

PARKEERBALANS DELFIJL

2016-2020



Inhoudsopgave

Aanleiding en doel	3
Hoe werkt een parkeerbalans?	4
Parkeeronderzoek 2016	5
Parkeerbalans 2016 Centrum	6
Parkeerbalans 2022 Centrum	7
Vergelijking parkeerbalans 2016 en 2022	8
Vergelijking parkeerplaatsen 2016 en 2022	9
Parkeren Gezondheidscentrum	10
Noordelijk en zuidelijk deel van het centrum	11
Zeestrand	12
Conclusies en advies	13
Bijlage toepassing correctiefactoren	14

Aanleiding en doel

In het centrum van Delfzijl gaat de komende jaren veel veranderen. Het woningaanbod wijzigt in getal en type, er komt een gezondheidscentrum, het aantal m2 winkelvloeroppervlak verandert, de omvang van de horecavoorzieningen wordt ook anders en het aantal m2 kantoorvloeroppervlak wijzigt. Daarnaast zal er een afname plaatsvinden van het aantal parkeerplaatsen. De openbare ruimte, met een nieuw parkeerterrein De Vennen, wordt opnieuw ingericht.

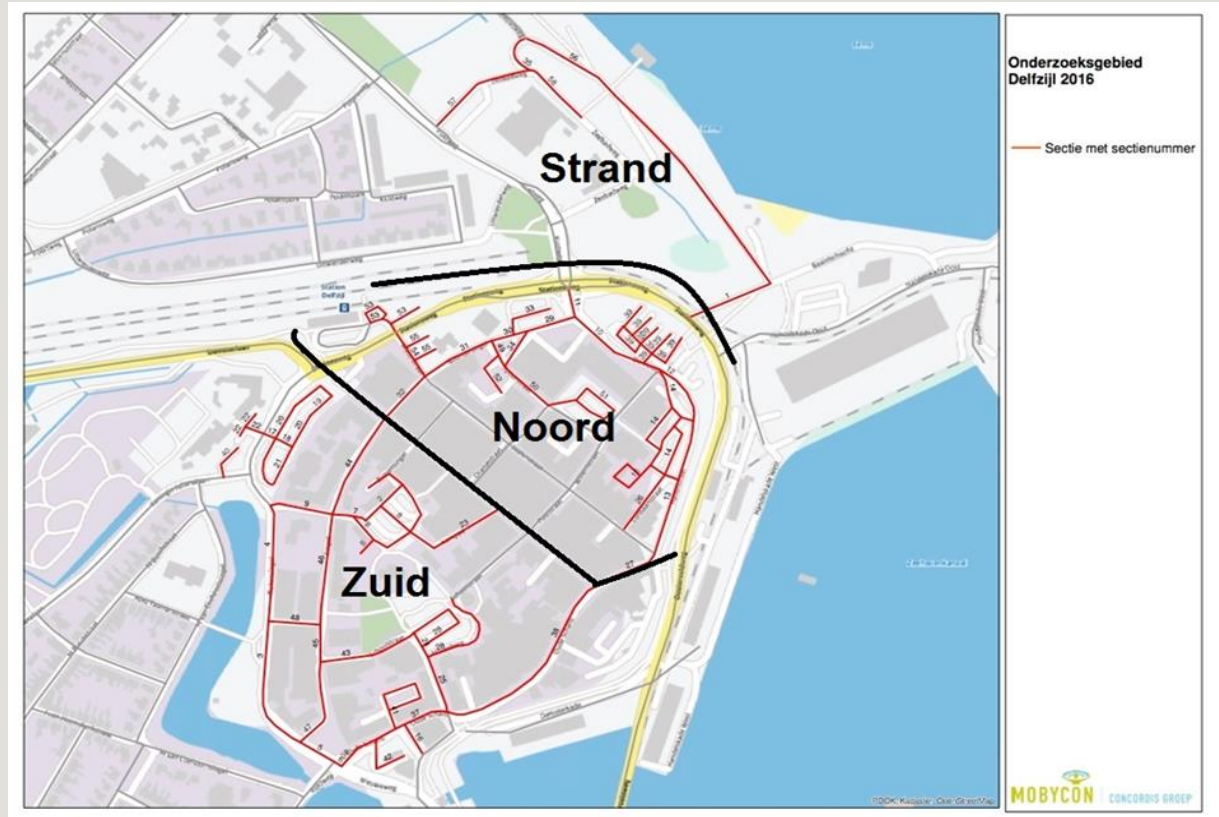
Het gebied rond het strand wordt opgewaardeerd ten behoeve van de recreatie. Dat zal tot een toename van het aantal recreanten leiden waardoor er meer parkeerplaatsen zijn benodigd.

Deze wijzigingen hebben invloed op de parkeersituatie in het centrum van Delfzijl. Om te kunnen beoordelen of met al deze wijzigingen het aanbod van parkeerplaatsen op voldoende niveau blijft, is een parkeerbalans opgesteld. Met een parkeerbalans kunnen wijzigingen in functies (winkels, kantoren, e.d.) worden doorvertaald in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van het opstellen van de parkeerbalans en de uitkomsten daarvan voor het centrum van Delfzijl.

In deze rapportage wordt op basis van de uitkomsten van de parkeerbalans aangegeven of er binnen de huidige plannen in 2022 voldoende parkeerruimte is in het centrum van Delfzijl. Er worden geen concrete maatregelen uitgewerkt en voorgesteld; wel worden in hoofdlijnen aanbevelingen gegeven.

Het onderzoek strekt zich uit over het gebied dat in onderstaand kaartje met rode strepen (de straten en pleinen) is aangegeven en de deelgebieden..



Hoe werkt een parkeerbalans?

Systematiek

Een parkeerbalans is een modelmatige (theoretische) berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een gebied op basis van kentallen en bebouwingsfunctie. Door in een gebied alle aanwezige functies en de bijbehorende omvang te inventariseren, kan het aantal parkeerplaatsen op basis van de kentallen worden berekend. Door dit voor de huidige situatie en voor een toekomstige situatie te doen, kan worden bepaald welke wijziging in aantallen parkeerplaatsen nodig is.

Daarnaast houdt een parkeerbalans rekening met de aanwezigheid (openstelling) van functies. Zo worden parkeerplaatsen bij een supermarkt in de avond niet voor winkelen gebruikt en kunnen ze voor andere doeleinden worden gebruikt. Door hier rekening mee te houden wordt voorkomen dat voor alle functies het maximale aantal parkeerplaatsen wordt getotaliseerd, wat tot een te hoog aanbod van parkeerplaatsen leidt, hetgeen niet realistisch is. Dit wordt 'dubbelgebruik' genoemd, dat op verschillende momenten van de dag anders wordt ingevuld.

Een parkeerbalans wordt gemaakt voor de maatgevende parkeersituatie in een gebied, vaak het moment van de week dat de parkeerbezetting het hoogste is.

Omdat niet altijd een auto voor de deur kan worden geparkeerd (bijvoorbeeld bij de woning of bij de winkel), werkt een parkeerbalans niet voor afzonderlijke straten. Het werkt wel goed voor samenhangende gebieden, zoals in dit geval een centrum, waar sprake is van 'overloop': parkeren op een plein en winkelen een paar straten verder.

Gevolgte werkwijze

Voor het centrumgebied zijn voor het jaar 2016 alle aanwezige functies geïnventariseerd. Het gaat om het type functie en de omvang. Dit is gedaan op het niveau van afzonderlijke adressen en vervolgens getotaliseerd voor het gehele gebied.

Het C.R.O.W. (de instantie die in Nederland richtlijnen uit geeft o.a. op het gebied van verkeer en parkeren) geeft kentallen per functie. Deze kentallen zijn bepaald op basis van jarenlange onderzoeken en ervaringen met parkeren in Nederland. Ze geven daarmee een gemiddeld beeld van de parkeersituatie. De kentallen zijn gedifferentieerd naar type gebied (stedelijkheidsgraad en locatie van het gebied), naar dag van de week en naar periode van de dag. Bovendien worden aanwezigheidspercentages gegeven: de mate van het gebruik van de betreffende functie voor een specifiek deel van de week.

Calibratie

In juni 2016 zijn in het gebied waarvoor de parkeerbalans wordt gemaakt, parkeertellingen uitgevoerd. Die parkeertellingen geven de mogelijkheid om de parkeerbalans voor de huidige situatie (2016) te ijken aan de werkelijke parkeersituatie. Op het moment dat de parkeerbalans vergelijkbare uitkomsten geeft als de parkeertellingen, biedt de parkeerbalans voldoende betrouwbaarheid om berekeningen voor een toekomstige situatie mee te maken.

Parkeeronderzoek juni 2016

In juni 2016 zijn op een aantal dagen parkeertellingen uitgevoerd. Hieruit bleek dat het maatgevend moment van de week (het moment met de grootste parkeervraag) de woensdagmiddag bleek te zijn. De aanwezigheid van de markt op de woensdagmiddag was hierbij van doorslaggevend belang. De parkeerbalans is derhalve ook opgesteld voor de woensdagmiddag.

De belangrijkste uitkomsten van de parkeertelling voor het hele gebied zijn:

- Beschikbare parkeercapaciteit (openbaar en privé) 1.428
- Totaal aantal getelde auto's 1.025
- Parkeerbezetting 72%

Als het strand buiten beschouwing wordt gelaten en de cijfers alleen voor het centrum worden gepresenteerd, dan ontstaat het volgende beeld:

- Beschikbare parkeercapaciteit (openbaar en privé) 1.342
- Totaal aantal getelde auto's 1.001
- Parkeerbezetting 75%

Op het kaartje hiernaast (bron: gemeente Delfzijl) is de parkeerdruk voor de woensdagmiddag uit het parkeeronderzoek weergegeven.

- Rood bezetting > 100%
- Oranje bezetting 85 – 100%
- Donkergroen bezetting 50 – 85%
- Lichtgroen bezetting tot 50%



Parkeerbalans 2016 Centrum

Input parkeerbalans

Voor het centrum is een parkeerbalans gemaakt; het strand is hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat:

- het strand op dit moment niet functioneert als overloopgebied van het centrum
- het strand een bijzonder gebied is qua functies (er is geen parkeernorm voor de functie 'strand')

Als het strand wel zou worden meegenomen, zou dit een vertekend beeld geven, waaruit niet de juiste conclusies kunnen worden getrokken, zeker niet voor het centrum.

Voor de parkeerbalans 2016 is de volgende invoer gebruikt:

- wonen (571 appartementen, 52 rijtjeswoningen, 12 woningen type 2 onder 1 kap, 20 vrijstaand)
- apotheek (3)
- tandarts (1)
- dansstudio, museum, schouwburg/congrescentrum
- winkelen (1 discount supermarkt, 1 service supermarkt, 26.000m² detailhandel)
- horeca (hotel, café, restaurants)
- kantoren met baliefunctie (9.018m²) en zonder baliefunctie (10.469m²)
- bibliotheek
- opslag

Calibratie

Met het zondermeer toepassen van de kentallen van het C.R.O.W. wordt een parkeervraag berekend die beduidend hoger is dan wat er zich in werkelijkheid voordoet zoals blijkt uit de parkeertellingen van juni 2016. Het is daarom noodzakelijk om voor een aantal specifiek Delfzijlse omstandigheden te corrigeren. Het gaat dan bijvoorbeeld om factoren als gemiddeld inkomen, autobezit en leegstand. Een verantwoording van de toegepaste correctiefactoren is in de bijlage opgenomen.

Op basis van de hiervoor beschreven aanwezige functies en de correctiefactoren is de parkeervraag voor 2016 voor het centrum berekend. Er is een parkeervraag berekend van in totaal 1.067 parkeerplaatsen. In het centrum zijn in totaal 1.342 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit leidt tot een (theoretische) parkeerbezetting van 80% voor het maatgevend moment, de woensdagmiddag.

Samengevat voor de situatie 2016:

- | | |
|---------------------|-----------|
| • Parkeercapaciteit | 1.342 ppl |
| • Parkeervraag | 1.067 ppl |
| • Parkeerbezetting | 80% |

De berekende parkeerbezetting ligt als uitkomst van de parkeerbalans op 80%. Dit is iets hoger dan de werkelijke, getelde parkeerbezetting, die op 75% uitkwam. De parkeerbalans geeft dus een kleine overschatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Parkeerbalans 2022 Centrum

Voor de parkeerbalans 2022 is voor het centrum sprake van de volgende wijzigingen ten opzichte van 2016:

- appartementen (-89 sociale huur)
- kantoren (-355 m2)
- postkantoor (-1.000m2)
- café/horeca (-263m2)
- detailhandel (-5.824m2)
- discount supermarkt (+ 1.335m2)
- Wonen met een plus (+ 80 appartementen)
- Gezondheidscentrum (+ 21 spreekkamers, + 1 apotheek, + 160 m2 kantoren, + 7 kamers fysiotherapie)

Op de plek van het voormalig postkantoor aan het Molenbergplein, wordt een nieuw gezondheidscentrum gevestigd. In de parkeerbalans voor 2022 is het programma voor het Gezondheidscentrum, stand van zaken juni 2017, meegenomen.

Er treedt ook een verandering op in het aantal beschikbare parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkelingen in het centrum. Het gaat met name om de herinrichting van het Plein de Vennen/voormalig Lommertsterrein en de herinrichting van het stationsgebied. Per saldo neemt het aantal parkeerplaatsen in het centrum af van 1.342 in 2016 naar 1.207 parkeerplaatsen in 2022. In die 1.207 parkeerplaatsen in 2022 zijn de nieuwe parkeerplaatsen op het nieuwe Vennenplein inbegrepen (263 stuks). Het gaat in totaal om een afname van 135 parkeerplaatsen.

De uitkomsten van de parkeerbalans 2022 geven een parkeervraag van in totaal 1.044 parkeerplaatsen.

Samengevat voor de situatie 2022:

- | | |
|---------------------|-----------|
| • Parkeercapaciteit | 1.207 ppl |
| • Parkeervraag | 1.044 ppl |
| • Parkeerbezetting | 86% |

De parkeerbalans geeft als uitkomst een bezetting van 86%. Normaal gesproken wordt rekening gehouden met een maximale parkeerbezetting van 85%. Dat wordt gedaan om het vinden van een parkeerplaats te vergemakkelijken, waardoor onnodig zoekverkeer wordt voorkomen. Om op een parkeerbezetting uit te komen van 85% zouden 14 extra parkeerplaatsen benodigd zijn; een te verwaarlozen aantal, zeker in relatie tot de kleine overschatting die in de parkeerbalans zit. Conclusie is dat met het aantal parkeerplaatsen, zoals dat nu in de plannen voor 2022 zit, kan worden volstaan. Dit geldt voor het centrum als geheel, waarbij er overloop is tussen alle delen van het centrum.

Vergelijking parkeerplaatsen 2016 en 2022



In 2016 zijn in het centrum in totaal 1.342 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit zijn zowel openbare als particuliere parkeerplaatsen. De kleuren geven de hoogte van de bezetting aan (rood >100%, oranje 85-100%, donkergroen 50-85%, lichtgroen < 50%)



Als gevolg van de centrumplannen verdwijnen er 409 parkeerplaatsen. In bovenstaand kaartje staat met een **X** aangegeven waar geheel of gedeeltelijk parkeerterreinen komen te vervallen. Op het nieuwe plein De Vennen komen er echter weer 263 terug. Dat betekent dat er in 2022 in totaal 1.207 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn (een afname van 135).

Vergelijking uitkomsten parkeerbalans 2016 en 2022

Huidige situatie 2016

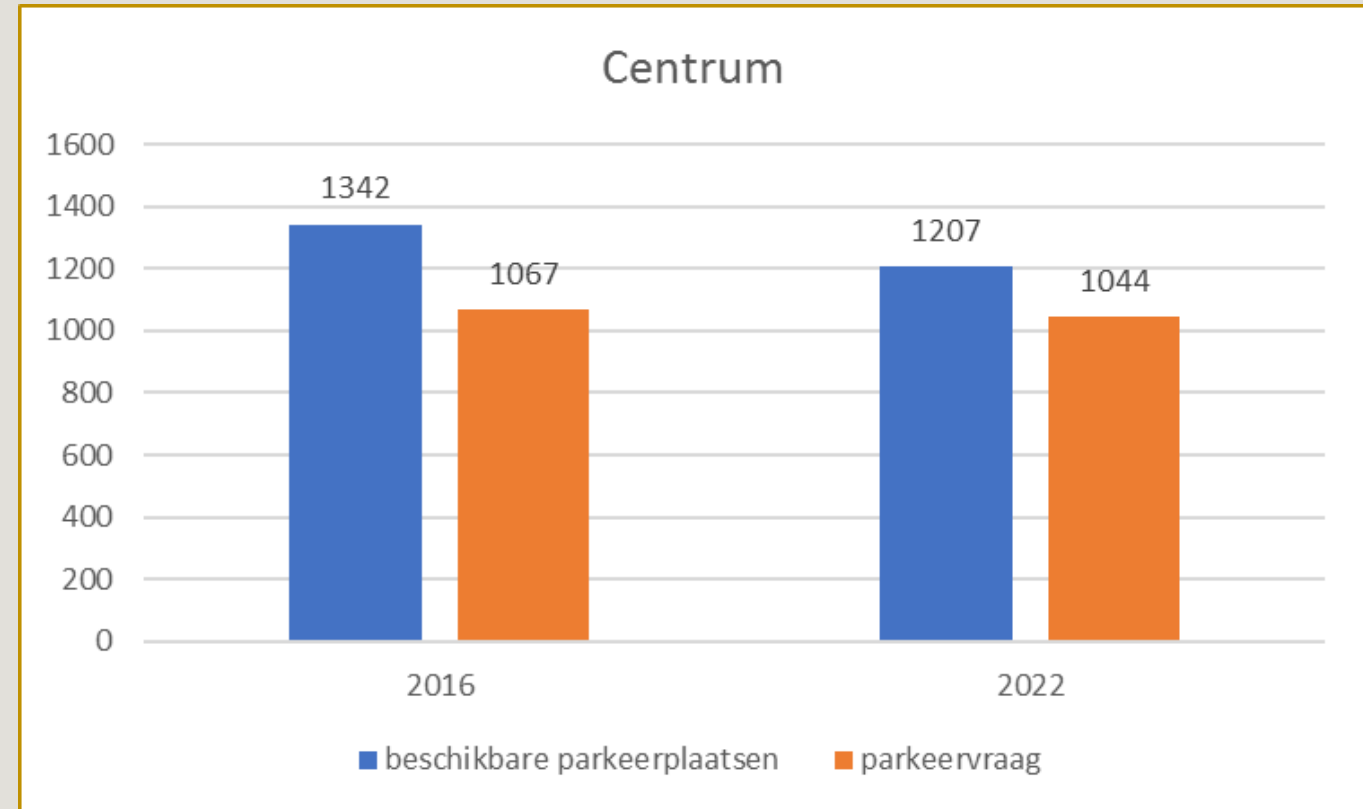
- Parkeerbalans 2016:
 - parkeercapaciteit 1.342 ppl
 - parkeervraag 1.067 ppl
 - parkeerbezetting 80%

Toekomstige situatie 2022

- Parkeerbalans 2022:
 - parkeercapaciteit incl. nieuw Vennenplein 1.207 ppl
 - parkeervraag 1.044 ppl
 - parkeerbezetting 86%

Vershil 2016 en 2022

- parkeercapaciteit incl. nieuw Vennenplein - 135 ppl
- parkeervraag - 23 ppl
- parkeerbezetting + 6%



Noordelijk en Zuidelijk deel van het centrum

In het centrum van Delfzijl bevinden de meeste verkeersaantrekkende voorzieningen zich in het noordelijk deel van het centrum, terwijl de meeste parkeercapaciteit in het zuidelijk deel van het centrum aanwezig is. Het gevolg daarvan is dat de parkeercapaciteit als geheel voor het centrum voldoende is, maar dat bezoekers voor het noordelijk deel van het centrum (regelmatig) moeten parkeren in het zuidelijk deel van het centrum. Dat betekent dat er sprake is van een onevenwichtige verdeling van de parkeerruimte over het centrum. Er is dus geen tekort aan parkeerplaatsen voor het centrum als geheel. Onderstaande cijfers illustreren dat.

	Noord 2016	Zuid 2016	Centrum 2016	Noord 2022	Zuid 2022	Centrum 2022
Parkeercapaciteit	571	771	1.342	455	752	1.207
Parkeervraag	512	555	1.067	446	598	1.044
bezetting	90%	72%	80%	98%	80%	86%

Uit de tabel blijkt dat de bezetting in het noordelijk deel van het centrum op 98% ligt; dit wordt gecompenseerd door de lagere bezetting in het zuidelijk deel (80%), waardoor de totale bezetting van het centrum op 86% uitkomt.

Parkeren Gezondheidscentrum

De parkeerbehoefte voor het Gezondheidscentrum bedraagt in totaal 62 parkeerplaatsen. Uitgangspunten hierbij zijn dat de artsen hun auto op eigen terrein parkeren, er 1 à 2 invalidenparkeerplaatsen nodig zijn en 3 in- en uitstapplaatsen. Het parkeergedrag voor het Gezondheidscentrum kenmerkt zich voornamelijk door kortparkeerders (korter dan 2 uur). De meest voor de hand liggende parkeerplaatsen voor bezoekers aan het Gezondheidscentrum zijn het Molenbergplein en het Commandementsplein.

Molenbergplein

Het Molenbergplein kenmerkt zich door een hoge parkeerdruk, zo is uit het parkeeronderzoek gebleken. Er zijn 75 parkeerplaatsen beschikbaar en de bezetting bedraagt nu al 96%. Het vrijkomende postkantoor levert weliswaar 14 beschikbare parkeerplaatsen op, maar dat is te weinig om de nieuwe parkeervraag van het Gezondheidscentrum te kunnen accommoderen. Er ligt derhalve een opgave om 48 extra parkeerplaatsen in de directe omgeving (in verband met loopafstanden) van het Gezondheidscentrum beschikbaar te krijgen.

Commandementsplein

Op het Commandementsplein zijn 67 parkeerplaatsen beschikbaar; de bezetting is nu 90%. Voor het Commandementsplein geldt dat de loopafstand tot het Gezondheidscentrum nog net binnen de norm van 100 meter ligt. Als gevolg van de hoge parkeerdruk aldaar is het Commandementsplein geen volwaardig alternatief.

Bedacht moet worden dat de parkeerplaatsen op het Molenbergplein niet exclusief voor bezoekers van Gezondheidscentrum zijn en er dus de kans bestaat dat bezoekers voor het Gezondheidscentrum meer dan 100 meter zullen moeten lopen. Hoewel er in principe in het zuidelijk deel van het centrum genoeg parkeerruimte beschikbaar is (er zijn er zelfs 65 ppl 'over'), moet bedacht worden dat die parkeerplaatsen ook een overloopt functie vervullen voor bezoekers aan het noordelijk deel van het centrum.

Consequenties

De consequenties van de extra parkeervraag als gevolg van het Gezondheidscentrum in relatie tot de hoge parkeerdruk op het Molenbergplein en het Commandementsplein, zijn:

- dat er meer parkeerruimte op korte afstand van het Gezondheidscentrum beschikbaar moet komen voor bezoekers
- dat het gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen beter moet worden verdeeld:
 - langparkeerders moeten worden 'verplaatst'
 - vergroten van de blauwe zone (met handhaving) – daardoor kunnen per dag meer auto's van dezelfde parkeerplaats gebruik maken
 - het vergroten van de blauwe zone leidt tot minder ruimte voor langparkeerders, deze zullen elders aan de rand van het centrum gecompenseerd moeten worden.

Naar verwachting moet het mogelijk zijn om zo'n 30 nieuwe parkeerplaatsen voor langparkeerders aan de rand van het centrum te realiseren. Dit maakt het mogelijk om de blauwe zone te vergroten. Overigens wordt opgemerkt dat er geen parkeerplaatsen specifiek worden aangewezen voor gebruik door bezoekers aan het Gezondheidscentrum.

Zeestrand

Zoals eerder beschreven, is het gebied 'Zeestrand' niet te vergelijken met het centrum gebied. In de voorgaande tekst is alleen geschreven over het centrum, maar omdat het strand ook onderdeel uitmaakt van het totale onderzoeksgebied, wordt hier nog apart aandacht aan de ontwikkelingen rond dit gebied besteed.

Huidige situatie

In de huidige situatie (2016) zijn in het gebied 'strand' de functies 'zeestrand' en 'museum' aanwezig. Het zeestrand heeft een omvang van 2.400m². In totaal zijn er nu (in 2016) 86 parkeerplaatsen beschikbaar.

Toekomstige situatie

Er vindt een opwaardering van het strand plaats van 2.400m² naar 20.600m². Aan de bebouwing in de omgeving van het museum vinden enkele aanpassingen bebouwing plaats. Het aantal parkeerplaatsen wordt met 34 stuks verhoogd naar 120 parkeerplaatsen.

Advies

Er zijn geen parkeernormen beschikbaar voor de functie 'zeestrand'. Er valt derhalve ook niet te rekenen aan een parkeerbalans voor dit deel van het onderzoeksgebied. Gelet op de huidige zeer lage parkeerbezetting mag worden verwacht dat in de toekomst 120 parkeerplaatsen eerst voldoende zullen zijn en er verder geen maatregelen te treffen. Het advies is wel om de ontwikkeling in de parkeerbezetting te blijven volgen.

Conclusies en advies

Conclusies

Voor het centrum als geheel zijn er voldoende parkeerplaatsen bij een maximale uitwisseling tussen alle parkeerlocaties in het centrum.

De voorgenomen realisatie van 263 parkeerplaatsen (Vennenplein) is adequaat om het verlies aan parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkelingen op te vangen. Vanuit capaciteitsoverwegingen is daar boven op dus geen extra parkeerruimte nodig.

Het centrum kenmerkt zich door een groot aanbod aan functies in het noordelijk deel van het centrum, terwijl de meeste (vrije) parkeerruimte in het zuidelijk deel is. Dat betekent dat:

- er sprake is van een onevenwichtige verdeling van de parkeerlocaties over het centrum
- er geen capaciteitsvraagstuk is maar een verdelingsvraagstuk

De vestiging van een Gezondheidscentrum aan het Molenbergplein vraagt om meer parkeerplaatsen dan beschikbaar is. Dit kan worden opgevangen door de huidige blauwe zone te vergroten, waardoor meer kortparkeerplaatsen beschikbaar komen. Voor de langparkeerders zal alternatieve ruimte moeten worden gezocht.

Voor het gebied 'strand' is voorzien in een kwaliteitsslag en een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. De verwachting is dat met de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen het aanbod voldoende is. De praktijk zal moeten uitwijzen of dat inderdaad het geval zal zijn..

Advies

1. De aantallen parkeerplaatsen zoals die nu die zijn voorzien in het Centrumplan voor Delfzijl, als basis aanhouden.
2. Het vergroten van de blauwe zone op het Molenbergplein, zodat er meer kortparkeerplaatsen beschikbaar komen. Hiermee wordt de kans op een vrije parkeerplaats op het Molenbergplein voor bezoekers aan het Gezondheidscentrum vergroot.
3. Het creëren van circa 30 langparkeerplaatsen aan de rand van het centrum om het aantal vervallen parkeerplaatsen op het Molenbergplein voor langparkeerders te kunnen compenseren.
4. Monitoren van de parkeerdruk op het Molenbergplein na ingebruikname van het Gezondheidscentrum en uitbreiding van de blauwe zone.
5. Monitoren van de parkeerdruk in het gebied 'strand'.

Bijlage toepassing correctiefactoren

Het zondermeer toepassen van de kentallen van het C.R.O.W. leidt tot een veel grotere parkeervraag dan in werkelijkheid het geval is. Omdat het C.R.O.W. gebruik maakt van gemiddeld Nederlandse kentallen en Delfzijl op dit moment geen Nederlands gemiddelde is, zijn op de berekening van de parkeervraag een aantal correctiefactoren toegepast. Het gaat hierbij om:

Gemiddeld inkomen: het gemiddeld inkomen in Delfzijl is lager dan in steden met een zelfde stedelijkheidsgraad (bron CBS). Er is daarom een correctiefactor gebruikt van -10%.

Autobezit: het autobezit in Delfzijl is lager dan in steden met een zelfde stedelijkheidsgraad (bron CBS). Mensen zullen daarom minder vaak de auto gebruiken om naar het centrum te gaan. Hiervoor is een correctiefactor toegepast van -5%.

Leegstand: er is in het centrum van Delfzijl sprake van leegstand in woningen, kantoren en horeca (bron gemeente Delfzijl). Hiervoor is gecorrigeerd met -7% voor de woningen, -15% voor de kantoren en -10% voor de horeca.

Overbewinkeling: in het centrum van Delfzijl is sprake van 'overbewinkeling' (bron gemeente Delfzijl), dat wil zeggen dat er meer m² winkelvloeroppervlak in gebruik zijn dan feitelijk nodig is. Dat betekent dat er minder bezoek voor de winkels is dan op grond van de m² verwacht zou mogen. Hiervoor is met -12% gecorrigeerd.

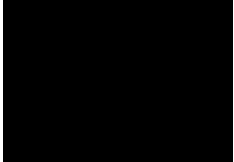
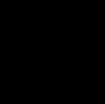
Deze correctiefactoren zijn zowel voor 2016 als voor 2022 toegepast.

VERANTWOORDING

Verantwoording

- Projectnummer 351868
- Referentienummer SWNL0216173
- Revisie D.01
- Datum 16 november 2017

- In opdracht van Gemeente Delfzijl
Postbus 20.000
9930 PA DELFZIJL

- Auteur 
- E-mail adres @sweco.nl
- Gecontroleerd door 
- Paraaf gecontroleerd 
- Goedgekeurd door 
- Paraaf goedgekeurd 

- Contact Sweco Nederland B.V.
Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 66 00
www.sweco.nl