



ir Sj Stienstra

Adviesbureau stedelijk verkeer bv

NIEUWE NIEDORP

Uitbreiding Winkelhart

Parkeerbalans

Inhoud

1. INLEIDING	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
3. PARKEERBEHOEFTEBEREKENING	6
3.1 Uitgangspunten	6
3.2 Raming parkeerbehoefte	7

Heiloo, januari 2019

Vredenoord 133, 1852 WL Heiloo, tel.: 072 5338293, e-mail: stieverk@wxs.nl

1.INLEIDING

De VastgoedAdviseur adviseert Hoorne Vastgoed bij haar plannen tot uitbreiding van het winkelcentrum (Winkelhart) te Nieuwe Niedorp. De plannen omvatten de toevoeging van een Aldi-supermarkt en enkele kleinere winkelunits aan het winkelcentrum. De VastgoedAdviseur heeft aan ir. Sj. Stienstra Adviesbureau stedelijk verkeer BV opdracht verstrekt de daarbij benodigde onderbouwing op het vlak van parkeren uit te werken. Aspecten die daarbij van belang zijn betreffen onder andere de toepasbare uitgangspunten (locatiekenmerken) voor de berekening van de parkeervraag, de wens van de gemeente om de verkeersbelasting van zwaar transportverkeer in de omgeving te verminderen en de inpassing van de benodigde parkeerplaatsen (o.a. door daarbij het terrein rond de bibliotheek te betrekken).

Op basis van de toe te passen uitgangspunten is in deze notitie een parkeerbalans uitgewerkt waarin de parkeervraag van het project (omvang, samenstelling en verloop in de tijd van de parkeerbehoefte) wordt vergeleken met de geprojecteerde parkeercapaciteit.

2. PLANBESCHRIJVING

Het huidige winkelcentrum omvat 5293 m² bvo aan centrumvoorzieningen (detailhandel en ondersteunende horeca). Grote units daarin zijn de supermarkt (2247 m² bvo) en de Action (743 m² bvo). In de directe omgeving bevinden zich aan de overkant van de Trambaan (zuidzijde) diverse, overwegend (para-)medische voorzieningen, ten noorden van het winkelcentrum zijn de bibliotheek (met geldautomaat) en een makelaarskantoor aanwezig.

Op het terrein van het Winkelhart (binnen het kwadrant van omringende wegen) bevinden zich 216 parkeerplaatsen. Daarnaast is ook (openbare) parkeercapaciteit beschikbaar langs de Trambaan (41 parkeerplaatsen aan de zijde van de daar aanwezige voorzieningen), aan de overzijde van het Hoefje (13 parkeerplaatsen) en bij de bibliotheek (5 gemarkeerde plaatsen en aantal parkeermogelijkheden ongemarkeerd¹). Het makelaarskantoor aan de Trambaan beschikt over parkeercapaciteit op eigen terrein).

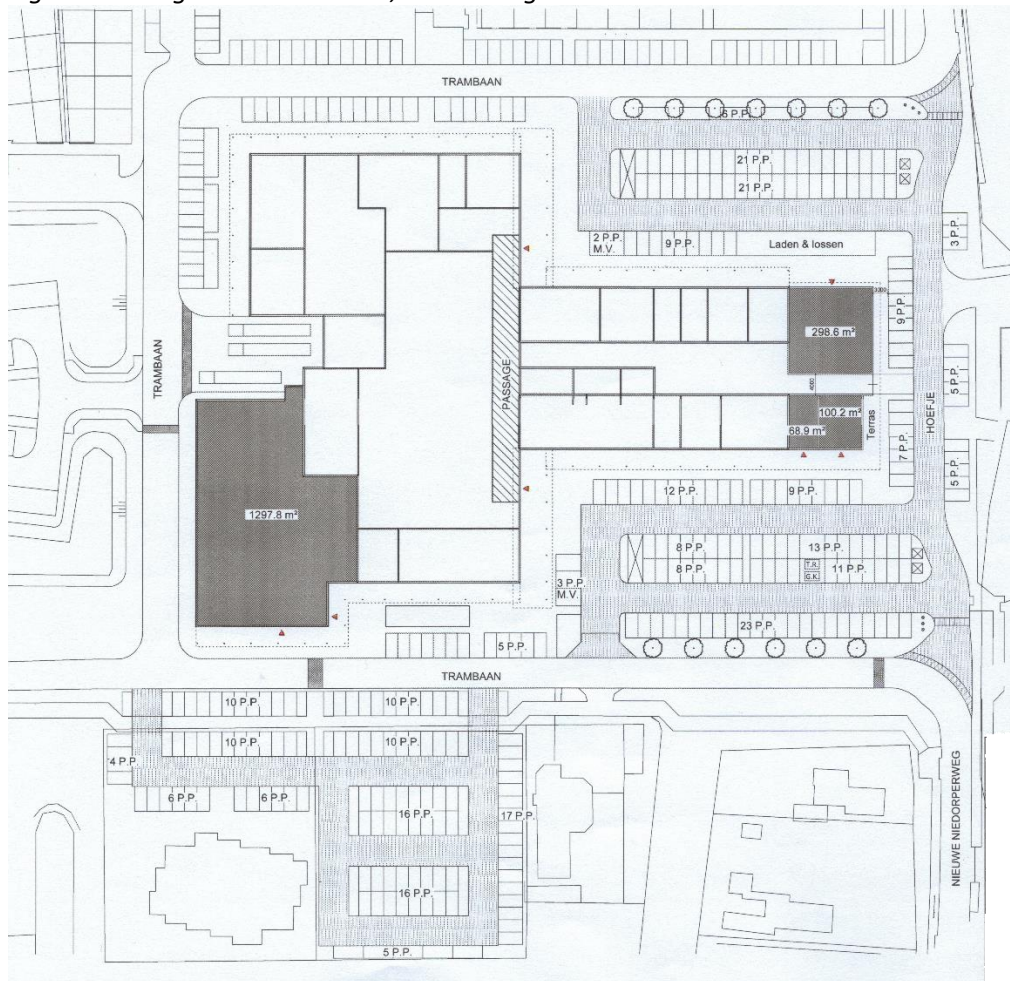
De totale openbare parkeercapaciteit voor het Winkelhart en omringende commerciële voorzieningen bedraagt daarmee in totaal 283 parkeerplaatsen in de huidige situatie, waarvan 9 voor mindervaliden.

De toekomstplannen voor het Winkelhart voorzien in toevoeging van een discount-supermarkt, een winkelunit en een lunchroom aan het winkelcentrum, en uitbreiding van de bestaande bedrijven aan de zuid-oost zijde van het winkelcentrum (Action, rijwielhandel). Hierdoor is ook een andere indeling van de parkeerplaatsen noodzakelijk, door de nieuwbouw vervallen een aantal bestaande parkeerplaatsen, die door een andere indeling van de overblijvende parkeercapaciteit ten dele worden teruggewonnen. Per saldo resteert op het terrein van het Winkelhart een capaciteit van 208 parkeerplaatsenplan, een reductie van 8 ten opzichte van de bestaande situatie. Uitbreiding van de parkeercapaciteit wordt gevonden rond de bibliotheek. Rond de bibliotheek wordt een parkeervoorziening met een capaciteit van 110 parkeerplaatsen gecreëerd.

Figuur 1 geeft een overzicht van het plangebied in de toekomstige situatie, in tabel 1 wordt een overzicht van het huidige en toekomstige aanbod aan functies en parkeercapaciteit gegeven.

¹ De praktische maximale parkeercapaciteit van deze ongemarkeerde ruimte wordt geraamd op 8 parkeerplaatsen

Figuur 1: Plangebied Winkelhart, toekomstige situatie



Tabel 1: Functies en parkeerplaatsen Winkelhart

FUNCTIES			
BEDRIJF	BRANCHE	BVO HUIDIG	BVO TOEK.
JUMBO	supermarkt	2247	2247
Action	warenhuis	743	923
Mode Kinderen	mode	120	120
kapper	ambacht	60	60
fietsenwinkel	fietsen	180	300
pizzeria	horeca	180	180
drogist	drogist	362	362
slagerij	vgm	219	219
Kaasboer	vgm	45	45
Groenteboer	vgm	125	125
bakker	vgm	112	112
bloemen	bloemen en planten	60	60
visboer	vgm	90	90
mode	mode	150	150
makelaar	kantoor	90	90
opticien	optiek	90	90
leegstand	leeg	60	60
tabakzaak	vgm	180	180
mode B	mode	180	180
ALDI	supermarkt		1280
lunchroom	horeca		100
nieuwe winkelunit	ntb		60
Totaal BVO		5293	7033
Functies aan Trambaan		PM	PM
bibliotheek		PM	PM
PARKEERPLAATSEN			
Winkelhart		216	208
Bibliotheek en omgeving		13	110
Trambaan Z		41	41
Hoefje		13	13
	TOTAAL PARKEERCAP.	283	372

In de toekomstige situatie neemt de oppervlakte van het Winkelhart toe met 1740 m² bvo.
De totale openbare parkeercapaciteit in het gebied neemt toe met 89 parkeerplaatsen.

3. PARKEERBEHOEFTEBEREKENING

3.1 Uitgangspunten

Voor de berekening van de benodigde parkeerplaatsen wordt de huidige parkeersituatie als uitgangspunt genomen. Het is gebruikelijk dat nieuwbouwplannen primair moeten kunnen voorzien in hun eigen (toegevoegde) parkeervraag, en dat eventuele tekorten in een bestaande parkeersituatie hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Indien de bestaande parkeersituatie een restcapaciteit zou kennen kan deze eventueel wel worden toegerekend aan de nieuwe functies. Voor dit onderzoek zijn geen parkeertellingen uitgevoerd, de verwachting is echter dat het parkeren bij het Winkelhart geen reservecapaciteit van betekenis zal kennen. Bij een verkenning van de plaatselijke situatie werd (op vrijdagochtend rond 11:30 uur) een (relatief hoge) overall bezettingsgraad van 77% geconstateerd.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de meest recente CROW-parkeerkentallen².

Deze parkeerkentallen zijn gedifferentieerd naar locatietekenen, te weten de stedelijkheidsgraad en de ligging van de locatie (centrum/ schil centrum/ overig bebouwde kom).

Uit gegevens van het CBS volgt dat Nieuwe Niedorp een adressendichtheid heeft die overeenkomt met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'³.

Functioneel vormt het Winkelhart onderdeel van het centrum van Nieuwe Niedorp.

Als locatietekenen voor de parkeerkencijfers wordt daarmee uitgegaan van: niet stedelijk/ centrum.

Voor de berekening van de toename van de toekomstige parkeerbehoefte zijn de volgende functies van belang:

Supermarkt: de actuele parkeerkencijfers maken geen onderscheid naar prijsniveau van supermarkten. Voor alle typen supermarkt, met uitzondering van buurtsupermarkt of grote (XL) supermarkt, gelden de parkeerkencijfers van een full-service supermarkt, te weten 2,7 – 5,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Lunchroom: de meest overeenkomende categorie binnen de CROW-parkeerkencijfers is in dit geval 'café, bar, cafetaria'. Hiervoor gelden de volgende parkeerkencijfers: 5 - 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Overig detailhandel (uitbreiding van bestaande bedrijven): Hiervoor gaan we uit van de parkeerkencijfers voor dorpscentra: 2,4 – 4,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Voor de doorrekening van de parkeerbehoefte van de toekomstige ontwikkelingen gaan we uit van de gemiddelde waarde voor de gegeven bandbreedtes.

Niet iedere functie bereikt zijn maximale parkeerbehoefte op hetzelfde moment. De parkeerbehoefte van de verschillende functies fluctueert in de loop van de week. Om daarmee rekening te houden wordt gebruikt gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals die door CROW worden gegeven, en die die voor de relevante functies zijn weergegeven in tabel 2.

² Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, CROW-publicatie 381, 2018

³ CBS-Statline

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages

		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
		ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
detailh.	supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	100%
	overig	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	100%
lunchroom		5%	25%	90%	90%	0%	50%	100%	50%

3.2 Raming parkeerbehoefte

Met de in de vorige paragraaf vermelde uitgangspunten wordt nu de verwachte parkeerbehoefte van de toekomstige ontwikkelingen (uitbreiding winkelcentrum, afname omvang bibliotheek) berekend.

De resultaten daarvan zijn weergegeven in tabel 3:

Tabel 3: raming parkeerbehoefte, verloop over de week

		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
	P max	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
det.h alg	12.2	3.7	7.3	1.2	9.2	0.0	12.2	0.0	12.2
supermarkt	50.6	15.2	30.3	20.2	40.4	0.0	50.6	20.2	50.6
lunchroom	6.0	0.3	1.5	5.4	5.4	0.0	3.0	6.0	3.0
TOTAAL		19.1	39.2	26.8	55.0	0.0	65.8	26.2	65.8

De maximale parkeervraag wordt berekend voor de zaterdag en de koopzondag, met een parkeerbehoefte van 66 parkeerplaatsen.

De plannen voorzien in een toename van 89 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige parkeercapaciteit, ruim voldoende om de toename van de parkeervraag op te vangen.