

Notitie parkeren Frans Klooster.

Inleiding.

De locatie van het Frans Klooster, gelegen op de hoek Heinseweg/Walramstraat, wordt herontwikkeld tot een Hotel gekoppeld aan een Centrum voor traditionele Chinese geneeskunde en in de toekomst mogelijk een Confucius Instituut gekoppeld aan het Hotel en een onderwijsinstelling. Belangrijk aspect in de ruimtelijke ontwikkeling is de parkeernorm voor de locatie daarom deze notitie.

De parkeerbehoefte dient te worden onderbouwd op basis van de “Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormsystematiek” inwerking getreden 9 mei 2012. En de daarbij behorende beleidsnota “Beleidsregels nota parkeernormen 2012” inwerking getreden 27 juni 2012. Dit is de basis voor de conclusies die getrokken moeten worden betreffende de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Parkeerbehoefte/parkeereis.

Basisuitgangspunten parkeernota Sittard-Geleen.

Conform artikel 3.3. van de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormsystematiek dient de parkeer behoefte als eerste vastgesteld te worden. Voor het bepalen van die parkeerbehoefte heeft de gemeente in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormsystematiek een minimum en maximum norm opgenomen. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Op basis van de minimum norm wordt de parkeerbehoefte berekend;
- Het realiseren van minder parkeerplaatsen dan de minimumnorm wordt in principe niet toegestaan;
- Indien het een functie wijziging betreft wordt de parkeerbehoefte bepaald door de parkeerbehoefte van de nieuwe functie minus de parkeerbehoefte van de oude functie. Het saldo, indien groter dan 0 heeft tot gevolg dat de parkeerfaciliteit moet worden uitgebreid;

Daarnaast geeft artikel 3.4. aan hoe de parkeereis bepaald moet worden.

- Indien twee functies van de zelfde parkeergelegenheid gebruik maken dient dit verrekend te worden met een aanwezigheidspercentage;
- Op basis van het aantal bezoekers dient het openbare karakter bepaald te worden;
- Eventueel overschot kan verrekend worden.

Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages: dit resulteert in de voorlopige parkeereis;
3. Bij functie wijziging: verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans: dit resulteert in definitieve parkeereis.

Voor de letterlijke tekst verwijzen we naar de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormsystematiek.

Bepalen parkeerbehoefte/parkeer eis.

Om de parkeerbehoefte/ parkeereis te bepalen dient de basis voor de berekening vastgesteld te worden, daarvoor zijn de volgende punten maatgevend:

- Welke tabel is van toepassing.

Ten behoeve van de bepaling van de parkeerbehoefte en parkeereis is van belang te bepalen welke tabel van toepassing is op de locatie. De locatie bevindt zich conform de kaarten in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormsystematiek in het centrumgebied. Dat betekent dat de basis is de in bijlage 3 aangegeven tabel Parkeernormen Sittard-Geleen de tabel "Centrumgebied CROW (klasse 3)". Volgens de richtlijnen wordt de parkeerbehoefte bepaald op basis van het minimum.

- Welke functies zijn van belang voor de parkeerbehoefte.

De nieuwe invulling krijgt de volgende hoofdfuncties:

- Hotel met aanverwante functies totaal 110 kamers
- Studentenkamers totaal 16 stuk
- Bedrijfswoningen 2 stuk
- Traditionele Chinese geneeswijze en Cultuur
- Confucius instituut

In onderstaande tabel zijn daar waar nodig de functies onderverdeeld om de normen te kunnen bepalen.

Functie 1:	Hotel met aanverwante functies		
1.1.	Hotel	110 kamers	0,5 pp/kamer
Functie 2:	Studentenkamers		
2.1	Studentenkamers	16 kamers	0,2 pp/kamer
Functie 3:	Bedrijfswoningen		
3.1	bedrijfswoningen	2 stuk	1,3 pp/woning
Functie 4:	Chinese traditionele geneeswijze en cultuur		
4.1	Chinese Cultuur	1000 m2 bvo	0,5 pp/100 m2 bvo
4.2	Chinese traditionele geneeswijze	21 behandelkamers	1,5 pp/ behandelkamer
4.3	Chinese traditionele geneeswijze	200 m2 tentoonstellingsruimte	0,5 pp/100 m2 bvo
Functie 5:	Confucius in samenwerking met Zuydhogeschool		
5.1	Confucius instituut	16 leslokalen	5 pp/ leslokaal

- Wat is de gelijktijdigheid van gebruik.

Omdat de hotelbezoekers hoofdgebruiker zijn van een aantal functies is er bepaald welk aandeel zij hebben in het gebruik van de functies. Dat betekent dat zij al invulling geven voor een gedeelte van de parkeernorm voor de betreffende (aanvullende) functie, anders zou het

een dubbeltelling zijn. Omdat we ruimte willen bieden aan derden als bezoeker van het complex is deze keuze gemaakt.

Doelstelling van de hoteleigenaar is het aanbieden van arrangementen voor hotelgasten gekoppeld aan de Chinese traditionele geneeswijze en cultuur. Dat betekent dat de parkeerbehoefte voor de functie maar deels door derden ingevuld wordt. Het percentage wordt gesteld op 50% derden.

Het Confucius instituut wordt alleen gerealiseerd als er een samenwerking met een onderwijs instituut is. Voor de hand liggend is een samenwerking met Zuydhogeschool, deze heb al parkeervoorziening voor studenten, daarom meegenomen als 50% op parkeerplaats Hogeschool. Tevens zullen hotelgasten en bewoners van de studentenkamers gebruik maken van de voorziening, mee genomen als 25% dubbelbezetting. Dit resulteert in een aandeel derden van 25%.

In onderstaande tabel is de verdeling hotelgasten/derden opgenomen.

Gelijktijdig gebruik door functies (dezelfde gebruiker die parkeerplaats bezet)			
	Aandeel (%)		
Functie	Hotelgasten/studentenkamers	Zuydhogeschool	Derden
Chinese Cultuur	50%		50%
Chinese traditionele geneeskunde (behandeling)	50%		50%
Chinese traditionele geneeskunde (tentoonstelling)	50%		50%
Confucius Instituut	25%	50%	25%

- Wat is het aandeel van de bezoekers.

Aandeel bezoekers bij de betreffende functie. Dit om het aandeel in de openbaarheid van de parkeerplaatsen te bepalen. Voor de bezoekers dient de parkeerplaats openbaar bereikbaar te zijn. In onderstaande tabel zijn de kengetallen opgenomen.

Functie 1:	Hotel met aanverwante functies	
Functie 2:	Studentenkamers	
2.1	Studentenkamers	Bezoekers aandeel 0,2 pp
Functie 3:	Bedrijfswoningen	
3.1	bedrijfswoningen	Bezoekers aandeel 0,3 pp
Functie 4:	Chinese traditionele geneeswijze en cultuur	
4.1	Chinese Cultuur	Bezoekers aandeel 95%
4.2	Chinese traditionele geneeswijze (behandelkamers)	Bezoekers aandeel 65%
4.3	Chinese traditionele geneeswijze (tentoonstelling)	Bezoekers aandeel 95%

- Bijzondere gegevens.

In de beleidsregeling van de gemeente “Beleidsregels nota parkeernormen 2012” is vastgesteld dat voor de studentenhuysvesting in het centrum vrijstelling is van de parkeereis. In de berekening hebben we de norm echter wel meegenomen. Om de parkeerbalans vast te stellen zijn bovenstaande gegevens gebruikt met de volgende uitgangspunten:

- Parkeerbehoefte is bepaald met de normen uit tabel CROW;
- Gelijktijdigheid door gebruik hotelbezoekers en andere bewoners complex is verwerkt;
- Indien Confucius gerealiseerd wordt is dat in samenwerking met Zuydhogeschool, daarvoor zijn al parkeerplaatsen aangrenzend gerealiseerd die gebruikt kunnen worden.
- Bezoekers aandeel wordt vergeleken met aandeel derden in parkeerbalans.

Dit leidt tot het vaststellen van de parkeerbalans voor de locatie.

De parkeerbalans

Met behulp van bovenstaande is de parkeerbalans opgesteld. Deze is verwerkt in onderstaande tabel.

Functie 1:	Hotel met aanverwante functies totaal 110 kamers.					
1.1.	Hotel	110 kamers		110	0,5 pp/kamer	55 pp
Extra opgenomen bij hotel functie i.v.m. gebruik niet hotelgasten.						
Subtotaal						55 pp
Functie 2:	Studentenkamers					
2.1	Studentenkamers	16 kamers		16	0,2 pp/kamer	3,2 pp
Subtotaal						3,2 pp
Functie 3:	Bedrijfswoningen					
3.1	bedrijfswoningen	2 stuk		2	1,3 pp/woning	2,6 pp
Subtotaal						2,6 pp
Functie 4:	Chinese traditionele geneeswijze en Chinese Cultuur. Grotendeels ten behoeve van hotelgasten (50%)					
4.1	Chinese Cultuur	1000 m2 bvo	50% hotelgasten	500	0,5 pp/100 m2 bvo	2,5 pp
4.2	Chinese traditionele geneeswijze	21 behandelkamers	50% hotelgasten	10,5	1,5 pp/ behandelkamer	15,75 pp
4.3	Chinese traditionele geneeswijze	200 m2 tentoonstellingsruimte	50% hotelgasten	100	0,5 pp/100 m2 bvo	0,5 pp
Subtotaal						18,75 pp
Subtotaal functie 1 t/m 4						79,55 pp

Functie 5:	Confucius instituut. In samenwerking met Zuydhogeschool					
	Uitgangspunt:	A:25% hotelgasten/studentenkamers				
		B:50% Zuyd hogeschool				
		C:25% deelnemers van elders				
5.1	Confucius instituut	16 leslokalen	75% A en B	4	5 pp/ leslokaal	20 pp
Subtotaal						20 pp
Subtotaal functie 1 t/m 5						99,55 pp

Het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is afgerond conform Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormsystematiek 100 parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen openbaar bereikbaar.

Op basis van de parkeerbehoefte van de derden is berekend welk aandeel van de parkeerplaatsen openbaar bereikbaar moet zijn.

Functie 1:	Hotel met aanverwante functies			
Functie 2:	Studentenkamers			
2.1	Studentenkamers	Bezoekers aandeel 0,2 pp	16 kamers	3 pp
Functie 3:	Bedrijfswoningen			
3.1	bedrijfswoningen	Bezoekers aandeel 0,3 pp	2 woningen	1 pp
Functie 4:	Chinese traditionele geneeswijze en cultuur			
4.1	Chinese Cultuur	Bezoekers aandeel 95%	Van 2 pp	2 pp
4.2	Chinese traditionele geneeswijze (behandelkamers)	Bezoekers aandeel 65%	Van 16 pp	10 pp
4.3	Chinese traditionele geneeswijze (tentoonstelling)	Bezoekers aandeel 95%	Van 1 pp	1 pp
Totaal	Openbaar bereikbaar			17 pp

Het aantal parkeerplaatsen openbaar bereikbaar is 17.

Realisatie parkeerplaatsen in het project.

Bij de realisatie van het project is rekening gehouden met in totaal 145 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen zullen 100 pp in de vorm van een parkeergarage gerealiseerd worden die ontsloten wordt aan de Walramstraat. Tevens zullen er 45 (buiten)parkeerplaatsen gerealiseerd worden op maaiveld niveau ontsloten vanaf de Heinseweg.

Dat betekent dat er voldaan wordt aan de eis van de te realiseren parkeerplaatsen van minimaal 100 stuk. De bedoeling is dat alle parkeerplaatsen voor bezoekers bereikbaar zijn, maar als de parkeergarage een drempel vormt voor bezoekers dan is er voldoende maaiveld parkeren, goed bereikbaar vanaf de Heinseweg met het bedoelde openbare karakter. Er worden 45 gerealiseerd t.o.v. de benodigde 17.