

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

**Uwoon / Berginvest / FAME Architectuur & Stedenbouw / Oostzee stedenbouw /
gemeente Elburg
Centrumplan 't Harde**

Parkeerbalans

Datum 14 maart 2011
Kenmerk OSB003Abf0006
Eerste versie

1 Toelichting parkeerbalans

1.1 Berekeningsmethodiek

De gemeente Elburg heeft de ontwikkelende partijen van centrumplan 't Harde aangegeven dat bij de berekening van de parkeerbalans een zogenaamde 'totaalbenadering' gehanteerd moet worden. Hierbij wordt in de parkeerberekening niet gecorrigeerd voor bestaande functies (en bestaande parkeerplaatsen) die door de ontwikkeling komen te vervallen. Er wordt als het ware gedaan alsof het gebied waarin de planontwikkeling wordt gerealiseerd een tabula rasa is (een 'schone lei'), waarbij de te berekenen parkeervraag ten gevolge van de nieuwe functies volledig binnen de plangrenzen moeten worden gerealiseerd. Voor elke functie wordt per eenheid vermenigvuldigd met de van toepassing zijnde parkeernorm (zie paragrafen 1.2 tot en met 1.4), waarna wordt gecorrigeerd voor het beperktere gebruik van gereserveerde parkeerplaatsen voor woningen (zie paragraaf 1.4) en zogenaamd 'dubbelgebruik' (dezelfde parkeerplaats kan door verschillende functies op verschillende momenten van de dag of week gebruikt worden, waardoor in totaal minder parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden).

In paragraaf 4 (en de bijlage) is overigens ook aangegeven hoe de gemeentelijke berekeningsmethodiek zich voor wat betreft de uitkomst van de parkeerbalans verhoudt tot de uitkomst van een berekening conform de 'standaard CROW-methodiek' met gemiddelde CROW-kengetallen¹ (waarbij enerzijds de parkeernormen, of eigenlijk kengetallen, worden toegepast op het saldo te realiseren commerciële ruimte en woningen (nieuw-

¹ NB kengetallen zijn in dit kader niet hetzelfde als normen. De parkeernormen zijn door de gemeente vastgesteld beleid c.q. cijfers (dan wel volgens een door de gemeente Elburg geaccepteerde methodiek berekende cijfers), terwijl CROW-kengetallen een indicatie geven van het benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van in de praktijk gevonden waarden.

bouw minus sloop), maar anderzijds ook rekening wordt gehouden met het aantal door de ontwikkeling te vervallen parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie).

1.2 Parkeernorm commercieel: 3,178 p.p. per 100 m² bvo

Voor commerciële ruimte geldt vanuit gemeentelijk beleid in 'standaard' situaties een norm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De gemeente biedt echter in haar beleid de ruimte voor maatwerk. Het is toegestaan een parkeerbalans op te stellen op basis van in de praktijk gevonden parkeernormen (afgeleid uit een door een verkeerskundig bureau uitgevoerd en door de gemeente goedgekeurd parkeeronderzoek). Een dergelijk onderzoek, dat is gehouden door Goudappel Coffeng BV, heeft geleid tot een bijstelling c.q. reductie van de parkeernorm voor commerciële ruimte van 4,5 naar 3,178 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De resultaten van het betreffende parkeeronderzoek zijn aan de gemeente Elburg ter beschikking gesteld.

1.3 Terrassenorm: 3,178 p.p. per 100 m² bvo

Tijdens het ontwerpproces is er onder andere gediscussieerd over de (wijze van) toepassing van de parkeernorm voor het winkelcentrum. De vraag hierbij was of bij het realiseren van het winkelcentrum uitgegaan kan worden van een algemeen geldende parkeernorm voor het winkelcentrum als geheel (en dat dus wordt toegepast wordt op het totaal aantal m²'s) of dat eerst onderdelen waarvoor aparte kengetallen bestaan 'los' berekend zouden moeten worden (en de algemene parkeernorm vervolgens toegepast zou moeten worden op de resterende m²'s). Met andere woorden: zit er in het kengetal voor wijk- buurt en dorpscentra bijvoorbeeld al impliciet een percentage voor meer intensief gebruikte m² (zoals een cafetaria of lunchroom) of moet je die apart berekenen. Over deze vraag is contact opgenomen met het Kenniscentrum Parkeren (een initiatief van KpVV, CROW en Vexpan). Hierbij is als antwoord gekregen dat het algemene kengetal op alle m²'s toegepast moet worden indien er geen uitzonderlijke/bijzondere functies, zoals bijvoorbeeld kantoren of een vestiging van McDonalds gevestigd zijn. In dergelijke situaties zou het verstandig zijn om voor dergelijke functies apart een norm toe te passen.

Het antwoord van het Kenniscentrum Parkeren is in overleg met de gemeente Elburg in de parkeerbalans ook van toepassing verklaard op de normering voor een terras bij een horecazaak in het winkelcentrum van 't Harde. Het gaat om een terras van een beperkte omvang (30 m²) en dit is immers een 'normale functie' in een winkelcentrum, waarvoor volgens het Kenniscentrum Parkeren geldt dat deze onder het algemene kengetal voor wijk- buurt en dorpscentra valt.

NB. Deze redenering geldt niet voor bijvoorbeeld de binnenstad van Elburg. Hier is het evident dat de terrassen gerelateerd zijn aan de toeristisch-recreatieve functie van het gebied, waarbij sprake is van duidelijke seizoenseffecten, die gepaard gaan met duidelijke verkeers- en parkeereffecten. Hiervoor gelden afwijkende gemeentelijke normen.

1.4 Parkeernormen woningen

Voor woningen geldt vanuit gemeentelijk beleid in 'standaard' situaties voor dure -, middeldure -, goedkope - en zorgwoningen respectievelijk een parkeernorm van 2,2, 1,9, 1,7 en 0,7 p.p. per woning. De gemeente Elburg heeft echter aangegeven om ook voor de woningen in de planvorming te willen rekenen met op de locatie afgestemde parkeernormen. Net zoals bij de parkeernorm voor commerciële ruimte gaat het hierbij om het toepassen van 'maatwerk', waarvoor in het gemeentelijk beleid de ruimte wordt geboden.

Parkeernorm dure woningen

Voor dure woningen is een locatiespecifieke parkeernorm afgeleid van 2,1 parkeerplaatsen per woning. De redenatie hierachter is de volgende: uit het gehouden parkeeronderzoek komt naar voren dat in onderzoekssectie 25 (zuidzijde Singel) 's nachts 8 auto's op straat geparkeerd staan. Het is aannemelijk dat deze 8 auto's zijn toe te rekenen aan minimaal 11 (dure) woningen². Er is dus een feitelijke straatparkeernorm geconstateerd van 0,73 parkeerplaatsen per woning (afgerond 0,8). Op basis van CROW-publicatie 182 is de praktische parkeercapaciteit van woningen met een garage en een lange oprit 1,3 parkeerplaatsen per woningen. Als deze waarde in mindering wordt gebracht op de gemeentelijke 'standaard parkeernorm' van 2,2 parkeerplaatsen per woningen zou je mogen verwachten dat een feitelijke straatparkeernorm geconstateerd zou worden van 0,9 parkeerplaatsen per woning, terwijl er een feitelijke straatparkeernorm geconstateerd is van afgerond 0,8 parkeerplaatsen per woning. Er is dus geconcludeerd dat de gemeentelijke 'standaard parkeernorm' 0,1 parkeerplaatsen per woning te hoog is voor deze specifieke situatie en dat dus een locatiespecifieke parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning toegepast mag worden.

Parkeernorm goedkope woningen

Voor goedkope woningen is een locatiespecifieke parkeernorm afgeleid van 1,3 parkeerplaatsen per woning. De redenatie hierachter is de volgende: Uit het gehouden parkeeronderzoek komt naar voren dat in onderzoekssectie 19 ('dwarsgedeelte' van de Sportlaan) 's nachts 3 auto's op straat geparkeerd staan. Het is aannemelijk dat deze 3 auto's zijn toe te rekenen aan minimaal 6 (goedkope) woningen. Er is dus een feitelijke straatparkeernorm geconstateerd van 0,5 parkeerplaatsen per woning. Op basis van CROW-publicatie 182 is de praktische parkeercapaciteit van woningen met een korte oprit 0,8 parkeerplaatsen per woningen. Als deze waarde in mindering wordt gebracht op de gemeentelijke 'standaard parkeernorm' van 1,7 parkeerplaatsen per woningen zou je mogen verwachten dat een feitelijke straatparkeernorm geconstateerd zou worden van 0,9 parkeerplaatsen per woning, terwijl er een feitelijke straatparkeernorm geconstateerd is van afgerond 0,5 parkeerplaatsen per woning. Er is dus geconcludeerd dat de gemeentelijke 'standaard parkeernorm' 0,4 parkeerplaatsen per woning te hoog is voor

² Het gaat hierbij veiligheidshalve om het minimaal aantal woningen. Als de auto's aan meer woningen toe te rekenen zouden zijn wordt de feitelijke straatparkeernorm namelijk lager, waardoor de ontwikkeling uiteindelijk met het aanleggen van minder parkeerplaatsen zou kunnen volstaan. Hier is niet naar toe gerekend: er is veilig ('worst case') gerekend

deze specifieke situatie en dat dus een locatiespecifieke parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning toegepast mag worden.

Parkeernorm middeldure woningen

Voor middeldure woningen is het niet mogelijk gebleken om uit het parkeeronderzoek een locatiespecifieke parkeernorm af te leiden. Indien de parkeerkengetallen voor woningen van het CROW echter worden bekeken, komt naar voren dat de kengetallen voor middeldure woningen op circa 60% van de kengetallen voor goedkope woningen affluggen van het verschil tussen goedkope en dure woningen. Waar bovenstaand is toegelicht dat voor goedkope woningen een locatiespecifieke parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning kan worden gehanteerd en voor dure woningen een locatiespecifieke parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning, is voor middeldure woningen dus een locatiespecifieke parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning zeer goed te verklaren.

Parkeernorm zorgwoningen

Voor zorgwoningen is het niet mogelijk om een locatiespecifieke parkeernorm af te leiden (er zijn nu geen zorgwoningen in het gebied aanwezig). Er is voor gekozen om de maximale parkeernorm voor weinig stedelijke gebieden toe te passen, zijnde 0,7 parkeerplaatsen per woning.

Binnen de parkeerbalans is voor de woningen in overleg met de gemeente Elburg uiteindelijk dus gerekend met de volgende parkeernormen:

- dure woningen, 2,1 parkeerplaatsen per woning;
- middeldure woningen, 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- goedkope woningen 1,3 parkeerplaatsen per woning;
- zorgwoningen, 0,7 parkeerplaatsen per woning.

2 Toelichting programma parkeerbalans

2.1 Programma commerciële ruimte

In de parkeerbalans is gerekend met 6.005 m² bvo commerciële ruimte (winkelruimte/magazijnruimte). 520 m² bvo is niet gerekend tot de commerciële ruimte omdat deze ruimte geen normale magazijnruimte betreft, maar een inpandige ruimte om een vrachtwagen te stallen tijdens het laden en lossen. Dergelijke ruimte in de buitenlucht wordt in parkeerbalansen ook niet meegerekend. Het overkappen van de ruimte (c.q. het inpandig maken van de ruimte) komt vooral voort uit het beperken van eventuele overlast naar de omgeving toe en heeft geen effect op de parkeersituatie voor het winkelcentrum.

2.2 Woonprogramma

Op basis van het aangeleverde programma gaat de parkeerbalans uit van 114 woningen:

- 6 dure woningen;
- 56 middeldure woningen;
- 20 goedkope woningen;
- 32 zorgwoningen.

3 Rekenen vanaf...?

Strikt formeel juridisch gezien zouden de ontwikkelende partijen commerciële meters mogen realiseren tot aan de in het bestemmingsplan opgenomen toegestane bovengrens (4.150 m² bvo) zonder dat hiervoor nieuwe, aanvullende parkeercapaciteit gerealiseerd zou hoeven worden. Deze m²'s bvo functioneerde immers ook met het huidige aantal parkeerplaatsen voor de huidige situatie (waarin een deel van de commerciële meters door brand is verwoest).

De gemeente Elburg tekent hierbij echter aan dat niet zondermeer mag worden aangenomen dat de uit het parkeeronderzoek naar voren gekomen locatiespecifieke parkeernormen (in een situatie na de brand) ook zou hebben gegolden in een situatie voor de brand. Daarmee zou er geen aanleiding zijn om af te wijken van de door de gemeente vastgestelde 'standaard' parkeernormen in plaats van het toepassen van de (lagere) locatiespecifieke parkeernormen.

In de door de gemeente Elburg aangegeven 'totaalbenadering' (zie paragraaf 1.1.) speelt deze overweging sowieso geen rol. Hierbij wordt immers uitgegaan van een 'tabula rasa'. Het is echter goed te vermelden dat in de vergelijkende berekening conform de 'standaard CROW-methodiek' met gemiddelde CROW-kengetallen er voor gekozen is om voor alle aanvullende m²'s bvo commerciële ruimte ten opzichte van de huidige situatie ook aan+vullende parkeercapaciteit aan te leggen. Er is dus in deze berekening niet naar 'minder parkeerplaatsen toe gerekend', maar er is reëel gerekend. Zowel vanuit verkeerskundig als commercieel oogpunt is dit ook 'verstandig'.

4 Uitkomst parkeerbalans en conclusie

- Met de uitgangspunten zoals hiervoor omschreven zijn (en in relatie tot het in paragraaf 2 beschreven programma) zijn, 330 parkeerplaatsen nodig. In het voorlopig ontwerp zijn ook 330 parkeerplaatsen opgenomen. De planvorming en het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke berekeningsmethodiek sluiten dus naadloos aan.
- De uitkomst van een berekening (met dezelfde uitgangspunten en programma) conform de 'standaard CROW-methodiek' met gemiddelde CROW-kengetallen³ laat een overschot zien van twee parkeerplaatsen (zie bijlage). Er worden volgens deze rekenmethodiek dus twee parkeerplaatsen meer aangelegd dan dat nodig zouden zijn.

Er mag geconcludeerd worden dat (volgens beide berekeningsmethodieken) de ontwikkeling en het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd, goed op elkaar is afgestemd. Hierbij dient nog wel te worden vermeld dat bij de verdere uitwerking van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp de planvorming nog wel definitief getoetst zal worden aan gemeentelijke eisen voor de inrichting van de openbare ruimte.

³ Hierbij is uitgegaan van gemiddelde kengetallen uit CROW-publicatie 182 voor een zogenaamde 'weinig stedelijke gemeente' (wat de gemeente Elburg is) en waarbij de ontwikkeling in een centrumgebied is gelegen (wat voor het winkelcentrum in 't Harde het geval is). Hierbij is geen terrasnorm toegepast, omdat dit volgens deze systematiek niet hoeft.

Bijlage 1 Parkeerbalansen

parkeerplaatsen commercieel		191								
parkeerplaatsen terras		1								
parkeerplaatsen gereserveerd		57								
parkeerplaatsen openbaar		81								
parkeerplaatsen aanwezig in plan		330								
parkeerplaatsen benodigd in plan		330								
Overschot / tekort		0								
adviseurs mobiliteit Goudappel Coffeng										
Elburg, stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk Winkelcentrum als rest bebeko (eis gemeente)										
	aantal	eenheid	parkeernorm	parkeerplaatsen	parkeerplaatsen gereserveerd	parkeerplaatsen gereserveerd (eff.)	parkeerplaatsen openbaar	aanwezigheids% zaterdagochtend		
programma verwijderd						80%		70%		
saldo										
commercieel	6.005	m2 bvo	3,178	191						
terras	30	m2 bvo	3,178	1						
woning duur	6	woningen	2,1	13	6		5	8	5	
woning midden	56	woningen	1,8	101	51		41	60	42	
woning goedkoop	20	woningen	1,3	26	0		0	26	18	
woning zorg	32	woningen	0,7	22	0		0	22	16	
				162	57					81

Tabel B1.1: Parkeerbalans gemeentelijke 'totaalbenadering' met locatiespecifieke normen

parkeerplaatsen verwijderd		123								
parkeerplaatsen commercieel		110								
parkeerplaatsen terras		0								
parkeerplaatsen gereserveerd		57								
parkeerplaatsen openbaar		39								
parkeerplaatsen aanwezig in plan		330								
parkeerplaatsen benodigd in plan		328								
Overschot / tekort		2								
adviseurs mobiliteit Goudappel Coffeng										
Elburg, stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk Winkelcentrum als rest bebeko (eis gemeente)										
	aantal	eenheid	parkeernorm	parkeerplaatsen	parkeerplaatsen gereserveerd	parkeerplaatsen gereserveerd (eff.)	parkeerplaatsen openbaar	aanwezigheids% zaterdagochtend		
programma verwijderd						80%		70%		
commercieel	3.081	m2 bvo								
terras	0									
woning duur	3	woningen								
woning midden	2	woningen								
woning goedkoop	15	woningen								
woning zorg	0	woningen								
programma toegevoegd										
commercieel	6.005	m2 bvo								
terras	30	m2 bvo								
woning duur	6	woningen								
woning midden	56	woningen								
woning goedkoop	20	woningen								
woning zorg	32	woningen								
saldo										
commercieel	2.924	m2 bvo	3,750	110						
terras	0	m2 bvo	3,750	0						
woning duur	3	woningen	1,6	5	6		5	0	0	
woning midden	54	woningen	1,4	76	51		41	35	24	
woning goedkoop	5	woningen	1,25	6	0		0	6	4	
woning zorg	32	woningen	0,45	14	0		0	14	10	
				101	57					39

Tabel B1.2: Parkeerbalans 'standaard' CROW-methodiek met gemiddelde CROW-kengetallen