

MEMO

Aan : Gemeente Ermelo
Van : Buro SRO
Datum : 22 juni 2017
Onderwerp : Parkeerbalans Burg. Langmanstraat e.o.
Projectnummer : 62.10.06

1. Inleiding

Bij de ontwikkeling van het plangebied Burgemeester Langmanstraat e.o. worden winkels (waaronder supermarkten) en woningen gerealiseerd en vindt er een herinrichting van de openbare ruimte plaats. Bij een dergelijke ontwikkeling in het centrumgebied is het van belang om te onderzoeken wat de parkeerbehoefte is. Zeker omdat er niet alleen sprake is van nieuwbouw, maar ook een deel herstructurering (sloop/nieuwbouw). In deze memo wordt daarom een overzicht gegeven van de parkeerbehoefte van:

- De bestaande situatie zoals die aanwezig is
- De maximaal te bouwen situatie die volgens het geldende bestemmingsplan al vergunbaar was
- De maximaal te bouwen situatie die volgens het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is.

Bij de berekening van de parkeerbalans wordt gebruik gemaakt van het meest recente parkeerbeleid van de gemeente: "Nota Parkeernormen Ermelo" (28 september 2015)

Bij de ontwikkeling worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Blok A: de huidige Plus supermarkt met daarboven bibliotheek en appartementen plus het aanpalende parkeerterrein (beoogd: uitbreiding supermarkt, toevoeging subtrekker en dagwinkel)
- Blok B: bebouwing tussen Stationsstraat en Burgemeester Langmanstraat, bestaande uit de bestaande Aldi supermarkt (+verdieping), de Expert (+verdieping), een leegstaand kantoor-/winkelpand (+verdieping) en een lege ruimte (opslag, bevoorrading) plus het oostelijk gelegen parkeerterrein (beoogd: herstructurering met supermarkt, winkels, appartementen en een parkeerkelder)

Het vigerende bestemmingsplan Kom Ermelo (vastgesteld op 23 januari 2013) geeft voor Blok A alleen bouwrecht voor het bestaande pand (het bouwvlak omsluit exact de buitenmuren). Op de parkeerplaats kan niet gebouwd worden.

Voor Blok B geeft het vigerende bestemmingsplan meer bouwrecht dan daadwerkelijk aanwezig is. Zo kan er tot maximaal 14 meter hoog worden gebouwd (maximale goothoogte 9 meter). Op basis van direct recht zijn nog 3 lagen appartementen mogelijk. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – dienstverlening/kantoor/detailhandel' de functies dienstverlening, kantoor en detailhandel op de eerste verdieping toegestaan (oppervlakte van deze aanduiding binnen blok B is ca. 2.580 m²). Deze ruimte zou dan weer ten koste gaan van appartementen, in deze memo is vanwege de vergelijking met het bouwplan daarom gerekend met appartementen op de verdiepingen.



2. Overzicht oppervlaktes en aantallen

Voor Blok A geldt dat er bouwrecht wordt toegevoegd (dus behoefte aan parkeerplaatsen) en dat er parkeer-ruimte verdwijnt. Bij Blok B ligt de toevoeging aan centrumfuncties genuanceerder: het plan voegt ten opzichte van de bestaande situatie veel capaciteit toe, maar ten opzichte van wat er in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk was, is de toename beperkt. De hierna opgenomen tabel geeft hiervan een overzicht.

	Bestaande situatie	Direct recht vigerend BP	Nieuwe situatie BP
Blok A:	Verkeer (14 pp) <i>Begane grond:</i> ca. 1465 m2 BVO (waarvan ca. 1350 m2 voor supermarkt en 115 m2 voor trappenhuis) <i>verdiepingen:</i> 22 appartementen + maatschappelijke functie	Bestemming Gemengd (+ Verkeer) Bouwvlak: 1465 m2 Max. goot/nok: 12/17 m Aantal m2 en aantal woningen onbepaald (maar bouwvlak precies bestemd om bestaand gebouw) Maatschappelijke bestemming ook op verdieping mogelijk	Bestemming Centrum Bouwvlak: ca 2950 m2, waarvan max. 1600 m2 BVO voor supermarkt (regels); Goot/nok 12/17, laag gedeelte 4,5, gevel 6,5 m Aantal woningen: bestaand (22) Maatschappelijke bestemming ook op verdieping mogelijk
Blok B	Verkeer (32 pp) <i>Begane grond:</i> ca. 2.370 m2 BVO (waarvan 940 m2 voor supermarkt, 770 m2 expert en 660 m2 leegstaand pand) <i>1e verdieping:</i> ca. 820 m2 gebruiksruimte ca. 600 m2 wonen (6 appartementen). Totaal: 3.190 m2 BVO <u>600 m2 (6 won.)</u> 3.790 m2	Bestemming Centrum (+ Verkeer) <i>Begane grond:</i> ca. 3.100 m2 BVO <i>1e verdieping:</i> ca. 3.100 m2 wonen(19)/pension, waarvan 2.580 m2 voor dienstverlening/kantoor/detailhandel <i>2e verdieping:</i> ca. 3.100 m2 wonen(19)/pension <i>3e verdieping</i> ca. 2.300 m2 wonen(14)/pension Totaal: 3.100 m2 BVO* <u>8.500 m2 (52 won.)**</u> 11.600 m2	Bestemming Centrum <i>Begane grond:</i> Bouwvlak: ca 3770 m2, waarvan max. 2200 m2 BVO voor supermarkt (regels), bouwhoogte 15m <i>1e verdieping:</i> ca 3770 m2 (18 app) <i>2e verdieping</i> ca 3770 m2 (16 app) <i>3e verdieping</i> ca 3770 m2 (9 app) Totaal: 3.770 m2 BVO <u>11.310 m2 (43 won.)***</u> 15.080 m2
Parkeer-normen	3,6pp/100m2 (centrumfuncties) 4,5pp/100m2 (supermarkt) 1,3pp/app (koop/goedkoop) 1,6pp/app (koop/duur)	3,6pp/100m2 (centrumfuncties) 4,5pp/100m2 (supermarkt) 1,3pp/app (koop/goedkoop) 1,6pp/app (koop/duur)	3,6pp/100m2 (centrumfuncties) 4,5pp/100m2 (supermarkt) 1,3pp/app (koop/goedkoop) 1,6pp/app (koop/duur)

*de mogelijkheid om deze functies op de verdieping te realiseren, is in dit overzicht niet meegenomen

**dit aantal woningen betreft een schatting van wat (steden)bouwkundig mogelijk is (feitelijk onbepaald)

***dit aantal woningen is het maximaal aantal dat in de regels mogelijk is (minimaal 8 goedkoop)

3 Overzicht totale parkeerbehoefte n.a.v. oppervlaktes uit tabel

Hierna zal worden ingegaan op de totale behoefte aan parkeerplaatsen (oppervlakte/aantal maal parkeernorm) per locatie.

Bestaande situatie

Blok A

Aantal benodigde parkeerplaatsen BG: $((1350\text{m}^2/100)*4,5 + (115\text{m}^2/100)*3,6) = 64,9$
 Aantal benodigde parkeerplaatsen verd: $(22*1,3 + 1000\text{m}^2/100)*0,5 = 33,6$
 Totaal benodigd blok A: 98,5

Blok B

Aantal benodigde parkeerplaatsen BG: $((940\text{m}^2/100)*4,5 + (1430\text{m}^2/100)*3,6) = 93,8$
 Aantal benodigde parkeerplaatsen verd: $((820\text{m}^2/100)*3,6 + 6*1,6) = 39,1$
 Totaal benodigd Blok B: 132,9

Totaal benodigd bestaande situatie: 231,4

Direct recht vigerend bestemmingsplan

Blok A (bouwrecht is vrijwel volledig benut, komt dus overeen met bestaande situatie)

Aantal benodigde parkeerplaatsen BG: $((1350\text{m}^2/100)*4,5 + (115\text{m}^2/100)*3,6) = 64,9$
 Aantal benodigde parkeerplaatsen verd: $(22*1,3 + 1000\text{m}^2/100)*0,5 = 33,6$
 Totaal benodigd blok A: 98,5

Blok B

Aantal benodigde parkeerplaatsen BG: $((3100\text{m}^2/100)*4,5) = 139,5$ (supermarkt is niet beperkt)
 Aantal benodigde parkeerplaatsen verd: $(52*1,6) = 83,2$ (voor het overzicht gerekend met woningen)
 Totaal benodigd Blok B: 222,7

Totaal benodigd direct recht vigerend bestemmingsplan: 321,2

Parkeerbehoefte nieuw bestemmingsplan

Blok A

Aantal benodigde parkeerplaatsen BG: $((1.600\text{m}^2/100)*4,5 + (1350\text{m}^2/100)*3,6) = 120,6$
 Aantal benodigde parkeerplaatsen verd: $(22*1,3 + 1000\text{m}^2/100)*0,5 = 33,6$
 Aantal te verwijderen parkeerplaatsen: 15
 Totaal benodigd Blok A: 154,2*

Blok B

Aantal benodigde parkeerplaatsen BG: $((2200\text{m}^2/100)*4,5 + (1570\text{m}^2/100)*3,6) = 155,5$
 Aantal benodigde parkeerplaatsen verd: $(8*1,3 + 35*1,6) = 66,4$
 Aantal pp in kelder: - 44
 Aantal te verwijderen pp: 32
 Totaal benodigd Blok B: 177,9*

Totaal benodigd nieuw bestemmingsplan: 332,1*

* bij dit aantal zijn de 47 parkeerplaatsen die op de plek van de nieuwbouw liggen, niet meegerekend; dit aantal komt wel in de uiteindelijke berekening aan bod.

4 Parkeerbalans bij aanwezigheidspercentage 100%

Nu het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend, kan ook worden berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de hiervoor opgenomen berekeningen, ontstaat de volgende parkeerbalans:

Benodigd nieuw bestemmingsplan t.o.v. bestaande situatie: $338,9 - 231,4 = 100,7$
 Benodigd nieuw bestemmingsplan t.o.v. direct recht vig. bestemmingsplan: $338,9 - 321,2 = 10,9$

De hiervoor opgenomen getallen gaan uit van een vergelijking tussen de complete behoefte van de bestaande situatie en de complete parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Om inzicht te krijgen in wat sec de toevoegingen aan vierkante meters en aantallen woningen opleveren, is de hierna opgenomen tabel opgesteld. Uit te tabel blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen overeenkomt met bovenstaande getallen (het verschil bestaat uit de afronding).

	Toevoeging aantal/opp.	Parkeernorm	Aantal pp
Blok A supermarkt	250 m2	4,5 per 100 m2 BVO	11,3
Blok A overig	1235 m2	3,6 per 100 m2 BVO	44,5
Blok B supermarkt	1260 m2	4,5 per 100 m2 BVO	56,7
Blok B overig	-680 m2	3,6 per 100 m2 BVO	-24,5
Woningen goedkoop	8	1,3 per woning	10,4 (-8 in park.k)=2,4
Woningen duur	29 (31 min 2 bestaande)	1,6 per woning	46,4 (-36 in park.k)= 10,4
Subtotaal			100,8

5 Parkeerbalans bij aanwezigheidspercentages conform Parkeernota

In de hiervoor opgenomen getallen is uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 100% van alle functies. Dit zal niet het geval zijn. De parkeernota geeft aan dat met de volgende aanwezigheidspercentages gerekend mag worden:

	Aant. pp	Werkdagmiddag		Koopavond		Zaterdagmiddag	
	100%	Factor	pp	Factor	pp	Factor	pp
Blok A supermarkt	11,3	60%	6,8	80%	9,0	100%	11,3
Blok A overig	44,5	60%	26,7	75%	33,4	100%	44,5
Blok B supermarkt	56,7	60%	34,0	80%	45,4	100%	56,7
Blok B overig	-24,5	60%	-14,7	75%	-18,4	100%	-24,5
Woningen goedkoop*	2,4	50%	1,7	80%	1,9	60%	1,4
Woningen duur*	10,4	50%	5,2	80%	8,3	60%	6,2
Subtotaal	100,8		59,7		79,6		95,6

*parkeerplaatsen in de parkeerkelder (voor eigen bewoners) zijn hier al van af getrokken

In de tabel is te zien dat de parkeerdruk het hoogst is op zaterdagmiddag. Op dat moment geldt voor de detailhandel een aanwezigheidspercentage van 100%. Voor de woningen geldt op dat moment een aanwezigheidspercentage van 60%. De totale parkeerbehoefte van de toegevoegde functies bedraagt op dat moment 95,6 parkeerplaatsen.

6 Conclusie

In het plangebied zijn nu 292 parkeerplaatsen aanwezig. Na de herinrichting zijn er 338 parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig (de parkeerplaatsen in de parkeergarage á 44 stuks tellen hierbij niet mee omdat deze niet openbaar zijn en al zijn afgetrokken van de behoefteberekening in de tabellen hiervoor). Er komen derhalve $338 - 292 = 46$ parkeerplaatsen bij. De parkeerbehoefte ten gevolge van het nieuwe plan is 95,6 parkeerplaatsen. Uitgaande van maximale planologische mogelijkheden (die overigens naar alle waarschijnlijk niet worden gerealiseerd) worden binnen het plangebied van het bestemmingsplan niet voldoende nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hierbij dient het volgende in ogenschouw te worden genomen:

- De bestemde ruimte voor de supermarkt in Blok B wordt in de bouwplannen niet volledig benut. Het bouwplan omvat ca. 1.450m², terwijl er 2.200 m² mogelijk is. Dit scheelt ca. 750 m², ruimte die door andere centrumfuncties wordt ingevuld. Deze centrumfuncties kennen echter een lagere parkeernorm. Per saldo scheelt dit 6,8 parkeerplaatsen. Tevens wordt een deel van het bouwvlak benut voor de laad- en losruimte voor de supermarkt en de ingang van de parkeerkelder. Hier wordt geen winkelruimte gerealiseerd. Dit betreft een oppervlakte van ca. 340 m². Dit resulteert in een feitelijke afname van de behoefte aan 12,2 parkeerplaatsen.
- In de parkeerkelder worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. De toename van het aantal woningen in Blok B is per saldo 37. Er zijn dus 7 parkeerplaatsen 'over'. Deze parkeerplaatsen zullen uiteindelijk worden benut (bijvoorbeeld door bewoners van te handhaven woningen), maar in de huidige situatie ligt deze parkeerdruk in de openbare ruimte.
- In omgeving is voldoende ruimte op bestaande terreinen en zijn er mogelijkheden om op gemeentelijk grondgebied nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Tevens wordt het parkeren in de blauwe zone verruimd, waarmee het langparkeren automatisch verschuift naar deze overige parkeerplaatsen in de buurt. De gemeente neemt de taak op zich om dit te reguleren en waar nodig elders parkeerruimte te creëren.

Gezien deze overwegingen kan gesteld worden dat het tekort aan parkeerplaatsen, het gecoördineerde bouwplan in ogenschouw nemende, afneemt met 26 parkeerplaatsen. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen neemt de gemeente de taak op zich om waar nodig nieuwe parkeerplaatsen te creëren. Deze overwegingen zijn ook in lijn met het parkeerbeleid van de gemeente. Hiermee ontstaan er door het plan geen parkeerproblemen en wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht op het gebied van het parkeervraagstuk.