

Parkeerbalans Weerselo

Aan:	Hans Lammers
Van:	Gemeente Dinkelland en BDP Khandekar
Betreft:	Parkeerberekening centrum Weerselo
Projectnummer:	BT-DKL-10-001
Datum:	7 juni 2011

1. Inleiding

Rondom de kern Weerselo wordt een rondweg aangelegd. Hierdoor moet het doorgaande verkeer uit het centrum van Weerselo verdwijnen. Om dit doel te bereiken, is het gewenst dat de Bisschopsstraat wordt heringericht. Dit biedt ook kansen voor het centrumgebied van Weerselo. Hier gaan enkele ruimtelijke veranderingen plaatsvinden, waaronder de verplaatsing van de supermarkt en de bouw van nieuwe woningen. Dit heeft invloed op de parkeervraag in het centrum. Aan de hand van de huidige ruimtelijke plannen is de parkeervraag berekend. In deze notitie worden de uitgangspunten achter deze berekening, de berekening zelf en de resultaten hiervan beschreven.

2. Parkeerbalans

Binnen het centrumgebied is het van belang dat elk gebied in zijn eigen parkeervraag voorziet. Hierdoor voorkom je bijvoorbeeld dat bewoners in de aanliggende wijk met een overloop van parkeren uit het winkelgebied worden geconfronteerd. Binnen de kern van Weerselo geldt dit ook, met uitzondering van het plein voor de kerk.

De ontwikkelingen in de kern Weerselo vinden plaats in twee gebieden. Het eerste gebied is het gebied ingesloten door De Aanleg, de St. Remigiusstraat en de Bisschopstraat; dit noemen we het "winkelgebied". Het tweede gebied wordt ingesloten door de Bisschopstraat, de Gunnerstraat, de Ariensstraat, de Schaepmanstraat en de Beltstraat; dit noemen we het "woongebied"

Werkwijze

Voor beide gebieden wordt de parkeervraag van de functies na de herontwikkeling berekend. Bij de berekeningen wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies over de dag. Het is mogelijk dat de vraag van verschillende functies op een ander moment van de dag hun hoogste parkeervraag kennen. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is hierdoor mogelijk.

Vervolgens wordt op basis van de huidige ruimtelijke plannen bepaald of er binnen een gebied meer of minder parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan is gepland.

Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de kencijfers uit het beleidsdocument parkeerbeleid hoofdkernen Dinkelland gebruikt. Omdat er geen redenen zijn om het lage of het hoge kencijfer toe te passen, is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer.

3.1 Parkeerbalans winkelgebied

Uitgangspunten

Binnen het winkelgebied zijn na de herinrichting de volgende functies aanwezig:

- ▲ 22 woningen in de categorie goedkoop;
- ▲ 2 woningen in de categorie duur
- ▲ 1.170 m² supermarkt;
- ▲ 110 m² paviljoen;
- ▲ 1.340 m² overige winkels;
- ▲ 400 m² horeca/restaurant in oude raadshuis;
- ▲ 2000 m² kantoorfunctie in oude raadshuis.

De vulling van het gebied is gebaseerd op de door BDP Khandekar en de gemeente Dinkelland aangeleverde gegevens. Als uitgangspunt is gehanteerd dat er in de winkelpanden (supermarkt, paviljoen en overige winkels) geen horeca functies als restaurant of snackbar worden gevestigd.

Parkeerbalans

Aan de hand van de functies is de toekomstige parkeervraag bepaald. In bijlage 1a is de berekening te vinden.

In tabel 1b is berekend hoe de parkeervraag over de dag verdeeld wordt. Zo zijn de bewoners 's avonds thuis terwijl de kantoorruimte dan weer niet bemand is. Uit de tabel blijkt dat de grootste parkeervraag op de koopavond ligt met een parkeervraag van 170 parkeerplaatsen. De geplande parkeercapaciteit van 121 parkeerplaatsen bestaat uit parkeerplaatsen binnen het winkelgebied, langs de Aanleg en langs de St. Remigiusstraat. Door de parkeervraag van de geplande parkeercapaciteit af te trekken, blijkt of er een overschot of tekort van parkeerplaatsen is. Op de koopavond zijn er 49 parkeerplaatsen te weinig om de parkeervraag van het winkelgebied te faciliteren.

Nabij het winkelgebied is de kerk gelegen. Op het plein voor de kerk zijn 26 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden, met uitzondering van de zaterdagavond en de zondag, maar voor een zeer klein deel door de kerk gebruikt. Door de parkeerplaatsen op een deel van het terrein te herschikken kan een efficiëntere inrichting worden gemaakt. Op het parkeerterrein kunnen door de nieuwe indeling 9 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen bij de kerk komt hiermee op 35 parkeerplaatsen. Aangenomen wordt dat er ongeveer 29 parkeerplaatsen als overloopgebied voor het winkelgebied kunnen worden gebruikt. Het tekort aan parkeerplaatsen voor het winkelgebied op de koopavond komt hiermee op 20.

De 18 parkeerplaatsen langs de St. Remigiusstraat worden momenteel ook gebruikt door de school die aan deze straat gelegen is. De bij het centrum gevestigde school heeft plannen om ten behoeve van de leerkrachten en bezoekers op eigen terrein ongeveer 19 parkeerplaatsen aan te leggen. Deze parkeerplaatsen zijn overdag alleen bestemd voor gebruik door de school. Wanneer de 19 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gerealiseerd komen de 18 parkeerplaatsen langs de St. Remigiusstraat overdag ook beschikbaar voor gebruik door bewoners/bezoekers van het winkelgebied. Daarom is voor de geplande parkeercapaciteit voor het winkelgebied op de werkdag overdag en de werkdag middag ook een parkeercapaciteit van 121 parkeerplaatsen aangehouden en is de parkeervraag van de school verder niet in de balans verwerkt.

Nabij het winkelcentrum is naast de school nog een pand gevestigd waarin een nevenvestiging van de Rabobank, kantoorruimte voor de thuiszorg en 3 appartementen zijn gevestigd. Dit pand heeft 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Mogelijk maken ook zij gebruik van de parkeercapaciteit in het winkelgebied. In bijlage 3 is de parkeervraag van dit pand bepaald. De piek ligt op de werkdag ochtend en middag. De parkeervraag bedraagt dan 12 parkeerplaatsen. Er moeten dan 6 voertuigen in het openbaar gebied parkeren. Deze 6 voertuigen zijn in de parkeerbalans van het winkelgebied opgenomen, maar hebben geen invloed op het maatgevend moment.

3.2 Parkeerbalans woongebied

Uitgangspunten

Binnen het woongebied worden de volgende functies gerealiseerd:

- ▲ 7 woningen in de categorie goedkoop;
- ▲ 6 woningen in de categorie midden.

De woningen komen op het terrein van de voormalige supermarkt. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de parkeerplaatsen bij de huidige supermarkt alleen voor deze functie worden gebruikt. De reeds aanwezige woningen in dit gebied voorzien zelf in hun parkeerbehoefte.

Parkeerbalans

In bijlage 2 van deze memo is de volledige parkeerbalans terug te vinden.

Het piekmoment voor het woongebied ligt op de avond van de werkdag. Er zijn op dat moment 17 parkeerplaatsen nodig. In de plannen zijn 45 openbare parkeerplaatsen en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hier is een overschot van 34 parkeerplaatsen.

4. Oplossen parkeerprobleem winkelgebied

Parkeergarage

Binnen de huidige plannen is niet voldoende parkeerruimte gepland. Hiervoor moet een oplossing worden gevonden. Naast de praktische wens voor voldoende parkeerruimte is het ook juridisch gezien van belang om in een eventuele bezwarenprocedure een waterdicht verhaal over parkeren te overleggen. Hierdoor ben je problemen op dit vlak voor. Om het tekort aan parkeercapaciteit op te lossen wordt geadviseerd het tekort aan te vullen binnen het gebied waar het tekort ontstaat.

Binnen het winkelgebied worden 24 woningen gebouwd. Onder deze woningen kan een parkeerkelder worden gebouwd. Bij de verkoop van de woningen wordt dan verplicht 1 parkeerplaats in de kelder mee verkocht. Op het piekmoment, de koopavond, scheelt dit 22 geparkeerde auto's op maaiveldniveau. Hiermee is het tekort van maximaal 20 parkeerplaatsen op het piekmoment (koopavond) opgelost. Een overweging bij de bouw is of de parkeergarage nog verder wordt uitgebreid. Plaatsen kunnen wellicht worden verkocht als tweede parkeerplaats aan de bewoners of aan de ondernemers van de te bouwen horeca en winkelpanden. Van belang is om van te voren te onderzoeken of hier markt voor is.

Een nadeel van deze oplossing is dat de bezoeker tijdens de koopavond, die als laatste een parkeerplaats zoekt, voor een deel (20 auto's) bij de kerk moet parkeren. De werknemer en de bewoners staan op de "mooiste" parkeerplaatsen dicht bij de winkels. Een ander nadeel zijn de kosten van de parkeergarage.

5. Variant blauwe zone

Blauwe zone

Binnen het woongebied is een overschot van 34 parkeerplaatsen. Deze zijn in het huidige ontwerp niet geschikt om te gebruiken ten behoeve van het winkelgebied. Wanneer het zicht voor verkeer richting het winkelgebied op deze parkeervoorziening verbeterd wordt en het ontwerp zodanig aangepast dat het parkeerterrein visueel aansluit bij het winkelgebied, is het benutten van deze parkeerplaatsen wel mogelijk. Er moet dan echter wel een sturend regime worden ingesteld om te bereiken dat de bezoekers van de winkels dicht bij deze winkels kunnen parkeren. Het is niet wenselijk dat de bezoekers van de winkels (die als laatste aankomen) op het parkeerterrein van het woongebied moeten parkeren, terwijl de werknemers van de winkels in het winkelgebied parkeren. Een blauwe zone is voor de situatie in Weerselo het beste sturingsinstrument.

Binnen een blauwe zone met een maximale parkeerduur van 1,5 tot 2 uur worden de langparkeerders uit de zone verdreven. De langparkeerders zijn de bewoners, de bezoekers van de bewoners en de werknemers. Op het maatgevend moment is het werknemersaandeel van het winkelgebied 26. Er is dan een tekort van 20 parkeerplaatsen. Bij het instellen van een blauwe zone is het tekort aan parkeerplaatsen opgelost als de werknemers op dit moment uit het winkelgebied verdreven worden en parkeren op het parkeerterrein in het woongebied. De blauwe zone is overdag en op koopavond in werking met uitzondering van de zondag. Op alle momenten dat de blauwe zone in werking is, is er genoeg parkeercapaciteit in het woongebied om de werknemers van een parkeerplaats te voorzien. Dit met uitzondering van de werkdag middag, dan zijn er 5 parkeerplaatsen extra nodig dan er op het parkeerterrein in het woongebied aanwezig zijn. In de praktijk zal moeten blijken of er ook daadwerkelijk 46 werknemers met de auto naar het centrum komen. En 5 is een aantal dat waarschijnlijk verspreid over het omliggende gebied wel een plaatje gaat vinden. Voor de bewoners en de bezoekers van de bewoners moet een ontheffingenregeling worden opgesteld, zodat zij op alle momenten in het winkelgebied kunnen parkeren. Het aandeel werknemers, bewoners en bezoekers van bewoners op de verschillende momenten is terug te vinden in bijlage 1b; het parkeeroverschot in het woongebied op de verschillende momenten is terug te vinden in bijlage 2b.

Essentieel voor het functioneren van een blauwe zone is de handhaving. Opgemerkt wordt dat ook het parkeerterrein bij de kerk moet worden betrokken in de blauwe zone. Anders zullen de werknemers naar verwachting naar deze locatie uitwijken en zijn een deel van de bezoekers van het centrum alsnog aangewezen op het parkeerterrein in het woongebied.

Nadeel van de blauwe zone is dat de bewoners wel op de parkeerplaatsen parkeren die voor de bezoekers van het centrum bedoeld zijn. Dit zijn er echter minder dan het aantal werknemers bij de realisatie van een parkeergarage voor bewoners. Dit komt mede door het aanwezigheidspercentage. Een ander nadeel is dat werknemers een andere parkeerplaats buiten de blauwe zone gaan zoeken die dicht bij hun werklocatie ligt. Dit kan leiden tot parkeeroverlast in bijvoorbeeld de Raadhuisstraat. Qua kosten is dit alternatief gunstiger dan een parkeergarage.

6. Dubbelgebruik capaciteit school

Door het instellen van een blauwe zone of het aanleggen van een parkeergarage is de parkeerbalans voor het centrum van Weerselo sluitend. In het gebied liggen straks 19 parkeerplaatsen die alleen op de werkdag overdag gebruikt worden. Dit zijn de parkeerplaatsen op het eigen terrein van de school. Wanneer het mogelijk is deze parkeerplaatsen buiten schooltijden voor bezoekers van het centrum te gebruiken heeft dit een positief effect op de parkeerbalans. In bijlage 1b is het dubbelgebruik opgenomen. De parkeerbalans kent dan nog een tekort van 1 plaats op de koopavond. Het verdient de voorkeur dat dit dubbelgebruik naast een eventuele blauwe zone of parkeergarage, als extra voorziening wordt toegevoegd aan de parkeercapaciteit. De blauwe zone of de parkeergarage zorgt namelijk voor een goede/betere verdeling van werknemers, bezoekers en bewoners over het gebied.

Bijlage 1a: Parkeervraag winkelgebied per functie

Funcities in winkelgebied	Aantal		Kencijfer	Per	Totaal
woningen goedkoop grond	4		1,25	Woning	5,0
Woningen duur grond	2		1,85	Woning	3,7
woningen goedkoop boven winkel	18		1,25	Woning	22,5
Supermarkt	1170	m ² bvo	3,7	100m ² bvo	43,3
Paviljoen	110	m ² bvo	3,7	100m ² bvo	4,1
Overige winkels	1340	m ² bvo	3,7	100m ² bvo	49,6
Horeca, restaurant oude raadshuis	400	m ² bvo	11	100m ² bvo	44,0
Kantoorfunctie in oude raadshuis	2000	m ² bvo	1,6	100m ² bvo	32,0

Bijlage 1b: Parkeervraag winkelgebied per tijdstip

Aanwezigheidspercentages	Werkdag		Middag		Avond		Koop		Zaterdag		Avond		Zondag		
	100%	Overdag					Avond		Middag				Middag		
Functies in centrum															
woningen goedkoop grond	5,0	50%	2,5	60%	3,0	100%	5,0	90%	4,5	60%	3,0	60%	3,0	70%	3,5
Woningen duur grond	3,7	50%	1,9	60%	2,2	100%	3,7	90%	3,3	60%	2,2	60%	2,2	70%	2,6
woningen goedkoop boven winkel	22,5	50%	11,3	60%	13,5	100%	22,5	90%	20,3	60%	13,5	60%	13,5	70%	15,8
Supermarkt	43,3	30%	13,0	70%	30,3	20%	8,7	100%	43,3	100%	43,3	0%	0,0	0%	0,0
Paviljoen	4,1	30%	1,2	70%	2,8	20%	0,8	100%	4,1	100%	4,1	0%	0,0	0%	0,0
Overige winkels	49,6	30%	14,9	70%	34,7	20%	9,9	100%	49,6	100%	49,6	0%	0,0	0%	0,0
Horeca, restaurant oude raadshuis	44,0	30%	13,2	40%	17,6	90%	39,6	95%	41,8	70%	30,8	100%	44,0	40%	17,6
Kantoorfunctie in oude raadshuis	32,0	100%	32,0	100%	32,0	5%	1,6	10%	3,2	5%	1,6	0%	0,0	0%	0,0
Parkeervraag			89,9		136,2		91,8		170,0		148,1		62,7		39,4
Geplande parkeercapaciteit			121		121		121		121		121		121		121
Tekort/overschot parkeren			31		-15		29		-49		-27		58		82
Dubbelgebruik plaatsen nabij kerk			29		29		29		29		29		0		0
Overloop functies nabij winkelgebied			6		6										
Tekort/overschot bij gebruik plaatsen kerk			54		8		58		-20		2		58		82
Dubbelgebruik plaatsen bij school			0		0		19		19		19		19		19
Tekort/overschot bij gebruik plaatsen kerk en school			54		8		77		-1		21		77		101
0 Overschot 0 Tekort															
Werknemersaandeel			39		46		12		26		22		9		4
Bewonersaandeel			12		14		24		22		14		14		17
Bezoekersaandeel bewoners			4		4		7		6		4		4		5

* Werknemersaandeel winkels is 15% en werknemersaandeel Horeca 20%

** Bewonersaandeel woningen is totaal-0,3 pp per woning, bezoekersaandeel woningen is 0,3 pp per woning

Bijlage 2a: Parkeervraag woongebied per functie

Funcities in woongebied	Aantal	Kencijfer	Per	Totaal
woningen goedkoop grond	7	1,25	Woning	8,75
Twee onder 1 kap woningen midden	6	1,4	Woning	8,4

Uitgangspunt in huidige situatie geen parkeerproblemen.

Huidige terrein bij supermarkt wordt alleen voor supermarkt gebruikt en niet voor aanwonenden.

Bijlage 2b: Parkeervraag woongebied per tijdstip

Aanwezigheidspercentages	Werkdag						Koop		Zaterdag		Zondag				
	100%	Overdag	Middag	Avond			Avond		Middag	Avond		Middag			
Functies in centrum															
woningen goedkoop grond	8,8	50%	4,4	60%	5,3	100%	8,8	90%	7,9	60%	5,3	60%	5,3	70%	6,1
Twee onder 1 kap woningen midden	8,4	50%	4,2	60%	5,0	100%	8,4	90%	7,6	60%	5,0	60%	5,0	70%	5,9

Parkeervraag	17,2		8,6		10,3		17,2		15,4		10,3		10,3		12,0
Overschot parkeren	33,9		42,4		40,7		33,9		35,6		40,7		40,7		39,0
Verdrrijving werknemers bij blauwe zone			39		46		12		26		22		9		4

Geplande parkeercapaciteit	51	45 openbaar en 6 op particulier terrein
Parkeervraag piekmoment	17	
Overschot parkeren	34	

0 Overschot
0 Tekort

Bijlage 3a: Parkeervraag nabij winkelgebied per functie

Functies nabij winkelgebied	Aantal		Kencijfer	Per	Totaal
Kantoor thuiszorg	250	m ² bvo	1,45	100m ² bvo	3,625
Rabobank nevenvestiging	250	m ² bvo	2,4	100m ² bvo	6
Appartementen goedkoop	3	appartem	1,25	Appartement	3,75

Bijlage 3b: Parkeervraag functies nabij winkelgebied per tijdstip

Aanwezigheidspercentages			Werkdag			Koop			Zaterdag			Zondag			
100%			Overdag			Middag			Avond			Middag			
100%			Overdag			Middag			Avond			Middag			
Functies nabij winkelgebied															
Kantoor thuiszorg	3,6	100%	3,6	100%	3,6	5%	0,2	10%	0,4	5%	0,2	0%	0,0	0%	0,0
Rabobank nevenvestiging	6,0	100%	6,0	100%	6,0	5%	0,3	10%	0,6	5%	0,3	0%	0,0	0%	0,0
Appartementen goedkoop	3,8	50%	1,9	60%	2,3	100%	3,8	90%	3,4	60%	2,3	60%	2,3	70%	2,6
Parkeervraag			11,5		11,9		4,2		4,3		2,7		2,3		2,6

Huidige parkeercapaciteit	6	Op eigen terrein
Parkeervraag piekmoment	12	
Tekort parkeren	6	

0 Overschot
0 Tekort