

Parkeren in Hart van Zuid

Inleiding

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 juni 2016 is o.a. opgedragen om een deugdelijke motivering te geven voor de keuze voor de parkeerregeling voor de gemengde bestemmingen en om, indien noodzakelijk, de planregels te wijzigen. Het betreft onder meer de onderbouwing van de aangepaste regel 22.2, maar verder wordt ook ingegaan op de hele parkeerbalans.

De onderstaande tekst beschrijft de motivering voor de keuze; de planregel wordt in het bestemmingsplan aangepast op basis van deze motivering.

Parkeerbalans

De parkeerbalans voor bestemmingsplan Hart van Zuid is positief, er is te allen tijde voldoende parkeergelegenheid: nu, tijdens de uitvoering en na de afronding van het project (zie tabel 1). Helaas bevat het bestemmingsplan enkele regels die leiden tot onduidelijkheid over de parkeersituatie. De parkeersituatie en de keuzes moeten daarom worden uitgelegd en de regels moeten worden hersteld. Daar doorheen loopt een geschil over parkeerplaatsen met bewoners van de Zuiderterrasflats. Dit geschil heeft echter geen betrekking op de ontwikkeling die het bestemmingsplan Hart van Zuid mogelijk maakt.

Het gebied Hart van Zuid wordt gescheiden door de Zuiderparkweg. Het zuidelijk deel bestaat uit de evenementenaccommodatie Ahoy en het noordelijk deel rondom winkelcentrum Zuidplein (zie figuur 1).



Figuur 1: plangebied Hart van Zuid

Het zuidelijk en noordelijk deel worden ten behoeve van de parkeerbalans onderverdeeld in een aantal deelgebieden.



Verdeling van het onderzoeksgebied

- 1 wonen: Goereesestraat/Van Swietenlaan (geen deel plangebied);
- 2 scholen en tennisbanen, omzetting naar wonen;
- 3 wonen, werken en winkelen: Zuidplein Noord;
- 4 wonen, werken en winkelen: Zuidplein Zuid;
- 5 Ahoy.

Voor het gebied is een parkeerbalans opgesteld die de indeling van deze deelgebieden volgt. De uitgebreide parkeerbalans is te vinden in als bijlage bij het bestemmingsplan.

In onderstaande tabel is de parkeerbalans te vinden voor de zaterdagmiddag, wat het maatgevende dagdeel in de week blijkt te zijn.

Tabel 1: parkeerbalans totaal

Huidige situatie – totaal				
Deelgebied	Aanbod	Vraag		Verschil
1	306	227		79
2	68	15		53
3	1324	1078		246
4	1128	814		314
5	2000	2000		0
Totaal	4826	4134		692

Tijdelijk situatie – totaal				
Deelgebied	Aanbod	Vraag		Verschil
	1	300	227	73
	2	129	56	73
	3	1220	1076	144
	4	1030	962	68
	5	2180	2180	0
Totaal	4859	4502	357	

Toekomstige situatie – totaal				
Deelgebied	Aanbod	Vraag		Verschil
	1	300	227	73
	2	137	83	54
	3	1425	1219	206
	4	1030	972	58
	5	2180	2180	0
Totaal	5072	4681	391	

In de motivering wordt uitgelegd hoe in ieder afzonderlijk hoofddeelgebied aan de parkeervraag wordt voldaan.

Zuidelijk deel: Ahoy

Het plangebied ten zuiden van de Zuiderparkweg is het terrein van evenementenaccommodatie Ahoy. Het bestemmingsplan maakt onder meer mogelijk dat op dit terrein een congrescentrum, een hotel en een bioscoop worden gebouwd. Volgens de huidige regels van het bestemmingsplan mogen parkeerplaatsen van Ahoy verdwijnen als gevolg van de bouw van deze faciliteiten. De nieuwe faciliteiten zouden op grond van het op 12 november 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Hart van Zuid" helemaal niet in hun eigen parkeerbehoefte hoeven te voorzien. Dit is echter niet de bedoeling, en dat wordt aangepast in de regels van het bestemmingsplan.

Ruimte binnen bouwproject

Voor de aanleg van de nieuwe faciliteiten zullen parkeerplaatsen moeten wijken, maar ze zullen niet verdwijnen. In de huidige situatie kunnen op het Ahoy-terrein 2000 auto's parkeren en deze mogelijkheid blijft in het plan behouden; dat is een verplichting en deze wordt nu in het bestemmingsplan vastgelegd. Als er door de bouw van een object parkeerplaatsen verloren gaan, zullen die moeten worden gecompenseerd in het deelgebied Ahoy, bijvoorbeeld door de aanleg van een gebouwde parkeervoorziening.

Gebruik faciliteiten

De nieuwe faciliteiten zullen beperkte invloed hebben op de parkeervraag, doordat ze nauw aansluiten bij de bestaande activiteiten van Ahoy. Een congres kan een expositie houden in een beurshal en de organisatie van een beurs kan lezingen organiseren in het congrescentrum. Een bezoeker van deze evenementen kan overnachten in het hotel en voor al deze mogelijkheden heeft de bezoeker slechts één parkeerplaats nodig.

Daarbij zullen de faciliteiten van Ahoy beperkt gelijktijdig volledig operationeel zijn. Het kenmerk van een complex als Ahoy is dat er ook sprake is van relatief lange opbouw tijden om bijvoorbeeld een beurs operationeel te krijgen. Dat deel van het complex wordt wel verhuurd op dat moment, maar kent geen bezoekersstromen. Ook kennen beurzen, concerten en congressen over het algemeen verschillende momenten in de week dat deze operationeel zijn.

Meervoudig ruimtegebruik en “parkeermanagement”

De bestaande parkeervoorzieningen worden in het grootste deel van het jaar niet volledig benut. Gezien voorgaande analyse van gebruik kan gedurende een groot deel van het jaar de restcapaciteit van de huidige parkeercapaciteit gebruikt worden. De piekmomenten voor Ahoy vinden het minst plaats gedurende de zaterdagmiddag. Concerten zullen 's avonds plaatsvinden en grote congressen vooral doordeweeks. De parkeerbalans laat zien dat op die momenten in de rest van het gebied ruimte is: Op vrijdagavond (koopavond) zijn er 500 plaatsen over en op een weekday overdag ruim 700, die op dat moment in te zetten zijn voor de parkeerbehoefte van Ahoy.

Ook op dit moment zijn er een aantal zeer grote evenementen (ABN-AMRO tennistoernooi, North Sea Jazz), waar de parkeergelegenheid in het gebied onvoldoende is. Op dat moment zet Ahoy een mobiliteitsplan in met parkeren op afstand (bv Slinge, stadion Feyenoord, evenementenparkeerterrein Beverwaard) en aanvullend vervoer. Ook in de toekomst zal dit ingezet worden, wanneer de bezetting van het complex op een moment dusdanig is dat in Hart van Zuid zelf de parkeervraag niet opgelost kan worden. Het wel faciliteren van deze vraag is niet gewenst vanwege het slechts beperkt nodig zijn hiervan, de wens in een stedelijk centrum de ruimte optimaal te benutten en omdat de bereikbaarheid van die parkeervraag niet georganiseerd kan worden.

Borging voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe functies

De parkeervraag van de aanwezige en direct daaraan verwante functies (zgn. Ahoy-functies, totaal 100.350 m²) worden op de hiervoor geschetste wijze opgelost. In het herstelde bestemmingsplan wordt het handhaven van het huidig aantal parkeerplaatsen geborgd.

Om te voorkomen dat er door het toevoegen nieuwe functies knelpunten zouden ontstaan kent het herstelde bestemmingsplan de verplichting om voor de overige functies hotel en leisure (bioscoop) parkeerplaatsen toe te voegen op het moment dat deze functies worden gerealiseerd conform de normen als opgenomen in het bestemmingsplan.

Noordelijk deel: Winkelcentrum Zuidplein en omgeving

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe huisvesting voor bestaande faciliteiten in dit deel van het plangebied. In het gebied wordt het zwembad vervangen door een nieuw zwembad, dat ca. vijftig meter verderop zal worden aangelegd, en het Zuidpleintheater krijgt een locatie in het nieuw te bouwen Kunstenpand, honderd meter verderop. Voor deze functies is dus voor een groot deel sprake van een parkeervraag die nu ook al in het gebied aanwezig is (er wordt ten slotte nu ook voor deze functies in het gebied geparkeerd).

Vanwege de beoogde verblijfskwaliteit in het gebied en de verbetering van de reizigerskwaliteit voor de gebruikers van de OV-knoop wordt het gebied versterkt

door verandering van de functie en inrichting van de Gooilandsingel, toevoeging van kleinschalige ondernemingen langs de Gooilandsingel en uitbreiding van het winkelcentrum.

De parkeermogelijkheden in het gebied nemen toe door een uitbreiding van de parkeergarage onder winkelcentrum Zuidplein. Deze uitbreiding biedt ruimte aan 300 nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee wordt de uitbreiding van de parkeerbehoefte in het gebied, die er ten opzichte van de huidige situatie is, gefaciliteerd op een goed bereikbare locatie, waarmee autoverkeer in het hart van het gebied (met bijbehorende overlast voor bezoekers en bewoners) wordt beperkt. Alleen het zwembad en kunstenpand (betreft verplaatsing van al in het gebied aanwezige functies) en de functies langs de Gooilandsingel (niet-reguliere detailhandel, onder andere in de vorm van grab&go en horeca voor bezoekers aan andere functies in het gebied) hoeven niet op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren. De (2000 m² bruto vloeroppervlak) niet-reguliere detailhandel, grab & go, aan de Gooilandsingel is dermate gericht op bezoekers die al in het gebied zijn dat hier geen mensen specifiek naar toe gaan. Dit geldt temeer omdat nu in de plannen is voorzien dat de Gooilandsingel verkeersvrij wordt gemaakt. De functies aan de Gooilandsingel zijn gericht op OV-reizigers en bezoekers van het Winkelcentrum, Ahoy en Zwembad, die hier langs lopen of fietsen. Vanuit de worstcase benadering is in de parkeerbalans toch de parkeernorm voor deze functies berekend, daaruit blijkt ook in dat geval dat er voldoende parkeerruimte in het gebied aanwezig is.

De 5000 m² reguliere detailhandel die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zal wel specifiek bezoek kennen. Voor deze functie geldt wel een parkeereis, die nu in het herstelde bestemmingsplan in artikel 22.2.1, onder b, onder 2 wordt geborgd

Bovenstaande kwalitatieve analyse wordt ondersteund door de parkeerbalans voor de betreffende deelgebieden. Daarin zijn de aanwezige functies op basis van de normen van het bestemmingsplan beschouwd, en de gevolgen van nieuwe en/of verplaatste functies. De behoefte is afgezet tegen het aanbod van het totaal aantal parkeerplaatsen, zowel in de huidige situatie, als tijdens de bouw, en in de eindsituatie. Uiteraard is het dubbelgebruik meegenomen in de balans.

De conclusie is dat er in alle situaties voldoende parkeerplaatsen in het gebied aanwezig zijn (tabel 1). Bovendien wordt de gebruik van een parkeergarage met name in de avonduren logischer, omdat de looproutes van bv zwembad of theater naar de garage veel aantrekkelijker en vooral sociaal en verkeersveiliger is dan in de huidige situatie.

Voldoende parkeerplaatsen voor bewoners

Zoals gezegd blijft de parkeerbalans van het totale gebied positief. In de nieuwe situatie blijven ook voldoende parkeerplaatsen voor vergunninghouders op straat aanwezig (tabel 2.). Hier is het aantal uitgegeven vergunningen vergeleken met het aantal beschikbare plaatsen op straat.

De uitbreiding van de parkeergarage maakt de parkeerplaatsen bovendien toegankelijker. De huidige parkeergarage wordt met name in de avond weinig gebruikt. Dat is onder meer te wijten aan de uitstraling van het complex en de routes naar de garage. De routes geven een onveilig gevoel, waardoor het Zuidpleintheater zelfs 's avonds begeleiders inzet om bezoekers naar de parkeergarage te brengen.

De nieuwe parkeergarage wordt gebruiksvriendelijker: overzichtelijk, beter verlicht en zal bereikbaar zijn via prettige routes.

Tabel 2: parkeerbalans straatparkeren

Huidige situatie - straatparkeren / vergunningen				
Deelgebied	Aanbod (straatparkeren)	Vraag (vergunningen)		Verschil
1	306	167		139
2	0	0		0
3	166	32		134
4	120	44		76
5	0	0		0
Totaal	592	243		349

Tijdelijke situatie - straatparkeren / vergunningen				
Deelgebied	Aanbod (straatparkeren)	Vraag (vergunningen)		Verschil
1	300	167		133
2	0	0		0
3	147	32		115
4	63	44		19
5	0	0		0
Totaal	510	243		267

Toekomstige situatie - straatparkeren / vergunningen				
Deelgebied	Aanbod (straatparkeren)	Vraag (vergunningen)		Verschil
1	300	167		133
2	0	0		0
3	147	32		115
4	63	44		19
5	0	0		0
Totaal	510	243		267

Parkeren Zuiderterrasflat

Zoals in de inleiding is aangegeven loopt parallel aan het bestemmingsplan een discussie met bewoners van de Zuiderterrasflat over het wegvallen van hun parkeerplaatsen in de parkeergarage van het winkelcentrum. De bewoners van het appartementencomplex hadden een huurovereenkomst voor in totaal 120 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Deze huurovereenkomst is door de nieuwe eigenaar van de garage opgezegd. Hierop zijn een aantal bewoners een rechtszaak tegen de gemeente begonnen. Naar hun oordeel waren parkeervergunning en bouwvergunning onlosmakelijk verbonden en moest de gemeente op grond daarvan "levering van de parkeerplaatsen" afdwingen bij de nieuwe eigenaar. De betrokken bewoners zijn door de Rechtbank in het ongelijk gesteld (uitspraak Rechtbank Rotterdam d.d. 14 juni 2016). Tegen de uitspraak van de Rechtbank is door de bewoners hoger beroep ingesteld. Deze zaak staat los van (de ontwikkelingen die

zijn opgenomen in) het bestemmingsplan “Hart van Zuid”. Maar zoals al is geconstateerd bij de vaststelling van genoemd bestemmingsplan blijkt uit de parkeerbalans dat het aantal huidige en toekomstige parkeerplaatsen voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien. In de hiervoor weergegeven onderbouwing van de parkeerbalans wordt dit bevestigd.