

Parkeerstudie Molenerf Uithuizen

NOTITIE

Documentnr.: NO01-C01-11174223-SWS2**Projectnummer:** 11174223**Status:** concept/01**Datum:** 12 juni 2023**Opdrachtgever:**

BJZ.nu

BIJLAGEN

I. Uitgebreide resultaten parkeerdrukonderzoek

1. INLEIDING

Rondom het Molenerf in Uithuizen spelen een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. De Jumbo supermarkt is voornemens te gaan uitbreiden nabij de huidige locatie. De Lidl supermarkt wil verplaatsen naar de locatie van het voormalig Sennema-pand en de Aldi supermarkt verdwijnt op deze locatie. Daarbij is het voornemen om aan het Boterdiep een complex met 15 appartementen te realiseren.

In figuur 1 is de beoogde plansituatie weergegeven. De (uitgebreide) Jumbo kent een oppervlakte van 1.898 m² BVO. De nieuwe Lidl kent een oppervlakte van 2.290 m² BVO. In de plankaart zijn 202 parkeerplaatsen opgenomen.

BJZ.nu heeft Roelofs Advies en Ontwerp namens de gemeente Het Hogeland gevraagd advies te geven over het aantal parkeerplaatsen dat in de plansituatie daadwerkelijk nodig is op het Molenerf.

Hiervoor zijn een invalshoek vanuit de theorie (hoofdstuk 2) en vanuit de praktijk (hoofdstuk 3) gecombineerd, wat resulteert in een advies over de benodigde parkeercapaciteit (hoofdstuk 4).



Figuur 1.1 Plankaart Molenerf Uithuizen

2. PARKEERBEHOEFTE CONFORM THEORIE

2.1 RUIMTELIJK PROGRAMMA PLANSITUATIE

Om de parkeervraag voor het Molenerf te bepalen is inzicht nodig in de voorzieningen die in de plansituatie parkeren op het Molenerf. Uitgangspunt is dat de parkeervraag van de toekomstige Jumbo en Lidl volledig op het Molenerf wordt opgevangen. Dit geldt ook voor de parkeervraag van het bestaande appartementencomplexen, de zorgappartementen van DC Molenerf van COSIS en het nieuw te bouwen appartementencomplex. In de plansituatie kent het gebied het volgende ruimtelijke programma:

- Jumbo supermarkt: 1.898 m² BVO;
- Lidl Supermarkt: 2.290 m² BVO;
- Appartementencomplex Meul'nhörn': 7 koopappartementen en 13 (sociale) huurappartementen;
- Appartementencomplex Molenerf: 18 (sociale) huurappartementen;
- Dienstcentrum Molenerf: 19 zorgappartementen met 3 werknemers (bewoners rijden geen auto);
- Nieuwbouwcomplex: 15 (koop)appartementen.

Het uitgangspunt is dat de 9 gereserveerde parkeerplaatsen aan de noordoostzijde terug komen.

2.2 BRUTO PARKEERVRAAG O.B.V. CROW PARKEERKENCIJFERS

Wat betreft parkeernormering hanteert de gemeente Het Hogeland de actuele CROW kencijfers voor parkeren (publicatie 381). Hierbij schrijft het CROW een minimaal en maximaal kencijfer voor. Om tot bijpassende kencijfers te komen moet verder de locatie in het stedelijk gebied en de stedelijkheidsgraad worden bepaald. Voor de locatie in het stedelijk gebied geldt dat het huidige vigerende bestemmingsplan van de planlocatie het 'Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum' betreft. Hieruit volgt de conclusie dat het om een locatie in het 'centrum' gaat. Op basis van de omgevingsadressendichtheid volgt een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk gebied'.

Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden samengebracht met het ruimtelijk programma, volgt voor de plansituatie een bruto parkeervraag zoals opgenomen in tabel 2.1 Het betreft een parkeervraag van 171 (minimaal kencijfer) tot 322 (maximaal kencijfer), met een gemiddelde van 247 parkeerplaatsen.

Functie	CROW-functie	Hoeveelheid	parkeerkencijfer	parkeervraag
Jumbo supermarkt	fullservice supermarkt	1.898 m ² BVO;	2,6 – 5,1/100 m ² BVO	49,3 – 96,8
Lidl supermarkt	fullservice supermarkt	2.290 m ² BVO;	2,6 – 5,1/100 m ² BVO	59,5 – 116,8
Meul'nhörn	koopappartement, midden	7 appartementen	1,0 – 1,8/appartement	7,0 – 12,6
Meul'nhörn	huurappartement	13 appartementen	0,7 – 1,5/appartement	9,1 – 19,5
Molenerfcomplex	huurappartement	18 appartementen	0,7 – 1,5/appartement	12,6 – 27,0
DC Molenerf	verpleegtehuis	19 appartementen	0,5 – 0,7/appartement	9,5 – 13,3
Nieuwbouwcomplex	koopappartement, midden	15 appartementen	1,0 – 1,8/appartement	15,0 – 27,0
parkeerplaatsen	gereserveerd	9 parkeerplaatsen	-	9,0 – 9,0
			Totaal	171,0 – 322,0

Tabel 2.1 Bruto parkeervraag Molenerf Uithuizen plansituatie

2.3 PARKEERBALANS

De totale parkeervraag voor het Molenerf bestaat uit de parkeervraag van verschillende voorzieningen en functies. Op basis van CROW aanwezigheidspercentages is een parkeerbalans opgesteld, waarbij de mogelijkheden van dubbelgebruik van parkeerplaatsen inzichtelijk is gemaakt (zie tabel 2.2). Het aandeel bezoekersparkeren van de appartementen is conform de CROW kencijfers gesteld op 0,3 parkeerplaats per appartement.

Uit de parkeerbalans voor het Molenerf volgt dat de maatgevende parkeervraag op de zaterdagmiddag aanwezig is. Op dat moment van de week ligt de parkeervraag theoretisch tussen de 154 (minimaal kencijfer) en 288 (maximaal kencijfer) parkeerplaatsen. Dit komt neer op een gemiddelde theoretische parkeervraag van 221 parkeerplaatsen.

	bruto		werkdag								zaterdag				zondag	
			ochtend		middag		avond		nacht		middag		avond		middag	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
woningen bewoners	100%		50%		50%		90%		100%		60%		80%		70%	
	27,8	70,2	13,9	35,1	13,9	35,1	25,0	63,2	27,8	70,2	16,7	42,1	22,2	56,2	19,5	49,1
woningen bezoekers	100%		10%		20%		80%		0%		60%		100%		70%	
	15,9	15,9	1,6	1,6	3,2	3,2	12,7	12,7	0,0	0,0	9,5	9,5	15,9	15,9	11,1	11,1
verpleegtehuis	100%		100%		100%		50%		25%		100%		100%		100%	
	9,5	13,3	9,5	13,3	9,5	13,3	4,8	6,7	2,4	3,3	9,5	13,3	9,5	13,3	9,5	13,3
supermarkt	100%		30%		60%		40%		0%		100%		40%		70%	
	108,8	213,6	32,6	64,1	65,3	128,2	43,5	85,4	0,0	0,0	108,8	213,6	43,5	85,4	76,2	149,5
gereserveerde parkeerplaatsen	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%	
	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
totaal	162,0	313,0	66,6	123,1	100,9	188,7	95,0	177,0	39,2	82,5	153,5	287,6	100,2	179,8	125,3	232,1

Tabel 2.2 Parkeerbalans Molenerf Uithuizen

3. PARKEERBEHOEFTE CONFORM PRAKTIJK

3.1 PARKEERDRUKONDERZOEK

Aanpak

Om inzicht te krijgen in de huidige parkeerbehoefte op het Molenerf is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Figuur 3.1 toont het onderzoeksgebied, inclusief de gehanteerde sectie indeling. Het onderzoek is uitgevoerd op de volgende maatgevende perioden:

- Vrijdag 2 juni 2023 van 15.00 tot 23.00 uur;
- Zaterdag 3 juni 2023 van 10.00 tot 21.00 uur.

Tijdens het onderzoek is eerst parkeercapaciteit per sectie geïnventariseerd. Vervolgens is elk half uur het aantal geparkeerde voertuigen per sectie geregistreerd. Door de vraag (parkeerbehoefte) te delen door het aanbod (parkeercapaciteit) is de parkeerdruk per registratiemoment bepaald.



Figuur 3.1 Studiegebied met sectie indeling parkeer

Bijzonderheden uitvoering

De weersomstandigheden waren op de vrijdag in de middag licht bewolkt bij een temperatuur van circa 16 °C. In de avond bleef het lang zonnig bij een temperatuur van 13 °C. Op zaterdag was het licht bewolkt met veel perioden met zon bij een temperatuur van circa 18 °C.

Tijdens uitvoering bleek dat aan de noordzijde van sectie 1 regelmatig geparkeerd wordt 'achter' de invalideparkeerplaats van sectie 5. (zie figuur 3.2 links). Gevolg is dat deze foutief geparkeerde voertuigen geblokkeerd kunnen worden door een voertuig op de gehandicaptenparkeerplaats. In praktijk heeft deze situatie zich niet voorgedaan tijdens de onderzoeksperiode.

Verder bleek dat 9 van de 199 parkeervakken in het gebied niet openbaar toegankelijk (en dus uitwisselbaar) zijn. Deze parkeervakken in sectie 12 zijn voorzien van een klaphek en waarschijnlijk toe te schrijven aan bewoners van de Oosterstraat.

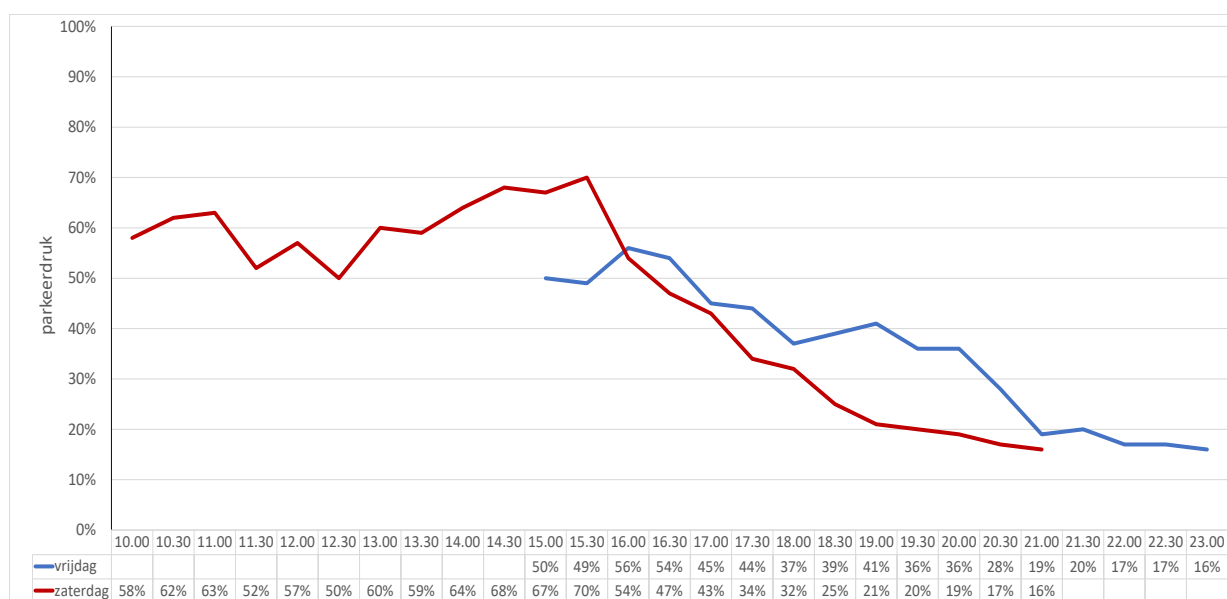
Tijdens uitvoering van het onderzoek hebben zich verder geen bijzonderheden voorgedaan.



Figuur 3.2 Geparkeerde voertuigen achter invalideparkeerplaats (links) en gereserveerde parkeerplaatsen (rechts)

Resultaten parkeerdrukonderzoek

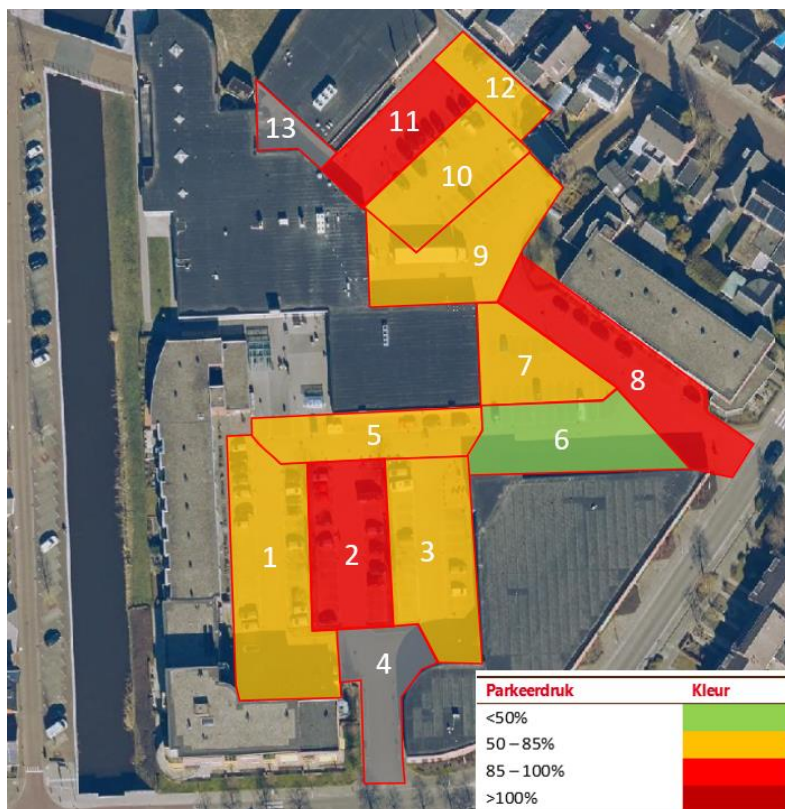
Figuur 3.2 toont de waargenomen parkeerdruk voor het studiegebied tijdens de onderzoeksperiode. Op de vrijdag is om 16.00 uur de hoogte parkeerdruk (56 %) waargenomen. Op de zaterdag is om 15.30 uur de hoogte parkeerdruk (70 %) waargenomen. Het maatgevende moment is hiermee de zaterdag om 15.30 uur.



Figuur 3.3 Verloop parkeerdruk vrijdag 2 en zaterdag 3 juni 2023 Molenerf Uithuizen

Figuur 3.3 op de volgende pagina toont op sectieniveau de parkeerdruk tijdens het maatgevende moment. Uit de figuur is te herleiden dat tijdens het maatgevende moment in nagenoeg alle secties de parkeerdruk boven de 50% ligt.

De uitgebreide resultaten van het parkeerdrukonderzoek zijn opgenomen in bijlage I.



Figuur 3.4 Parkeerdruk op sectieniveau maatgevende moment zaterdag 3 juni 15.30 uur

3.2 PARKEERKENCIJFERS VANUIT PRAKTIJKSITUATIE

Uit het parkeeronderzoek volgt dat er op de vrijdagavond om 22.00, 22.30 en 23.00 uur in sectie 1 t/m 5 bij de appartementen nog 21 voertuigen geparkeerd staan. Ook op de zaterdagavond zijn vergelijkbare aantallen in deze secties waargenomen. Op basis van het parkeermotief (supermarkten gesloten, bewoners aanwezig) zijn deze voertuigen toe te schrijven aan de bewoners van de nabijgelegen 38 huur- en koopappartementen.

Wanneer de parkeervraag van 21 voertuigen wordt afgezet tegen het aantal appartementen (38), volgt vanuit de praktijksituatie een parkeerkencijfer van $20/38 = 0,6$ parkeerplaats per appartement voor bewoners. Wanneer hier vanuit CROW kencijfers 0,3 parkeerplaats voor bezoekers wordt toegevoegd (die in de late avond doorgaans niet meer aanwezig zijn), volgt een parkeerkencijfer van 0,9 parkeerplaats per appartement. Het kengetal van 0,9 pp/appartement ligt aan de ondergrens van de CROW kencijfers voor een (sociaal) huurappartement (0,7 pp/appartement) en koopappartement (1,0 pp/appartement). De bruto parkeerbehoefte van de 38 appartementen komt hiermee uit op $38 * 0,9 = 34,2$ parkeerplaatsen.

Het Dienstcentrum Molenerf kent drie werknemers (per auto) en 19 zorgappartementen waarbij de bewoners zelf geen auto rijden, maar wel bezoek ontvangen. Uitgaande van het CROW kencijfer voor bezoekersparkeren (0,3 pp/appartement), volgt voor het Dienstcentrum een bruto parkeerbehoefte van $3 + 19 * 0,3 = 8,7$ parkeerplaatsen. Vanuit de praktijksituatie volgt een kencijfer van 0,46 parkeerplaats per appartement. Ook dit kencijfer ligt aan de ondergrens van de CROW kencijfers voor een verpleegtehuis (0,5 parkeerplaats per appartement).

Wanneer de gereserveerde parkeervakken uit sectie 12 buiten beschouwing worden gelaten, volgt dat er tijdens het maatgevende moment 134 van de 190 beschikbare parkeerplaatsen bezet waren. Deze parkeerbehoefte bestaat uit de parkeervraag van de appartementen, het Dienstcentrum en de drie huidige supermarkten.

Het CROW aanwezigheidspercentage voor woningen (bewoners & bezoekers) tijdens de zaterdagmiddag is 60%, voor verzorgingstehuis is dit percentage 100% en voor supermarkten 100%. Wanneer de parkeerbehoefte op basis van deze aanwezigheidspercentages in mindering worden gebracht op de maatgevende parkeerbezetting volgt de volgende parkeerbehoefte voor de drie supermarkten:

- Maatgevende parkeerbezetting = 134,0 parkeerplaatsen
- Parkeerbehoefte appartementen (60% van 34,2) = 20,5 parkeerplaatsen
- Parkeerbehoefte Dienstcentrum (100% van 8,7) = 8,7 parkeerplaatsen -
- Rest parkeerbehoefte (=supermarkten) = 104,8 parkeerplaatsen

De drie supermarkten kennen een bruto parkeerbehoefte van 104,8 parkeerplaatsen. De huidige supermarkten op het Molenerf hebben een bruto vloeroppervlakte van 997 m² (Lidl) + 639 m² (Aldi) + 1.053 m² (Jumbo) = 2.689 m² BVO (bron: Actualisatie DPO supermarkten Uithuizen, Broekhuis Rijs & De Gier Advisering d.d. 21-12-2021). Wanneer de parkeerbehoefte wordt afgezet tegen het bruto vloeroppervlakte volgt vanuit de praktijk een parkeerkcijfer van $(104,8/2.689) * 100 = 3,9$ parkeerplaats per 100 m² BVO. Dit praktijkcijfer komt overeen met het gemiddelde van de CROW kencijfers voor een supermarkt (2,6 – 5,1/100 m² BVO).

4. ANALYSE PARKEERBEHOEFTE MOLENERF

4.1 BENADERING VANUIT THEORIE

Uitgaande van theoretische CROW parkeerkencijfers volgt voor het gebied 'Molenerf' een bruto parkeerbehoefte van **171** (minimaal kencijfer) tot **322** parkeerplaatsen (maximaal kencijfer). Omdat er verschillende functies in het gebied zijn voorzien is op basis van de aanwezigheid dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Op basis van aanwezigheidspercentages van het CROW volgt in theorie een netto parkeerbehoefte van **154** (minimaal kencijfer) tot **288** parkeerplaatsen (maximaal kencijfer).

4.2 BENADERING VANUIT PRAKTIJK

Uit het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek volgt voor de huidige situatie (exclusief de 9 gereserveerde parkeerplaatsen) in de huidige situatie een maximale parkeerbezetting van **134** parkeerplaatsen. Met 190 aanwezige openbare parkeerplaatsen volgt een acceptabele parkeerdruk van 70%.

Uit het parkeerdrukonderzoek volgt dat de bruto parkeerbehoefte van de huidige appartementen (34,2 parkeerplaatsen) aansluit op de **minimale CROW kencijfers** voor huur- en koopappartementen. De bruto parkeerbehoefte van het Dienstcentrum is 8,7 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte sluit aan op het **minimale CROW kencijfer** voor een verpleegtehuis. De bruto parkeerbehoefte van de supermarkten vanuit de praktijk is 104,8 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte sluit aan op het **gemiddelde CROW kencijfer** voor supermarkten.

4.3 ADVIES BENODIGDE PARKEERCAPACITEIT

Resumerend is het advies om voor de plansituatie de CROW kencijfers voor parkeren als vertrekpunt te hanteren. Dit uitgangspunt sluit aan op het gemeentelijk beleid. Daarbij volgt vanuit de praktijk de aanbeveling om voor de appartementen en het dienstcentrum uit te gaan van het minimale CROW kencijfer en voor de supermarkten van het gemiddelde CROW kencijfer. Tevens is het advies om de 9 gereserveerde (niet uitwisselbare) parkeerplaatsen terug te laten komen.

Tabel 4.1 toont de bruto parkeerbehoefte voor de plansituatie met toepassing van bovenstaande uitgangspunten. Dit resulteert in de plansituatie tot een parkeerbehoefte van 226 parkeerplaatsen.

Functie	CROW-functie	Hoeveelheid	parkeerkencijfer	parkeervraag
Jumbo supermarkt	fullservice supermarkt	1.898 m ² BVO;	3,9/100 m ² BVO (gem)	74,0
Lidl supermarkt	fullservice supermarkt	2.290 m ² BVO;	3,9/100 m ² BVO (gem)	89,3
Meul'nhörn	koopappartement, midden	7 appartementen	1,0/appartement (min)	7,0
Meul'nhörn	huurappartement	13 appartementen	0,7/appartement (min)	9,1
Molenerfcomplex	huurappartement	18 appartementen	0,7/appartement (min)	12,6
DC Molenerf	verpleegtehuis	19 appartementen	0,5/appartement (min)	9,5
Nieuwbouwcomplex	koopappartement, midden	15 appartementen	1,0/appartement (min)	15,0
Parkeerplaatsen	gereserveerd	9 parkeerplaatsen	-	9,0
Totaal				225,5

Tabel 4.1 Bruto parkeerbehoefte plansituatie Molenerf Uithuizen

Op basis van aanwezigheidspercentages is de parkeerbalans voor de plansituatie opgesteld (zie tabel 4.2). Vanuit dubbelgebruik volgt voor de toekomstige functies een netto parkeerbehoefte van 199 parkeerplaatsen. Wanneer de 9 gereserveerde parkeerplaatsen worden toegevoegd, volgt voor de plansituatie voor het Molenerf een benodigde parkeercapaciteit van $199 + 9 = \underline{\underline{208 \text{ parkeerplaatsen}}}$.

	bruto	werkdag				zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
woningen	100%	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
bewoners	27,8	13,9	13,9	25,0	27,8	16,7	22,2	19,5
woningen bezoekers	100%	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
	15,9	1,6	3,2	12,7	0,0	9,5	15,9	11,1
verpleegtehuis	100%	100%	100%	50%	25%	100%	100%	100%
	9,5	9,5	9,5	4,8	2,4	9,5	9,5	9,5
supermarkt	100%	30%	60%	40%	0%	100%	40%	70%
	163,3	49,0	98,0	65,3	0,0	163,3	65,3	114,3
gereserveerde parkeerplaatsen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
totaal	225,5	83,0	133,6	116,8	39,2	208,0	122,0	163,4

Tabel 4.2 Parkeerbalans plansituatie Molenerf Uithuizen

5. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

5.1 CONCLUSIES

Op basis van voorgaande parkeerstudie volgt de conclusie dat de plansituatie voor het Molenerf volgens een parkeernormering conform CROW kencijfers een netto parkeervraag kent van 154 (minimaal) tot 288 (maximaal) parkeerplaatsen.

Uit het parkeerdrukonderzoek volgt de conclusie dat de parkeerbehoefte van de huidige appartementen aansluit op het minimale CROW parkeerkencijfer. De parkeerbehoefte van het Dienstcentrum sluit aan bij het minimale CROW parkeerkencijfer voor een verpleegtehuis. De parkeerbehoefte van de huidige supermarkten sluit aan bij het gemiddelde CROW parkeerkencijfer voor een supermarkt.

Hieruit volgt de conclusie dat het rechtvaardig is om voor de appartementen en het dienstcentrum uit te gaan van een minimaal CROW parkeerkencijfer en voor de supermarkten van het gemiddelde CROW parkeerkencijfer. Toepassing van deze uitgangspunten leidt tot een bruto parkeervraag van 226 parkeerplaatsen. Op basis van dubbelgebruik is dit aantal terug te brengen tot een netto parkeervraag van 208 parkeerplaatsen.

5.2 AANBEVELING

Aanbevolen wordt om in de plansituatie op het Molenerf minimaal 208 parkeerplaatsen te realiseren. Ten opzichte van de plankaart betekent dit dat er 6 extra parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd.

I. UITGEBREIDE RESULTATEN PARKEERDRUKONDERZOEK



VRIDAG 02-06-2023

sectie	capaciteit	15.00	15.30	16.00	16.30	17.00	17.30	18.00	18.30	19.00	19.30	20.00	20.30	21.00	21.30	22.00	22.30	23.00
1	39	28 (72%)	26 (67%)	30 (77%)	27 (69%)	27 (69%)	25 (64%)	27 (69%)	27 (69%)	28 (72%)	24 (62%)	23 (59%)	20 (51%)	17 (44%)	18 (46%)	18 (46%)	18 (46%)	18 (46%)
2	28	16 (57%)	18 (64%)	30 (107%)	20 (71%)	17 (61%)	14 (50%)	8 (29%)	15 (54%)	11 (39%)	12 (43%)	8 (29%)	6 (21%)	2 (7%)	2 (7%)	1 (4%)	1 (4%)	1 (4%)
3	26	11 (42%)	9 (35%)	9 (35%)	9 (35%)	9 (35%)	5 (19%)	5 (19%)	4 (15%)	4 (15%)	4 (15%)	4 (15%)	2 (8%)	2 (8%)	2 (8%)	2 (8%)	2 (8%)	2 (8%)
4	0	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
5	8	4 (50%)	4 (50%)	6 (75%)	4 (50%)	4 (50%)	4 (50%)	2 (25%)	4 (50%)	1 (13%)	4 (50%)	5 (63%)	2 (25%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
6	23	5 (22%)	4 (17%)	7 (30%)	3 (13%)	3 (13%)	5 (22%)	3 (13%)	1 (4%)	1 (4%)	3 (13%)	2 (9%)	1 (4%)	1 (4%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
7	15	3 (20%)	3 (20%)	3 (20%)	2 (13%)	3 (20%)	3 (20%)	3 (20%)	2 (13%)	2 (13%)	3 (20%)	2 (13%)	2 (13%)	2 (13%)	1 (7%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
8	7	3 (43%)	4 (57%)	4 (57%)	2 (29%)	2 (29%)	2 (29%)	2 (29%)	2 (29%)	2 (29%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)
9	11	6 (55%)	5 (45%)	8 (73%)	4 (36%)	7 (64%)	3 (27%)	5 (45%)	5 (45%)	3 (27%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	1 (9%)	1 (9%)	0 (0%)	0 (0%)
10	22	6 (27%)	8 (36%)	9 (41%)	12 (55%)	7 (32%)	14 (64%)	5 (23%)	7 (32%)	11 (50%)	4 (18%)	10 (45%)	3 (14%)	1 (5%)	1 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
11	11	10 (91%)	7 (64%)	8 (73%)	11 (100%)	6 (55%)	7 (64%)	6 (55%)	3 (27%)	10 (91%)	5 (45%)	4 (36%)	6 (55%)	0 (0%)	2 (18%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
12	9	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	6 (67%)	7 (78%)	7 (78%)	9 (100%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)	8 (89%)
13	0	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
totaal	199	99 (50%)	97 (49%)	112 (56%)	107 (54%)	88 (44%)	74 (37%)	78 (39%)	82 (41%)	72 (36%)	71 (36%)	55 (28%)	38 (19%)	39 (20%)	34 (17%)	33 (17%)	33 (17%)	32 (16%)

ZATERDAG 03-06-2023

sectie	capaciteit	10.00	10.30	11.00	11.30	12.00	12.30	13.00	13.30	14.00	14.30	15.00	15.30	16.00	16.30	17.00	17.30	18.00	18.30	19.00	19.30	20.00	20.30	21.00
1	39	33 (85%)	31 (79%)	33 (85%)	24 (62%)	20 (51%)	20 (51%)	29 (74%)	34 (87%)	32 (82%)	37 (95%)	40 (103%)	29 (74%)	31 (79%)	27 (69%)	26 (67%)	16 (41%)	21 (54%)	18 (46%)	17 (44%)	19 (49%)	13 (33%)	13 (33%)	16 (41%)
2	28	18 (64%)	18 (64%)	20 (71%)	20 (71%)	18 (64%)	8 (31%)	19 (68%)	18 (64%)	26 (93%)	26 (93%)	25 (89%)	24 (86%)	17 (61%)	16 (57%)	19 (68%)	11 (39%)	12 (43%)	6 (21%)	2 (7%)	4 (14%)	3 (11%)	2 (7%)	1 (4%)
3	26	13 (50%)	16 (62%)	17 (65%)	15 (58%)	12 (46%)	8 (31%)	16 (62%)	13 (50%)	18 (69%)	22 (85%)	15 (58%)	20 (77%)	10 (38%)	9 (35%)	6 (23%)	5 (19%)	4 (15%)	2 (8%)	3 (12%)	3 (12%)	3 (12%)	2 (8%)	1 (4%)
4	0	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
5	8	5 (63%)	8 (100%)	5 (63%)	6 (75%)	5 (63%)	5 (63%)	5 (63%)	4 (50%)	7 (88%)	7 (88%)	5 (63%)	4 (50%)	3 (38%)	3 (38%)	3 (38%)	3 (38%)	2 (25%)	1 (13%)	2 (25%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
6	23	3 (13%)	7 (30%)	8 (35%)	5 (22%)	2 (9%)	4 (17%)	6 (26%)	9 (39%)	10 (43%)	10 (43%)	7 (30%)	8 (35%)	5 (22%)	4 (17%)	3 (13%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
7	15	3 (20%)	4 (27%)	3 (20%)	6 (40%)	5 (33%)	3 (20%)	4 (27%)	5 (33%)	6 (40%)	6 (40%)	8 (53%)	10 (67%)	7 (47%)	3 (20%)	4 (27%)	5 (33%)	2 (13%)	2 (13%)	3 (20%)	2 (13%)	2 (13%)	2 (13%)	2 (13%)
8	7	7 (100%)	7 (100%)	7 (100%)	6 (86%)	6 (86%)	6 (86%)	6 (86%)	6 (86%)	2 (29%)	2 (29%)	5 (71%)	6 (86%)	3 (43%)	3 (43%)	3 (43%)	1 (14%)	1 (14%)	1 (14%)	1 (14%)	1 (14%)	1 (14%)	1 (14%)	1 (14%)
9	11	3 (27%)	5 (45%)	5 (45%)	8 (73%)	5 (45%)	5 (45%)	5 (45%)	7 (64%)	3 (27%)	3 (27%)	6 (55%)	9 (82%)	8 (73%)	7 (64%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)	2 (18%)
10	22	17 (77%)	12 (55%)	16 (73%)	9 (41%)	12 (55%)	14 (64%)	13 (59%)	9 (41%)	7 (32%)	7 (32%)	11 (50%)	14 (64%)	9 (41%)	6 (27%)	8 (36%)	7 (32%)	3 (14%)	2 (9%)	2 (9%)	0 (0%)	2 (9%)	3 (14%)	0 (0%)
11	11	7 (64%)	8 (73%)	6 (55%)	0 (0%)	8 (73%)	7 (64%)	10 (91%)	6 (55%)	9 (82%)	7 (64%)	6 (55%)	10 (91%)	8 (73%)	6 (55%)	9 (82%)	8 (73%)	7 (64%)	7 (64%)	7 (64%)	1 (9%)	5 (45%)	2 (18%)	0 (0%)
12	9	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	6 (67%)	6 (67%)	6 (67%)	6 (67%)	6 (67%)	6 (67%)	6 (67%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	7 (78%)	8 (89%)
13	0	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
totaal	199	116 (58%)	123 (62%)	126 (63%)	103 (52%)	114 (57%)	100 (50%)	120 (60%)	118 (59%)	127 (64%)	136 (68%)	133 (67%)	140 (70%)	107 (54%)	93 (47%)	86 (43%)	68 (34%)	64 (32%)	49 (25%)	41 (21%)	39 (20%)	38 (19%)	34 (17%)	31 (16%)



Oplegnotitie / Memo

Aan: Delien Dijkema
Van: Frank Rozema
Datum: 1 december 2023
Onderwerp: Parkeeronderzoek Molenerf.
Zaaknummer:
Classificatie: Projectgerelateerd
Versie: Definitief

1. Aanleiding

In juni 2023 heeft Roelofs B.V. een parkeerrapportage opgeleverd ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan voor de herstructurering van het Molenerf te Uithuizen. In de parkeerrapportage is een berekening gemaakt van de te verwachten parkeerdruk als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen rond het Molenerf. Dit betrof de parkeerdruk voor de nieuwbouw en uitbreiding van een tweetal supermarkten, de bestaande woningbouw en vijftien nieuwe appartementen.

Het bestemmingsplan dat de herstructurering mogelijk moet maken heeft medio juni 2023 als voorontwerp ter inzage gelegen. Tegen dit voorontwerp bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Ten behoeve van het vervolg van de ruimtelijke procedure is voor het eerder uitgevoerde parkeeronderzoek deze oplegnotitie opgesteld.

De aanvullende notitie geeft inzicht in:

- Enkele gewijzigde uitgangspunten t.o.v. de in de parkeerrapportage gehanteerde uitgangspunten (waaronder het programma, de aangehouden functies, de gebiedskenmerken en de gehanteerde parkeerkencijfers en het verwachte dubbelgebruik).
- Een toetsing van de berekende parkeerdruk voor supermarkten in relatie tot de in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte aan supermarkten en de beschikbare parkeer ruimte (en effecten daarvan op het Molenerf en de directe omgeving).
- Een toetsing van de berekende parkeerdruk voor woonfuncties in relatie tot de alle in het bestemmingsplan toegestane functies (en effecten daarvan op het Molenerf en de directe omgeving).
- Beoordeling en beleidsafweging van de berekende parkeerdruk en de effecten op de omgeving in relatie tot overige ruimtelijke aspecten en beoogde beleidsdoelstellingen achter herstructurering van Molenerf.

2. Gewijzigde uitgangspunten parkeerrapportage

De parkeerrapportage bij het voorontwerp bestemmingsplan omvat een berekening van de parkeerbehoefte (in de openbare ruimte) voor de herstructurering van Molenerf in Uithuizen. Deze berekening heeft betrekking op:

- de nieuwbouw en uitbreiding van een tweetal supermarkten;

- het bestaande appartementencomplex Meul'nhorn (7 koop- en 13 sociale huurappartementen);
- het bestaande appartementencomplex Molenerf (17 sociale huurappartementen);
- dienstencentrum Molenerf met 19 zorgappartementen (waarvan bewoners geen auto rijden);
- en een nieuwbouwcomplex met 15 koopappartementen.

In verband met de verdere uitwerking van onderhavige ontwikkeling is inmiddels naar voren gekomen dat in het voorontwerp bestemmingsplan niet is gerekend met de juiste (meest actuele) uitgangspunten voor het programma. Met name de oppervlakte supermarkten (bestaand en nieuw), het aantal en type appartementen en het dubbelgebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van het zogenaamde dienstencentrum zijn gecorrigeerd.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de parkeerbehoefte in het openbare gebied voor de parkeerrapportage en bij het ontwerpbestemmingsplan.

Functie	Parkeerrapportage Roelofs	Ontwerp bestemmingsplan	Opmerking
Woningen/appartementen			
Aantal en categorie	Bestaande appartementen Meul'nhorn en Molenerf: 7 koopappartementen en 31 (sociale) huurappartementen	Bestaande appartementen Meul'nhorn en Molenerf: 7 koopappartementen en 30 (sociale) huurappartementen	Het aantal bestaande appartementen is gecorrigeerd aan de hand van de feitelijke situatie
	Nieuwbouw appartementen: 15 koopappartementen	Nieuwbouw appartementen: 10 (sociale) huurappartementen	Het aantal nieuwbouw appartementen is gecorrigeerd aan de hand van de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt
Gehanteerde CROW-kentallen voor berekening parkeerbehoefte	Koopappartement: koop, appartement, midden (niet stedelijk, locatie centrum)	Koopappartement: koop, appartement, midden, (niet stedelijk, locatie centrum)	onveranderd
	Huurappartementen: midden/goedkoop (incl. sociaal), (niet stedelijk, locatie centrum)	Huurappartementen: midden/goedkoop (incl. sociaal), (niet stedelijk, locatie centrum)	onveranderd
Nieuwe supermarkten			
Bruto vloeroppervlakte (bvo) in m ²	4188 m ² bvo	4100 m ² bvo	De oppervlakte supermarkten is gecorrigeerd aan de hand van de daadwerkelijke nieuwbouwplannen
Gehanteerde CROW-kentallen voor berekening parkeerbehoefte	fullservice supermarkt (niet stedelijk, locatie centrum)	fullservice supermarkt (niet stedelijk, locatie centrum)	onveranderd

Gehanteerde parkeerkencijfer	3,9 pp/100 m ² bvo	3,2 pp/100 m ² bvo	Gecorrigeerd aan de hand van de analyse bestaande situatie (gecorrigeerde oppervlakte bestaande supermarkten)
Overige commerciële ruimte Molenerf			
2000 m ² , woningstofeerderij. Bestemming Centrum	Buiten beschouwing gelaten.	Buiten beschouwing gelaten.	Onveranderd
Ca. 300 m ² , functie nog onbekend. Bestemming Centrum	Buiten beschouwing gelaten.	Buiten beschouwing gelaten.	Onveranderd. (De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling wordt weggestreept tegen de behoefte van de bestaande commerciële oppervlakte.)
Dienstencentrum Molenerf (begeleid wonen)			
Aantal en categorie	19 zorgappartementen (waarvan bewoners niet autorijden) + 3 personeelsleden	19 begeleid wonen appartementen (waarvan bewoners niet autorijden) + 3 personeelsleden	Geen sprake van verpleeg- of verzorgingshuis, maar van begeleid wonen
Gehanteerde CROW-kentallen voor berekening parkeerbehoefte	Verpleeg- en verzorgingstehuis (niet stedelijk, locatie centrum)	Verpleeg- en verzorgingstehuis (niet stedelijk, locatie centrum)	Onveranderd
Toepassing dubbelgebruik	Niet uitgegaan van dubbelgebruik	Uitgegaan van dubbelgebruik	Overeenkomstig overige woonfuncties uitgegaan van dubbelgebruik

Tabel 2.1 Gehanteerde uitgangspunten parkeerbalans Molenerf Uithuizen

Wijziging uitgangspunt aantal appartementen en de verdeling koop en huur

Gemeentelijk uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen is het hanteren van uitgangspunten die zo goed mogelijk aansluiten bij de uiteindelijke situatie. Voor de te realiseren appartementen is het aantal naar beneden gecorrigeerd aan de hand van de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan hiertoe biedt. T.o.v. de eerdere plannen is het appartementengebouw op het Molenerf geschrapt. Wel worden op de vm. SNS-locatie 10 appartementen mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte markt voor koopappartementen in Uithuizen is uitgangspunt dat hierbij met name (goedkopere) huurappartementen worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte wordt derhalve berekend op basis van 10 huurappartementen in de categorie midden/goedkoop. In plaats van een parkeergetal van 1 parkeerplek per appartement wordt nu uitgegaan van 0,7 parkeerplek per huurappartement. Dit leidt tot een substantieel lagere parkeervraag voor deze appartementen van 7 parkeerplaatsen in plaats van de eerdere 15 parkeerplaatsen welke in de parkeerrapportage zijn berekend.

De in deze notitie gehanteerde aantallen appartementen en gehanteerde verdeling koop/huur geeft een betrouwbaardere weergave van de uiteindelijke parkeerbehoefte.

Wijziging uitgangspunt oppervlakte en parkeerkencijfer (bestaande) supermarkten

In de parkeerrapportage bij het voorontwerp bestemmingsplan is voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de supermarkten gerekend met parkeerkencijfers, welke zijn berekend en onderbouwd vanuit de bestaande praktijksituatie.

Men heeft hiervoor allereerst op basis van de praktijksituatie de feitelijke parkeerbehoefte van de bestaande appartementen en het zogenaamde dienstencentrum bepaald. Vervolgens is voor het maatgevende piekmoment (zaterdagmiddag, globaal tussen 13.30 en 15.30 uur) op basis van de maatgevende parkeerbezetting (134 parkeerplaatsen) de parkeerdruk van de bestaande supermarkten bepaald. Deze bedraagt 104,8 parkeerplaatsen. Wanneer de parkeerdruk gedeeld wordt door bedrijfsvloeroppervlakte van de bestaande supermarkten kan vervolgens het geldende parkeerkencijfer worden bepaald. In afwijking van de door Roelofs gehanteerde uitgangspunten bedraagt de oppervlakte van de bestaande supermarkten echter geen 2689 m², maar ca. 3275 m² (te weten: Lidl 1300 m² bvo, Aldi 800 m² bvo en Jumbo 1175 m² bvo).

Wanneer de parkeerbehoefte wordt afgezet tegen de gecorrigeerde bruto vloeroppervlakte van de bestaande supermarkten volgt vanuit de praktijk een parkeerkencijfer van $(104,8 / 3275) * 100 = 3,2$ parkeerplaats/100 m².

Hieruit kan worden geconcludeerd dat in tegenstelling tot de parkeerrapportage op basis van de praktijksituatie niet moet worden uitgegaan van het gemiddelde parkeerkencijfer, maar van een kencijfer aan de onderkant van de bandbreedte van de CROW (voor een supermarkt, niet stedelijk, locatie centrum: 2,6 – 5,1 / 100 m² bvo).

Een lager parkeerkencijfer kan mede worden verklaard vanuit het distributief planologisch onderzoek, zoals dat eind 2021 door Broekhuis Rijs & de Gier Advisering is opgeleverd. Uit dit distributief onderzoek blijkt dat de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in het noorden over het algemeen lager ligt dan het landelijke gemiddelde. Voor Uithuizen specifiek geldt dat de berekende vloerproductiviteit voor de huidige én voor de toekomstige situatie aanzienlijk onder het Nederlands gemiddelde ligt. Enerzijds komt dit voort uit een lagere besteding per winkelbezoeker, echter is ook sprake van een lager aantal bezoekers per m² bvo. Zonder dat deze invloed exact kan worden becijferd leidt een lager aantal supermarktbezoeken logischerwijs ook tot een lagere parkeerbehoefte.

Wijziging uitgangspunt bezettingsgraad/dubbelgebruik begeleid wonen

Gemeentelijk uitgangspunt bij het opstellen van een parkeerbalans is het hanteren van uitgangspunten en gegevens die zo goed mogelijk aansluiten bij de feitelijke situatie.

In het parkeeronderzoek van Roelofs is voor het zogenoemde Dienstencentrum Molenerf uitgegaan van de functie verzorgings- of verpleeghuis. Dit is onjuist, het betreft hier namelijk een vorm van begeleid wonen.

De bewoners van deze locatie rijden zelf geen auto. Ook in deze parkeeraanlyse wordt uitgegaan van een drietal parkeerplaatsen t.b.v. personeel. Het verschil zit met name in het aandeel bezoekersparkeren. Dit is conform de CROW voor wooneenheden gesteld op 0,3 parkeerplaats per appartement. Echter wordt hier overeenkomstig andere woonfuncties op het Molenerf ook uitgegaan van dubbelgebruik, hetgeen in het eerdere parkeeronderzoek niet het geval was. Op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) leidt dit tot een bezettingsgraad van 60%.

3. Doorrekening parkeerbehoefte Molenerf

In het vorige hoofdstuk “Gewijzigde uitgangspunten parkeerrapportage” zijn de ten opzichte van het parkeeronderzoek bij het voorontwerp bestemmingsplan gewijzigde uitgangspunten en bouw mogelijkheden uiteengezet.

In dit hoofdstuk wordt het effect van de wijziging van het aantal appartementen (bestaand en nieuw) en een andere verdeling van het aantal koop- en huurappartementen op de maximale parkeerbehoefte uiteengezet. Ook wordt het effect van de gecorrigeerde oppervlakte van de bestaande supermarkten op de analyse van de bestaande praktijksituatie doorgerekend.

Effect wijziging aantal en verdeling koop/huur appartementen

Gemeentelijk uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen is het hanteren van uitgangspunten die zo goed mogelijk aansluiten bij de uiteindelijke situatie. Daarom is het woonprogramma aangepast aan de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan voor het Molenerf. In plaats van vijftien appartementen, is nu uitgegaan van een tiental appartementen. Gezien de zeer beperkte markt voor koopappartementen in Uithuizen is het segment aangepast naar midden/goedkope huur. Daarom wordt in plaats van een parkeercentage van 1 parkeerplek per appartement nu uitgegaan van 0,7 parkeerplek per (huur)appartement.

Deze aanpassingen leiden tot een substantieel lagere parkeervraag voor deze appartementen van 7 parkeerplaatsen in plaats van de 15 parkeerplaatsen welke in de eerdere parkeerrapportage zijn berekend.

Effect correctie parkeerkencijfer bestaande supermarkten

In het eerder uitgevoerde parkeeronderzoek voor de ontwikkelplannen voor Molenerf in Uithuizen zijn in de analyse van Roelofs enkele onjuiste aannames gedaan ten aanzien van het nu aanwezige programma. Met name de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van de supermarkten is significant hoger dan waar in het onderzoek vanuit is gegaan. De correctie van het BVO werkt met name door in de analyse van de praktijksituatie, waarin de parkeerdruk van de supermarkten wordt verdeeld over een grotere oppervlakte en daardoor leidt tot een substantieel lager parkeerkencijfer. Namelijk een verlaging van het kencijfer van 3,9 naar 3,2/100 m² bvo.

Functie	CROW-functie	Hoeveelheid	parkeerkencijfer	parkeervraag
Jumbo supermarkt	fullservice supermarkt	1.850 m ² bvo;	3,2/100 m ² bvo	59,2
Lidl supermarkt	fullservice supermarkt	2.250 m ² bvo;	3,2/100 m ² bvo	72
Meul'nhörn	koopappartement, midden	7 appartementen	1,0/appartement	7,0
Meul'nhörn	huurappartement	13 appartementen	0,7/appartement	9,1
Molenerfcomplex	huurappartement	17 appartementen	0,7/appartement	11,9
Begeleid wonen	-	19 appartementen	3 + 0,3/appartement	8,7
Nieuwbouwcomplex SNS-locatie	koopappartement, midden	10 appartementen	0,7/appartement	7,0
parkeerplaatsen	gereserveerd	9 parkeerplaatsen	-	9,0
Totaal	183,9 parkeerplaatsen (excl. bezettingsgraad/dubbelgebruik)			

Tabel 3.1 Bruto parkeerbehoefte plansituatie Molenerf Uithuizen

Vervolgens is doorgerekend wat de (gewijzigde) bezettingsgraad van de verschillende functies betekent voor de totale parkeerbehoefte tijdens de verschillende dagdelen van werkdagen en in het weekeinde.

Hierbij is ook getoetst wat het effect van de verschillende onderdelen op de maximale parkeerbehoefte zal zijn tijdens het maatgevende moment, de zaterdagmiddag.

Doorrekening (gewijzigde) bezettingspercentages op de parkeerbehoefte

		werkdag				zaterdag		zondag
	bruto	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	100%	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
woningen	22,9	12,5	12,5	22,5	25	15	20	17,5
bezoekers	100%	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
woningen	11,1	1,1	2,2	8,9	0	6,7	11,1	7,8
personeel	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begeleid	3	3	3	3	3	3	3	3
wonen								
bezoekers	100%	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
begeleid	5,7	0,6	1,1	4,6	0	3,4	5,7	4,0
wonen								
supermarkt	100%	30%	60%	40%	0%	100%	40%	70%
	131,2	39,4	78,7	52,5	0	131,2	52,5	91,8
parkeerplaatsen	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Totaal	183,9	65,6	106,5	100,5	37	168,3	101,3	133,1

Tabel 3.2 Parkeerbalans plansituatie Molenerf Uithuizen

Op basis van aanwezigheidspercentages is de parkeerbalans voor de plansituatie opgesteld (zie tabel 3.2). Vanuit dubbelgebruik volgt voor de toekomstige functies een netto parkeerbehoefte van 159,3 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Wanneer de 9 gereserveerde parkeerplaatsen worden toegevoegd, volgt voor de plansituatie voor het Molenerf een benodigde parkeercapaciteit van $159,3 + 9 = 168,3$ parkeerplaatsen

4. Gevolgen verplaatsing weekmarkt naar Molenerf

In het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens de mogelijkheid geboden na realisatie van de beoogde herstructurering van Molenerf tevens de weekmarkt te verplaatsen van haar huidige locatie bij de Jacobikerk naar het Molenerf. Ook dit zal van invloed zijn op de parkeerbehoefte op het Molenerf.

Conform de CROW heeft een weekmarkt (niet stedelijk, locatie Centrum) een parkeergeneratie van $0,18 - 0,27/100 \text{ m}^2 \text{ bvo}$. Wel is hierbij aangegeven dat van deze functie alleen globale parkeercijfers kunnen worden gegeven en dat hierbij een forse marge in acht dient te worden genomen.

Door de CROW wordt 1m^1 kraam gelijk gesteld aan $6 \text{ m}^2 \text{ bvo}$. Op basis van de huidige bezetting van de weekmarkt kan hierbij worden uitgegaan van 75 - 80 m^1 marktkramen. Dit komt vervolgens neer op ca. $500 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ voor de weekmarkt, wat leidt tot een parkeerbehoefte van 1,35 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Binnen het ontwerp van het beoogde marktterrein is een overmaat aan strekkende meters beschikbaar. Ook is in het ontwerp uitgegaan van enkele diepe marktplekken, waar achter

de kraam kan worden geparkeerd. De aanname is daarom gerechtvaardigd dat de helft van de standhouders op het marktterrein zelf kunnen parkeren.

De parkeerbehoefte van de bezoekers (1,35) gecombineerd met de benodigde parkeerplaatsen voor de standhouders (0,5 x 9) levert een totale parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de weekmarkt.

5. Conclusies doorrekening parkeerbehoefte Molenerf

Samenvatting bevindingen parkeerrapportage Molenerf

In het eerder uitgevoerde parkeeronderzoek voor de ontwikkelplannen voor Molenerf in Uithuizen zijn in de analyse van Roelofs enkele onjuiste aannames gedaan ten aanzien van het huidige programma. Met name de bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkten is feitelijk significant hoger dan waar in het onderzoek vanuit is gegaan. Wanneer de redenering en beoordeling van Roelofs van de bestaande praktijksituatie wordt gevolgd leidt dit tot een substantieel lager parkeerkencijfer. Hetgeen van directe invloed is op de uiteindelijke parkeerbehoefte van de toekomstige supermarkten.

Daarnaast leidt ook het gewijzigde woonprogramma tot een bijstelling van de parkeerbehoefte.

Wanneer vervolgens rekening wordt gehouden met dubbelgebruik en bezettingspercentages leidt dit tot een maximale parkeerbehoefte van 168 parkeerplaatsen. Met de realisatie van het op het bestemmingsplan Molenerf gebaseerde infrastructurele ontwerp worden structureel ca. 200 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Echter maakt het voornoemde bestemmingsplan tevens de verplaatsing van de weekmarkt naar het Molenerf mogelijk. Als gevolg van de weekmarkt zal de parkeercapaciteit op het Molenerf op zaterdagmiddag 165 parkeerplaatsen bedragen. Als met de standhouders afspraken worden gemaakt om óf op het marktterrein of in de omgeving van het plangebied te parkeren (dus niet op de rest van Molenerf) komt de parkeerbehoefte van de weekmarkt vrijwel geheel te vervallen.

Op het piekmoment (zaterdagmiddag) is derhalve gedurende enkele uren sprake van een tekort aan enkele parkeerplaatsen, waar verkeerskundig gezien een parkeerdruk van maximaal 90% gewenst is. (Bij een bezetting van 90% van een parkeercapaciteit van 165 parkeerplaatsen, zijn ca. 149 plaatsen bezet). Er moet daarom ook nu worden geconcludeerd dat op het maatgevende moment te weinig parkeercapaciteit wordt gerealiseerd ten behoeve van de geplande ontwikkelingen. Dit betreft echter uitsluitend het piekmoment op de zaterdagmiddag. De parkeerdruk is voor het overige deel van de week altijd ruim onder de 70% (parkeerbehoefte 133 plaatsen versus ca. 200 plaatsen beschikbaar).

Parkeeraanbod in de directe omgeving van Molenerf

Aanvullend is daarom ook gekeken naar de parkeersituatie en het parkeeraanbod direct buiten het plangebied van de herstructurering van Molenerf. Geconstateerd wordt dat in en direct buiten het plangebied op een afstand van 50 – 150 m nog eens ca. 100 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het betreft de locaties Boterdiep; Oosterstraat, Blink en Zuiderstraat (achter Action). Hoewel geen parkeeronderzoek is uitgevoerd in het omliggende gebied, kan vanuit de ervaring van de praktijksituatie worden geconstateerd dat direct rond het plangebied voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, om eventuele overloop vanuit het Molenerf te kunnen opvangen.

Conclusies parkeerbalans Molenerf

Op basis van voorgaande hoofdstukken wordt geconcludeerd dat, gezien de beschikbare parkeercapaciteit en -druk in en direct rond plangebied, voldoende parkeercapaciteit en restcapaciteit beschikbaar is om (m.u.v. de zaterdagmiddag) tot een verkeerskundig acceptabele eindsituatie te komen.

Ook tijdens piekmomenten, als de parkeerdruk substantieel hoger is, is er voldoende parkeercapaciteit aanwezig. De parkeerdruk bedraagt binnen het plangebied op die piekmomenten echter vrijwel 100%. Tijdens piekmomenten is de parkeerdruk daarmee aanzienlijk hoger dan verkeerskundig wenselijk. Echter als het parkeeraanbod in de omgeving hierbij wordt betrokken, wordt geen tekort aan parkeercapaciteit verwacht. Dit betekent wel dat tijdens piekmomenten wellicht sprake zal zijn van zoekgedrag naar vrije parkeerplaatsen.