeersgeneratie in mvt in de huidige situatie.

functie	ochtend- en avondspitsuur					
	os (min.)	os (gem.)	os (max.)	as (min.)	as (gem.)	as (max.)
BCC	23	28	32	62	74	86
Toys XL	13	14	15	33	37	40
vis- en snackkraam	0	0	0	30	60	90
Tinq tankstation	37	47	56	44	55	66
totaal	73	89	103	169	226	282

Tabel 3.1: Verkeersgeneratie ochtend en avondspitsuur huidige functies (mvt/uur)

functie	werkdagemaal		
	min. aantal ritten	gem. aantal ritten	max. aantal ritten
BCC	775	927	1.079
Toys XL	417	459	500
vis- en snackkraam	150	300	450
Tinq	680	850	1.020
totaal	2.022	2.536	3.049

Tabel 3.2: Verkeersgeneratie werkdagemaal huidige functie (mvt/weekdagemaal)

4 Verkeersgeneratie plansituatie

4.1 Kengetallen casino

In de toekomst wordt op de Winthontlaan 8-10 een casino gerealiseerd. Dit casino genereert verkeer. Ook voor casino's zijn kengetallen beschikbaar. In CROW-publicatie 272 is hierover de volgende achtergrondinformatie opgenomen:

'Op basis van uit onderzoek beschikbare bezoekersaantallen en andere bronnen is een casino gekomen op een aantal van 29 bezoekers per 100 m² bvo op een gemiddelde weekdag⁹. Daarnaast werken er zo'n 5,0 medewerkers per 100 m² bvo. Er wordt aangenomen dat 80% van de medewerkers aanwezig is op een gemiddelde werkdag. Het autogebruik onder casinobezoekers is hoog, gemiddeld ongeveer 80% bij een ligging buiten het centrum. In dit geval in Utrecht is de ervaring van het casino dat 90% met de auto komt. In de berekening is dan ook rekening gehouden met 90 in plaats van 80% autogebruik. De meeste bezoekers komen samen naar het casino met een bezettingsgraad van ongeveer 1,8¹⁰ personen per auto. De kengetallen geven ook een indicatie van de verdeling over de verschillende dagen van de week, dit is weergegeven in tabel 4.1. De omrekenfactor van week- naar werkdag is 0,9. Op een piekmoment is ongeveer 64% van het aantal daggasten aanwezig.'

⁹ Gasten van Holland Casino. Effectiviteit van het preventiebeleid kansspelverslaving. D.E de Bruin e.a., Utrecht, centrum voor verslavingsonderzoek, maart 2001.

¹⁰ Startnotitie m.e.r herinrichting kop Jaarbeursterrein te Utrecht. Tauw bv, 10 januari 2006.

De beschreven redenatie in CROW publicatie 272 heeft geleidt tot de volgende verkeersgeneratiekencijfers voor een casino (opgenomen in publicatie 317):

- minimaal 12,9 mvt/weekdagemaal;
- gemiddeld 14,1 mvt/weekdagemaal;
- maximaal 15,3 mvt/weekdagemaal.

Aangenomen is dat 3% van het gegenereerde verkeer op een werkdag tussen 08.00 en 09.00 uur is (het casino en de horeca zijn dan gesloten) en 13% tussen 17.00 en 18.00 uur (bij een openingstijd van 15 uur per dag is het gemiddeld 6,7% per uur, aanname is dat de spits twee keer zo druk is als het gemiddelde).

dag	% bezoekers
maandag	11,2%
dinsdag	11,2%
woensdag	13,3%
donderdag	12,4%
vrijdag	15%
zaterdag	19,5%
zondag	17,9%

Tabel 4.1: Percentage bezoekers per dag van de week

4.2 Verkeersgeneratie casino en horeca

Het te realiseren programma zal circa 11.300 m² bvo omvatten. Het programma bestaat uit circa 10.700 m² bvo casino en circa 600 m² bvo zelfstandige kleinschalige horeca-voorziening (iets in de trant van bar, restaurant, lunchroom of iets dergelijks). Voor horeca zijn geen kengetallen ten aanzien van de verkeersgeneratie beschikbaar. Omdat de horeca wat betreft de omvang zeer ondergeschikt is aan het casino, nemen we aan dat de verkeersgeneratie van de horeca per vierkante meter bvo gelijk is aan het casino. Op basis van de aangeleverde verwachtingen van het toekomstige aantal bezoekers voor dit betreffende casino is bovendien te stellen dat de kengetallen voor het casino een hoge inschatting geven van het aantal bezoekers per vierkante meter bvo. In tabel 4.2 staat de berekende verkeersgeneratie voor zowel de ochtend- (os) als avondspits (as); minimaal, gemiddeld en maximaal (min., gem. en max.). In tabel 4.3 is de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag opgenomen.

	ochtend- en avondspitsuur					
	os (min.)	os (gem.)	os (max.)	as (min.)	as (gem.)	as (max.)
casino	45	49	53	194	212	230
horeca	2	3	3	11	12	13
totaal	47	52	56	205	224	243

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie casino ochtend- en avondspitsuur (mvt/uur)

	weekdagemaal			werkdagemaal		
	min.	gem.	max.	min.	gem.	max.
casino	1.660	1.811	1.962	1.495	1.630	1.766
horeca	94	102	110	83	92	99
totaal	1.754	1.913	2.072	1.578	1.722	1.865

Tabel 4.3: Verkeersgeneratie casino gemiddelde weekday en werkdag (mvt/weekdag-etmaal)

Conclusie: Uit de tabel blijkt dat de totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling in het drukste ochtendspitsuur gemiddeld 52 mvt/uur is en in het drukste avondspitsuur gemiddeld 224 mvt/uur. Daarmee is de verkeersgeneratie lager dan de verwachte verkeersgeneratie van de huidige functies. Ook indien de verkeersgeneratie van de ontwikkeling hoger is dan gemiddeld en bijvoorbeeld wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie, is deze lager dan de maximale verkeersgeneratie van de huidige functies op de kavel.

De verkeersgeneratie is berekend op basis van een gemiddelde werkdag. Voor de weekenddagen in het casino geldt dat de verkeersgeneratie waarschijnlijk hoger ligt dan op de werkdagen. Aangezien de rest van het verkeer in het weekend juist minder is, zijn er in het weekend geen problemen te verwachten in de verkeersafwikkeling.

Omdat het om een gemiddelde berekening gaat, is geen rekening gehouden met de drukke dagen en seizoenen van het casino en de andere functies. Hiervoor geldt echter dat de verkeersgeneratie op die momenten waarschijnlijk minder zal zijn dan de verkeersgeneratie van de huidige functies. Wel is rekening gehouden met het mobiliteitsprofiel van de medewerkers (aandeel bezoekers bedraagt conform CROW publicatie 317 circa 82%).

4.3 Vergelijking verkeersgeneratie huidige en nieuwe locatie casino

Op dit moment is het casino gevestigd aan de Overste den Oudenlaan. In deze paragraaf een vergelijking van de verkeersgeneratie op de huidige en de nieuwe locatie.

Uit de Parkeer- en bezoekregistratie van Holland Casino Utrecht hebben we gegevens uit 2005 en uit 2016-2017 ontvangen. In tabel 4.4 zijn de relevante gegevens opgenomen over het aantal bezoekers, het aantal auto's (bezoekers en personeel). Omdat elke auto heen en terug rijdt, is de verkeersgeneratie dus twee keer zo hoog dan het aantal auto's.

	jan-dec 2005	juli 2016-juni 2017
bezoekers per jaar	572.519	563.154
auto's per jaar	258.231	274.343
gemiddeld auto's per dag	707	752
verkeersgeneratie in mvt/weekdagemaal	1.414	1.504

Tabel 4.4: Geregistreerde aantallen bezoekers en auto's huidige situatie (bron: Parkeer- en bezoekregistratie van Holland Casino Utrecht)

In het 'Milieueffectrapport tijdelijke vestiging Holland Casino Utrecht' (27 mei 2011) is opgenomen:

- In de destijds huidige situatie 668.400 bezoekers 1.356 mvt/weekdagemaal zijn.
- De stijging van het aantal verwachte bezoekers aan Holland Casino tussen 2011 en 2016 bedraagt 23%. Wat zich rechtstreeks in een stijging van de verkeersgeneratie van gemiddeld 1.356 naar 1.666 mvt/weekdagemaal vertaalt.

Zowel de getallen in het milieueffectrapport als ook de feitelijke gegevens over het aantal geregistreerde auto's voor de huidige locatie in tabel 4.4, geven een lagere verkeersgeneratie dan de berekende verkeersgeneratie voor de nieuwe locatie (paragraaf 4.2). De geregistreerde verkeersgeneratie in de periode juli 2016-juni 2017 was 1.504 mvt/weekdagemaal. De berekende verkeersgeneratie voor de nieuwe locatie (1.913 mvt/weekdagemaal) is ruim 25% hoger, onder andere door een beperktere bereikbaarheid per openbaar vervoer¹¹. De berekende verkeersgeneratie voor de nieuwe locatie kan dus worden gezien als een 'worst case'-scenario.

4.4 Parkeerbehoefte casino en horeca

Om de parkeerbehoefte van het casino en de horeca te berekenen, is uitgegaan van de in CROW-publicatie 317 gegeven kengetallen, en is rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht (Nota Parkeren & Stallen).

De parkeernormen van de gemeente Utrecht geven voor auto-parkeren aan dat zij de kengetallen van het CROW volgen. Voor het gebied waarin het programma wordt gerealiseerd (zeer sterk stedelijk, schil centrum), vereist de gemeente Utrecht dat ontwikkelingen voldoen aan de kengetallen van het CROW, zoals opgesteld in publicatie 317, mits dit mogelijkerwijs kan.

In tabel 4.5 zijn voor het casino en de horeca de kengetallen en de parkeerbehoefte op basis van de verwachte omvang (m² bvo) weergegeven (conform CROW-publicatie 317). Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt conform CROW publicatie 317 hierin circa 86%.

¹¹ De bereikbaarheid per openbaar vervoer is verwerkt in de keuze voor het kencijfer in de ligging ten opzichte van het centrum. De kencijfers voor 'schil centrum' liggen hoger dan 'centrum' uitgaande van onder andere een mindere bereikbaarheid per openbaar vervoer en daarmee een hoger autogebruik.

	omvang	min.	max.	min.	max.
casino	10.700 m ² bvo	5,2	6,2	556	663
horeca	600 m ² bvo	9	10	48	60
totaal				604	723

Tabel 4.5: Parkeerbehoefte casino op basis van kengetallen

De relatief hoge parkeervraag leidt, in vergelijking tot de berekende verkeersgeneratie, tot een lage turn-over per parkeerplaats¹². Conform CROW publicatie 272 bedraagt de gemiddelde verblijfsduur van een bezoeker circa 3 uur. Deze loopt echter fors uiteen van enkele minuten tot circa 12 uur. Kengetallen voor de parkeerbehoefte houden in tegenstelling tot de kengetallen verkeersgeneratie wel rekening met drukke dagen. Alleen extreme piekmomenten zijn niet meegenomen. Met het realiseren van de voorgenomen 608 parkeerplekken kan ervan uitgegaan worden dat dit nagenoeg voldoende ruimte biedt voor alle 'normale' pieken, zoals drukke zondagen. Het aantal parkeerplaatsen sluit aan bij de Omgevingsvisie MWKZ, waarin gesteld is dat de minimale parkeernorm tevens de maximale norm is.

Fietsparkeren

Normaliter stelt de gemeente Utrecht een eis aan het aantal fietsparkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling. Hierin is geen categorie opgenomen voor casino's. Casinobezoekers en medewerkers komen in de praktijk niet tot nauwelijks per fiets, is door het casino aangegeven. Hierdoor wordt volstaan met het realiseren van een fietsenstalling in de parkeergarage voor 50 fietsen. Hiermee zal sprake zijn van voldoende stallingsruimte.

In het gemeentelijke parkeerbeleid is voor horeca (restaurant, café) een fietsparkeernorm opgenomen van 19,3 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo¹³. Dit genereert voor de horeca een fietsparkeervraag van circa 116 parkeerplaatsen. Omdat de horeca naar verwachting grotendeels ondergeschikt is aan het casino en derhalve naar verwachting een beperkte eigen klantenvraag kent zal het realiseren van circa 116 parkeerplaatsen voldoende zijn.

5 Conclusie

De berekende verkeersgeneratie van het casino en de horeca is circa 1.700 mvt/werkdagemaal, waarvan circa 220 mvt/avondspitsuur. Dit is lager dan de berekende verkeersgeneratie van de huidige functies op deze locatie (3.000 mvt/werkdagemaal waarvan circa 300 mvt/avondspitsuur) en ruim 25% hoger dan de geregistreerde verkeersgeneratie van het huidige casino op de huidige locatie.

¹² De turn-over geeft aan hoe vaak een parkeerplaats per dag gebruikt wordt.

¹³ Nota parkeernormen fiets en auto; gemeente Utrecht d.d. 22 maart 2013. Tabel 2.3 zone B2.

De parkeerbehoefte van het casino en de horeca ligt tussen de 604 en 723 parkeerplekken. In het plan zijn 608 parkeerplaatsen opgenomen. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen en sluit aan bij de Omgevingsvisie MWKZ, waarin gesteld is dat minimale parkeernorm tevens de maximale norm is.