

Verkeersonderzoek herontwikkeling Zomerhofkwartier

Onderdeel parkeren

Opdrachtgever
Titel rapport

LS ZOHO C.V.
Verkeersonderzoek herontwikkeling
Zomerhofkwartier

Kenmerk
Datum publicatie

014492.20230225.R1.03
17 maart 2023

Projectleider Goudappel

Danny van Beusekom

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 17-3-23

Inhoudsopgave

1. Ontwikkeling Zomerhofkwartier	1
2. Parkeerbehoefte beoogd programma	3
2.1 Aanpak	3
2.2 Functieprogramma	3
2.3 Gemeentelijk parkeerbeleid	4
2.4 Kortingen	6
2.5 Resultaat	7
3. Conclusie	9

1. Ontwikkeling Zomerhofkwartier

LS ZOHO C.V. is voornemens het Zomerhofkwartier (ZOHO) in Rotterdam te herontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt. Het creatieve bedrijventerrein wordt ontwikkeld tot een stedelijk, aantrekkelijk en duurzaam woon-/werkgebied. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied zelf is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.1: Ligging van de ontwikkellocatie



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan is van belang om de kavels 1 t/m 5 planologisch mogelijk te maken. Kavel 6.0 is reeds planologisch toegestaan en maakt daardoor geen onderdeel uit van het bestemmingsplan dat wordt voorbereid. Volledigheidshalve wordt kavel 6.0 wel betrokken in het onderzoek.

In voorliggende studie wordt ingegaan op:

- de parkeerbehoefte van de planontwikkeling op basis van de parkeernormen van de gemeente Rotterdam.

2. Parkeerbehoefte beoogd programma

2.1 Aanpak

Voor de beoogde ontwikkeling in het Zomerhofkwartier (ZOHO) te Rotterdam is de parkeerbehoefte van het beoogde programma bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormering¹. De parkeerbehoefte wordt berekend door het functieprogramma te verhouden tot de bijbehorende parkeernorm. De aanwezigheidspercentages (conform gemeentelijk beleid) geven inzicht in de piekmomenten van de parkeerbehoefte.

Onder andere vanwege de lange doorlooptijd van de ZOHO-ontwikkeling biedt het bestemmingsplan een bepaalde flexibiliteit ten aanzien van het te realiseren programma. Deze flexibiliteit hebben wij naar de parkeerbehoefte vertaald door een waarschijnlijk scenario als functieprogramma mee te nemen. Het daadwerkelijk te realiseren programma kan echter nog wijzigen. Elke fase/bouwplan moet bij aanvraag van de omgevingsvergunning zijn eigen parkeerbalans maken die past binnen het gemeentelijk beleid en een deel van de centrale parkeervoorziening gebruikt die in de eerste grote fase van ZOHO (blauwwitte gebouw) wordt gerealiseerd. Dit is in het bestemmingsplan geborgd door een voorwaardelijke verplichting over parkeren.

2.2 Functieprogramma

Het beoogde functieprogramma van ZOHO is opgenomen in tabel 2.1.

Het betreft een worst-case scenario, aangezien het aantal toegestane m² bvo aan niet-woonfuncties in het bestemmingsplan is beperkt tot 15.860 m² bvo².

¹ Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets, Gemeente Rotterdam, 2022.

² Bedrijven/kantoren, gemakswinkel, dienstverlening, horeca, hotel en maatschappelijke voorzieningen.

type	aantal	m ² bvo
woning 40 – 65 m ² gbo	317	
woning 65 – 85 m ² gbo	230	
woning 85 – 120 m ² gbo	84	
bedrijfsverzamelgebouw		8.000
werkplaats		1.000
detailhandel (mandjessupermarkt)		350
commerciële dienstverlening		600
horeca (café/bar)		800
bestaande horeca (café/bar – Mooie Boules & MONO)		1.500
kinderdagverblijf		600
maatschappelijk/zorg/gezondheidszorg (inschatting: 14 behandelkamers)		700
maatschappelijk/zorg/dagopvang (inschatting: 24 wooneenheden)		1.200
maatschappelijk/zorg/nachtopvang (inschatting: 14 wooneenheden)		700
hotel (aantal kamers)	120	
sporthal binnen		700

Tabel 2.1: Beoogd functieprogramma*

* Het functieprogramma is inclusief de 31 woningen van de Almondestraat (Kavel 6.0 - MOODZ) waarvoor geen bestemmingswijziging nodig is. Daarmee komt het totaal aantal woningen in de parkeerbalans uit op maximaal 631 woningen.

2.3 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Rotterdam heeft haar parkeernormen vastgesteld in 2022. De ontwikkeling van ZOHO ligt in hoogstedelijk gebied (gebiedstype A).

In tabel 2.2 zijn de autoparkeernormen uit de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets opgenomen voor de geplande functies.

type	parkeernorm	per
woning 40 – 65 m ² gbo	0,4	woning
woning 65 – 85 m ² gbo	0,6	woning
woning 85 – 120 m ² gbo	1,0	woning
kantoor	0,76	100 m ² bvo
bedrijven	0,67	100 m ² bvo
detailhandel (mandjessupermarkt)	0	100 m ² bvo
commerciële dienstverlening	1,2	100 m ² bvo
horeca (café/bar)	0,4	100 m ² bvo
kinderdagverblijf	0,8	100 m ² bvo
maatschappelijk/zorg/dagopvang	0,4	wooneenheid
maatschappelijk/zorg/nachtopvang	0,4	wooneenheid
hotel	0,5	kamer
sporthal binnen	0,08	100 m ² bvo

Tabel 2.2: Parkeernormen

Het parkeernormenbeleid geeft het volgende aan:

‘Vanwege het hoge aantal beschikbare openbare parkeergarages werd het niet nodig geacht om nog meer garages bij te bouwen. De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 gaf de mogelijkheid om het parkeren in een bestaande garage op te lossen, maar hiervoor zijn contracten nodig die garanties geven over het parkeren voor de komende 10 jaar. Voor vaste parkeerplaatsen (zoals voor personeel) zijn hier duidelijke afspraken over te maken, voor bezoekers is dit moeilijker. In gebiedstype A is er daarom voor gekozen om voor de functies Winkelen, Sport en Recreatie, Cultuur en Horeca als opgenomen in de normentabel auto niet-woonfuncties tabel als maximumnormen op te nemen. Het doel hiervan is erop gericht dat bezoekers van centrumvoorzieningen zoveel als mogelijk met het openbaar vervoer komen of in openbare parkeergarages parkeren en niet op straat. De maximumnormen zijn ook bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren.’

‘Het gemeentelijk beleid streeft er nl. naar om de gebruikers van niet-woonfuncties te laten kiezen voor een duurzame verplaatsing. In recente jaren is de parkeervergunningverlening voor werknemers in de binnenstad al aan banden gelegd. Voor bezoekers van de niet-woonfuncties die met de auto willen komen, biedt de binnenstad meer dan voldoende parkeercapaciteit. De combinatie van private garages en door de gemeente geëxploiteerde garages in het centrum hebben een capaciteit van rond de 7.500 parkeerplaatsen. Het doel van de gemeente is echter om de bezoekers aan de stad niet helemaal door te laten rijden tot aan het centrum maar deze al eerder te laten parkeren. Daarvoor beschikt de gemeente Rotterdam over meer dan 3.000 P+R parkeerplaatsen die binnen een kwartier bereikt kunnen worden en de auto tot 72 uur gratis geparkeerd kan worden.’

In deze studie is hier rekening mee gehouden door alleen te rekenen met het aandeel bewoners en het aandeel werknemers binnen de parkeernorm (zie tabel 2.3). In de parkeergarage parkeren de vaste gebruikers. Tevens worden 15 deelauto's in de parkeergarage gestald.

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen conform de aanwezigheidspercentages uit het parkeernormenbeleid (zie tabel 2.4).

	% vaste gebruikers
woningen (bewoners)	100%
deelauto's	100%
kantoor	95%
werkplaats	95%
detailhandel (mandjessupermarkt)	28%
commerciële dienstverlening	80%
horeca (café/bar)	10%
KDV	100%
maatschappelijk/zorg/gezondheidszorg	45%
maatschappelijk/zorg/dagopvang	45%
maatschappelijk/zorg/nachtopvang	45%
hotel (aantal kamers)	23%
sporthal binnen	4%

Tabel 2.3: Percentage vaste gebruikers (bron: CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren')

De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn weergegeven in tabel 2.4 (vaste gebruikers).

	werkdag					zaterdag	
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%
parkeerplaatsen deelauto's	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bedrijven/kantoren	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
detailhandel (mandjessupermarkt)	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%
horeca (café/bar)	30%	40%	90%	85%	0%	70%	100%
kinderdagverblijf	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
dagopvang (zorg)	100%	100%	0%	0%	0%	100%	0%
nachtopvang (zorg)	0%	0%	100%	100%	20%	0%	100%
hotel	100%	50%	70%	70%	100%	50%	100%
sporthal binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%

Tabel 2.4: Aanwezigheidspercentages vaste gebruikers

2.4 Kortingen

De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van kortingen op (een deel van) de parkeereis. Gelet op de ligging maakt de ontwikkeling van ZOHO aanspraak op de volgende kortingen:

- Nabijheid OV-stations: de ontwikkellocatie bevindt zich op 400 – 800 meter van de entree van Rotterdam Centraal. De reductie op de autoparkeereis voor woon- en niet woonfuncties bedraagt 40%.
- Extra fietsparkeerruimte: voor 10% reductie van de autoparkeereis worden op eigen terrein per vervallen autoparkeerplaats twee fietsparkeerplaatsen ontwikkeld.
- Mobility as a Service (MaaS): voor alle gebruikers wordt MaaS structureel (minimaal 10 jaar) beschikbaar gesteld. Hiertoe wordt de autoparkeereis met 20% verlaagd.

Mobility as a Service wordt aangeboden. Onderdeel van het programma is een deelmobiliteitssysteem met auto's, fietsen en bakfietsen. Tevens wordt een multimodale routeplanner (applicatie) aangeboden. Cumulatief bedraagt de reductie op basis van hiervoor genoemde kortingen 70%.

2.5 Resultaat

De vaste gebruikers (bewoners/werknemers) parkeren op eigen terrein in de parkeergarage. Tevens worden hier 15 deelauto's geparkeerd in de parkeergarage.

Voor het maximale programma conform de verkeersgeneratie (zie hoofdstuk 3) is de parkeerbehoefte bepaald. Zoals eerder aangegeven dient de parkeerbehoefte bij de detaillering van het plan berekend te moeten worden conform het parkeernormenbeleid. Parkeerbehoefte en -aanbod dienen op eigen terrein in balans te zijn.

De ongewogen parkeerbehoefte is weergegeven in tabel 2.5. De parkeerbehoefte per moment van de week is weergegeven in tabel 2.6.

aantal	type	m ² bvo	norm	totaal	aandeel	exclusief reductie	inclusief reductie
317	woning 40 – 65 m ² gbo		0,4	126,8	1	126,8	38,0
230	woning 65 – 85 m ² gbo		0,6	138	1	138,0	41,4
84	woning 85 – 120 m ² gbo		1	84	1	84,0	25,2
	bedrijfsverzamelgebouw	8.000	0,72	57,6	0,95	54,7	16,4
	werkplaats	1.000	0,67	6,7	0,95	6,4	1,9
	detailhandel (mandjessupermarkt)	350	0	0	0,28	0,0	0,0
	commerciële dienstverlening	600	1,2	7,2	0,8	5,8	1,7
	horeca (café/bar)	2.300	0,4	9,2	0,1	0,9	0,3
	kinderdagverblijf	600	0,8	4,8	1	4,8	1,4
	maatschappelijk/zorg/gezondheids zorg (inschatting: 14 behandelkamers)	700	0,53	7,4	0,45	3,3	1,0
	maatschappelijk/zorg/dagopvang (inschatting: 24 wooneenheden)	1.200	0,4	9,6	0,45	4,3	1,3
	maatschappelijk/zorg/nachtopvang (inschatting: 14 wooneenheden)	700	0,4	5,6	0,45	2,5	0,8
120	hotel (aantal kamers)		0,5	60	0,23	13,8	4,1
	sporthal binnen	700	0,08	0,56	0,04	0,0	0,0

Tabel 2.5: Ongewogen parkeerbehoefte

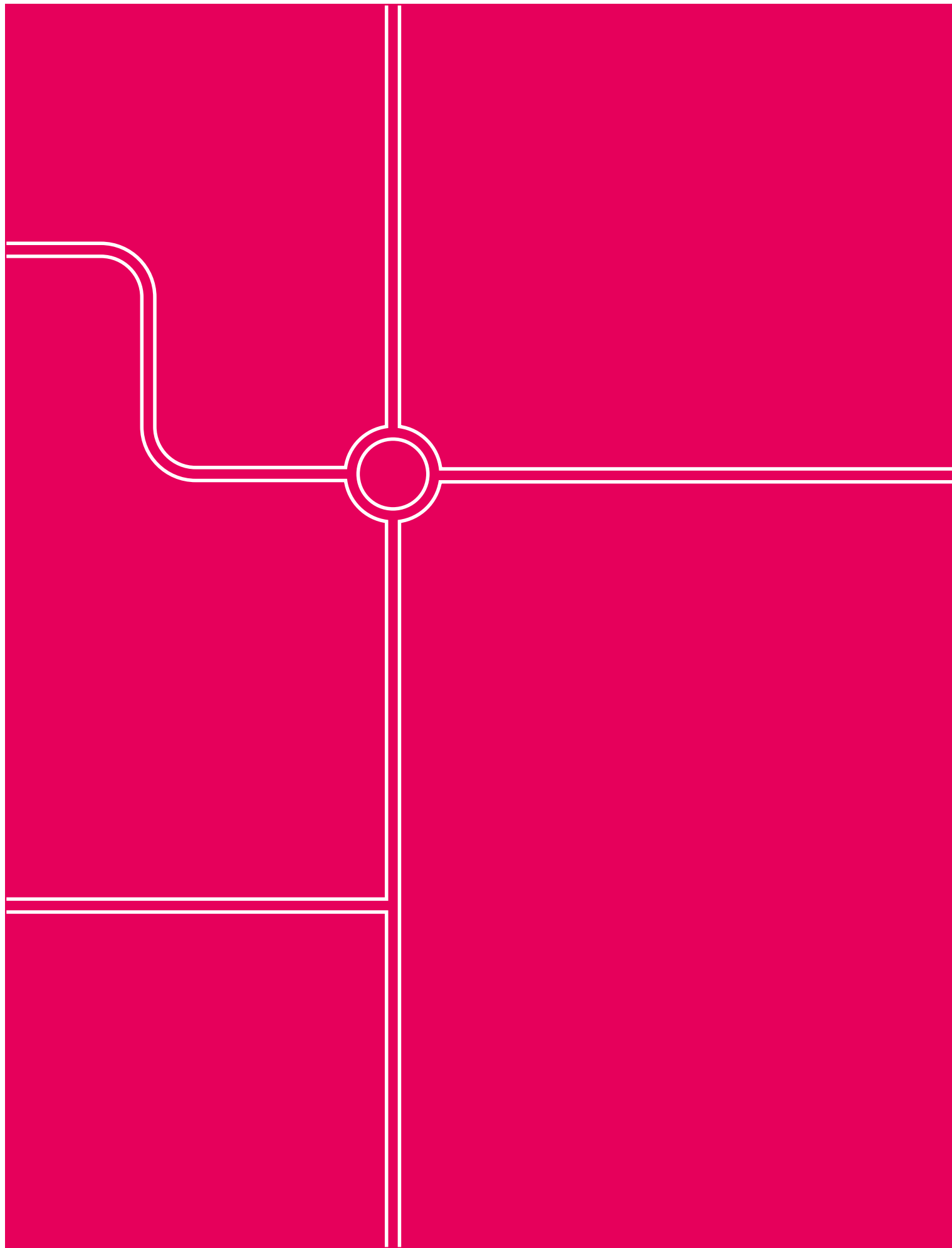
	ongewogen	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
woningen bewoners	38,0	19,0	19,0	34,2	30,4	38,0	22,8	30,4
woningen bewoners	41,4	20,7	20,7	37,3	33,1	41,4	24,8	33,1
woningen bewoners	25,2	12,6	12,6	22,7	20,2	25,2	15,1	20,2
bedrijfsverzamelgebouw	16,4	16,4	16,4	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0
werkplaats	1,9	1,9	1,9	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
detailhandel (mandjessupermarkt)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
commerciële dienstverlening	1,7	1,7	1,7	0,1	1,3	0,0	0,0	0,0
horeca (café/bar)	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
kinderdagverblijf	1,4	1,4	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
gezondheidszorg (zorg)	1,0	1,0	0,8	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
dagopvang (zorg)	1,3	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
nachtopvang (zorg)	0,8	0,0	0,0	0,8	0,8	0,2	0,0	0,8
hotel	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	0,2	4,1	4,1
sporthal binnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
deelauto's	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
totaal		95,3	95,0	115,3	106,0	120,0	83,4	103,8

Tabel 2.5: Parkeerbehoefte toekomstige situatie (parkeergarage op eigen terrein)

De vaste gebruikers (bewoners/werknemers) parkeren op eigen terrein in de parkeergarage. Tevens worden hier 15 deelauto's geparkeerd in de parkeergarage. In de parkeergarage worden 121 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het drukste moment is de parkeerbehoefte 120 parkeerplaatsen. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie voor de vaste gebruikers.

3. Conclusie

Voor het Zomerhofkwartier is een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormering. Hieruit blijkt dat 120 extra parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein (inclusief 15 deelauto's) ten behoeve van vaste gebruikers (bewoners/werknemers). In de parkeergarage zijn 121 parkeerplaatsen opgenomen. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32