



PARKEERBALANS CENTRUM BOEKEL

ONTWIKKELING ZUIDWAND SINT AGATHAPLEIN

Opdrachtgever:

Gemeente Boekel

Projectnr:

BOE010-0001

Datum:

1 april 2020

PARKEERBALANS CENTRUM BOEKEL

ONTWIKKELING ZUIDWAND SINT AGATHAPLEIN

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Projectnr:	BOE010-0001
Rapportnr:	BOE010-0001 V2.2
Status:	Definitief
Datum:	1 april 2020

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2014 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
MH

Verificatie:
GH

Validatie:
GH



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
2	PARKEERBALANS	9
2.1	Theoretische parkeerbalans huidige situatie.....	9
2.2	Theoretische parkeerbalans nieuwe situatie.....	10
2.3	Confrontatie ontwikkeling met huidige situatie	10
3	ADVIES.....	12

TABELLEN

Tabel 1	Parkeerbehoefte conform CROW normen in huidige situatie.....	9
Tabel 2	Parkeerbehoefte conform CROW normen in nieuwe situatie.....	10
Tabel 3	Extra benodigde parkeerplaatsen.....	10
Tabel 4	Bezettingsgraad incl. restcapaciteit per deelgebied op zaterdag 18 november 2017	13

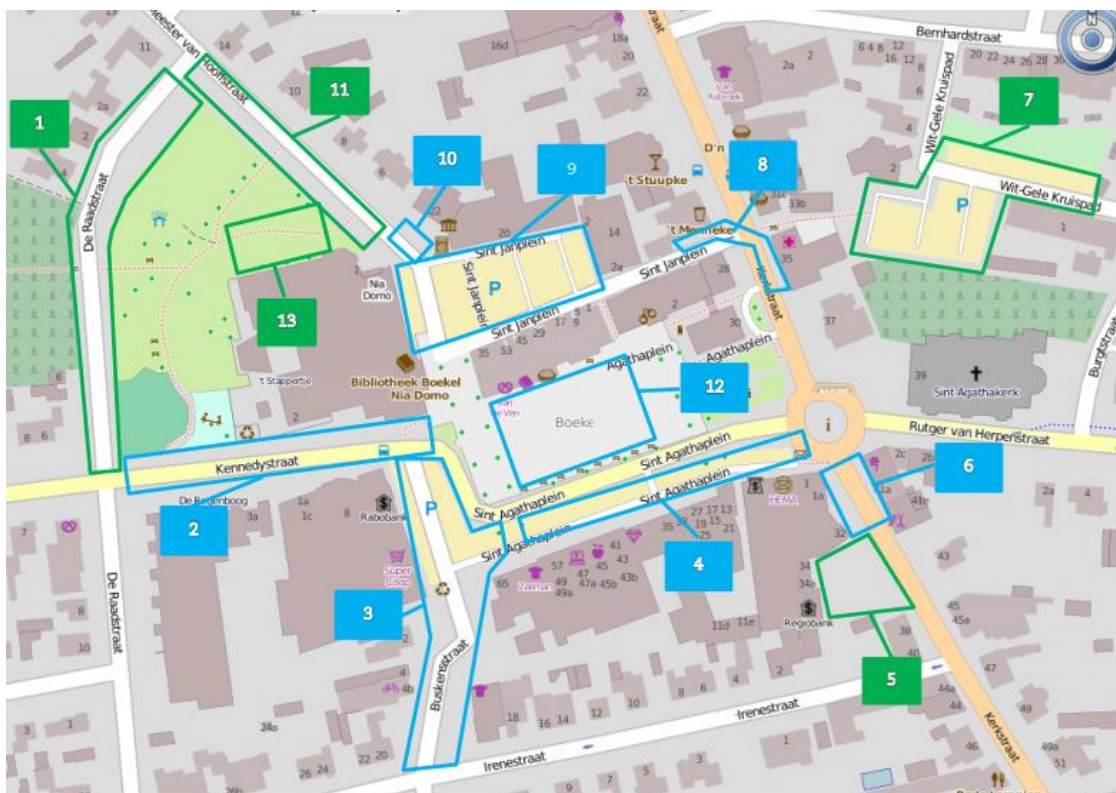
AFBEELDINGEN

Afbeelding 1	Parkeergebieden Parkeerdrukmeting 2017	7
--------------	--	---

1 INLEIDING

In de Centrumvisie 2010 van de Gemeente Boekel is de ambitie beschreven om detailhandel te clusteren in het centrum van Boekel. Met het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' wordt invulling gegeven aan deze wens. De herontwikkeling van de Zuidwand betreft de nieuwbouw en verdere uitbreiding van winkelruimte aan de zuidzijde van het Sint Agathaplein'. Tevens worden extra appartementen gerealiseerd boven de winkelruimtes. Door deze voorgenomen ontwikkeling wijzigt er veel aan de parkeervraag en het parkeeraanbod. In dit document is een parkeerbalans opgesteld waarmee inzicht wordt gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling op de parkeerdruk in het centrum.

In eerste instantie is de theoretische parkeerbehoefte van de herontwikkeling van de Zuidwand bepaald alvorens de confrontatie aan te gaan met de huidige parkeerbehoefte en de resultaten van de parkeerdrukmeting 2017 (rapport: Parkeerdrukmeting 2017, Centrum Boekel d.d. 30 november 2017). Met dit laatste is de huidige parkeervraag inzichtelijk gemaakt. Voor de duidelijkheid is het overzichtskaartje met de diverse parkeergebieden uit dit onderzoek onderstaand opgenomen.



Afbeelding 1 Parkeergebieden Parkeerdrukmeting 2017

2 PARKEERBALANS

Om de parkeerbalans op te maken voor de nieuwe ontwikkeling is een aantal stappen doorlopen:

- Parkeerbalans huidige situatie, wat is de huidige norm en behoefte? Deze is nodig om een goed onderbouwde vergelijking te kunnen maken richting nieuwe ontwikkeling.
- Parkeerbalans nieuwe situatie, wat is de norm in de nieuwe situatie?
- Vergelijking parkeerbalans nieuwe situatie met parkeerbalans huidige situatie.

De gegevens van de herontwikkeling (oppervlakten, woningen en dergelijke) benodigd voor deze berekening zijn door de gemeente Boekel aangeleverd. Voor de omrekening van VVO m2 naar BVO m2 heeft de gemeente de verhouding 0,8 – 1,0 gehanteerd (overeenkomstig de oplegnotitie 'detailhandel Centrumplan Boekel' bijlage T bij het vastgestelde bestemmingsplan)

Voor het opstellen van de parkeerbalans zijn de algemene richtlijnen van het CROW (Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, site CROW, publicatie november 2018) als uitgangspunt gehanteerd. Hierbij is inzicht verschaft in zowel de minimale, gemiddelde als de maximale normen. Conform het CBS is het plangebied met postcode 5427 aan te duiden als weinig stedelijk gebied en de beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum.

De volgende normen (conform CROW) zijn gehanteerd voor de diverse functies

- Supermarkt: Fullservicesupermarkt (vwo tussen 1.000 en 2.000 m2)
- Overige winkels: dorpscentrum (dorp < 20.000 inwoners): omdat deze norm niet bestaat voor het centrum is voor schil centrum gekozen.
- Nijhuis & Te Winkel en Thuiszorg Pantein: commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)

2.1 Theoretische parkeerbalans huidige situatie

Met de door de gemeente Boekel aangeleverde huidige oppervlakten en functies is de parkeerbalans voor de huidige situatie bepaald. Bij de normen voor de appartementen is de behoefte van bewoners en bezoekers afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Voor bezoekers parkeren is volgens de richtlijnen 0,3 parkeerplaats per appartement nodig. Dit aantal is in mindering gebracht op de totaalnorm van de appartementen. Dit leidt tot de onderstaande parkeerbalans.

		CROW normen				Nodig CROW normen		
		Minimaal	Gemiddeld	Maximaal		Minimaal	Gemiddeld	Maximaal
Winkel	Oppervlakte (m²)							
DA (leegstaand)	175	2,3	3,3	4,3		4,03	5,78	7,53
Hema	646	2,3	3,3	4,3		14,86	21,32	27,78
Nijhuis & Te Winkel belastingadvies	313	2,2	2,5	2,7		6,89	7,67	8,45
Van de Ven Juwelier	23	2,3	3,3	4,3		0,53	0,76	0,99
Kapsalon van Zutphen	67	2,3	3,3	4,3		1,54	2,21	2,88
Boerderijwinkel	183	2,3	3,3	4,3		4,21	6,04	7,87
Velmar Computers	183	2,3	3,3	4,3		4,21	6,04	7,87
Marskramer	252	2,3	3,3	4,3		5,80	8,32	10,84
Zeeman	213	2,3	3,3	4,3		4,90	7,03	9,16
VakantieXperts	63	2,3	3,3	4,3		1,45	2,08	2,71
Leegstaand	96	2,3	3,3	4,3		2,21	3,17	4,13
Thuiszorg Pantein	130	2,3	3,3	4,3		2,99	4,29	5,59
Van Boxel, Regiobank / commer dien	274	2,2	2,5	2,7		6,03	6,71	7,40
Appartementen / huur mid goedk.	22	0,4	0,8	1,2		8,80	17,60	26,40
Aandeel bezoekers 0,3 per apparteme	22	0,3	0,3	0,3		6,60	6,60	6,60
Totaal						75,03	105,60	136,18

Tabel 1 Parkeerbehoefte conform CROW normen in huidige situatie

2.2 Theoretische parkeerbalans nieuwe situatie

Aan de Zuidwand is een herontwikkeling gepland. De gegevens van de herontwikkeling zijn verwerkt en hebben geleid tot de volgende parkeerbehoefte. Bij de normen voor de appartementen is de behoefte van bewoners en bezoekers eveneens afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Voor bezoekers parkeren is 0,3 parkeerplaats per appartement nodig. Deze is van de norm van de appartementen gehaald.

Winkel	Oppervlakte (m ²)	CROW normen				Nodig CROW normen		
		Minimaal	Gemiddeld	Maximaal		Minimaal	Gemiddeld	Maximaal
Fullservice supermarkt	1625	2,6	3,85	5,1		42,25	62,56	82,88
Hema/Blokker/Kruitvat / dorpscentr.	1500	2,3	3,3	4,3		34,50	49,50	64,50
Dagwinkels	1000	2,3	3,3	4,3		23,00	33,00	43,00
Vershoek	500	2,3	3,3	4,3		11,50	16,50	21,50
Appartementen Koop / midden	45 (st)	0,7	1,1	1,5		31,50	49,50	67,50
App. Vrije sector huur / etage midden	20 (st)	0,4	0,8	1,2		8,00	16,00	24,00
Aandeel bezoekers 0,3 per appartement	65 (st)	0,3	0,3	0,3		19,50	19,50	19,50
Totaal parkeerbehoefte						170,25	246,56	322,88

Tabel 2 Parkeerbehoefte conform CROW normen in nieuwe situatie

2.3 Confrontatie ontwikkeling met huidige situatie

Nadat de huidige en nieuwe parkeerbalans is opgesteld kan de confrontatie worden aangegaan tussen beiden. In onderstaande tabel is aangegeven wat het verschil is tussen de huidige en nieuwe parkeerbehoefte. Deze aantallen zijn vervolgens afgerond naar gehele parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte huidige situatie	75,03	105,60	136,18
Parkeerbehoefte nieuwe situatie	170,25	246,56	322,88
Extra benodigde parkeerplaatsen	95,22	140,96	186,69
Extra benodigde parkeerplaatsen afgerond	96	141	187

Tabel 3 Extra benodigde parkeerplaatsen

Om te bepalen welke norm gehanteerd moet worden gaan we normaal gesproken uit van de norm die is vastgesteld in het parkeerbeleid van de gemeente. Bij de gemeente Boekel is beleidsmatig echter geen keuze vastgelegd. In de regel wordt door de gemeente Boekel echter de gemiddelde norm gehanteerd, tenzij hier gemotiveerd van kan worden afgeweken (bijv. aantoonbaar door middel van onderzoek).

Om te bepalen of de gemiddelde norm in dit geval ook de gewenste norm is, heeft in oktober 2017 een parkeerdrukmeting plaatsgevonden bij de huidige Aldi. Met de oppervlakte van de huidige Aldi is bekeken hoe zich daar de werkelijke parkeerdruk verhoudt tot de parkeernorm.

- Minimale behoefte: $9,50 \times 2,6 = 24,7$ pp
- Gemiddelde behoefte : $9,50 \times 3,85 = 36,6$ pp
- Maximale behoefte: $9,50 \times 5,1 = 48,45$ pp

Uit de resultaten van het parkeerdrukonderzoek was het drukste moment zaterdagochtend 18-11-2017, om 10.00uur. Op dat tijdstip waren 32 parkeerplaatsen bezet. De feitelijke parkeerbehoefte was op het drukste moment zodoende lager dan de gemiddelde theoretische norm.

Bij de confrontatie tussen de huidige en de toekomstige situatie is eveneens gekeken naar de resultaten van het parkeeronderzoek in het gehele centrum. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat op het drukste moment voldoende restcapaciteit beschikbaar is (zie hoofdstuk 3).

In de periode tussen het onderzoek (2017) en nu hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden die aanleiding geven tot een andere parkeersituatie in Boekel)

Op basis van voorgaande resultaten is, overeenkomstig de reguliere werkwijze van de gemeente Boekel, als uitgangspunt gehanteerd dat het verantwoord is om uit te gaan van de gemiddelde norm. Dit komt neer op een extra parkeerbehoefte van 141 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

3 ADVIES

Om te voorkomen dat parkeerproblemen ontstaan in het centrum van Boekel als gevolg van de herontwikkeling van de Zuidwand moet de extra parkeerbehoefte van 141 parkeerplaatsen in het centrum worden opgevangen. Hiervoor is een drietal opties mogelijk:

1. Aanleg van privé parkeerplaatsen voor bewoners
Voor de bewoners van de appartementen kunnen privé parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

In de huidige planontwikkeling is op eigen terrein voorzien in 62 parkeerplaatsen voor de bewoners. Hierdoor moeten nog 79 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. Dit kan door:

2. Aanleg van extra openbare parkeerplaatsen:
In het centrum van Boekel, op loopafstand van de herontwikkeling, kunnen extra parkeerplaatsen worden aangelegd. CROW hanteert voor winkelgebieden een maximale loopafstand van 200 tot 600m waar binnen deze parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.
3. Gebruiken van restcapaciteit in het centrum
Om te bepalen of de extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het centrum worden de cijfers van de parkeerdrukmeting meegenomen in de analyse. De winkels hebben op de zaterdag de hoogste parkeerbehoefte. Dit is een richtlijn vanuit het CROW, maar is ook overeenkomstig de resultaten van de parkeerdrukmeting. Daarom is bepaald wat de restcapaciteit is in het centrum op de zaterdag, aan de hand van de cijfers van het drukste moment op zaterdag (11.00uur). Voor het bepalen van de restcapaciteit is uitgegaan van een maximale bezettingsgraad van 90%.

Deelgebied	beschikbaarheid openbare parkeerplaatsen	Zaterdag		
		18 november 11:00 u		
		Openbaar	Bezettingsgraad	restcapaciteit tot 90%
1	41	8	20%	28,90
2	10	5	50%	4,00
3	58	42	72%	10,20
4	27	24	89%	0,30
5	12	9	75%	1,80
6	4	4	100%	-0,40
7	54	15	28%	33,60
8	4	2	50%	1,60
9	61	33	54%	21,90
10	5	2	40%	2,50
11	27	11	41%	13,30
12	24	4	17%	17,60
13	22	3	14%	16,80
Totaal	349	162	46%	152,10

Tabel 4 Bezettingsgraad incl. restcapaciteit per deelgebied op zaterdag 18 november 2017

In bovenstaande tabel is in de rechter kolom zichtbaar welke restcapaciteit aanwezig is in ieder deelgebied. Van deze restcapaciteit kan gebruik gemaakt worden bij het voldoen aan de extra parkeerbehoefte.

De totale restcapaciteit in het hele centrum bedraagt op het drukste moment 152 parkeerplaatsen. De deelgebieden die in eerste instantie in aanmerking komen voor de directe opvang van de extra parkeerbehoefte van de herontwikkeling van de Zuidwand zijn deelgebieden 2 en 3 met een gezamenlijke restcapaciteit van 14 parkeerplaatsen. Vervolgens komen de gebieden 7 en 9 in beeld met een restcapaciteit van 56 parkeerplaatsen.

Bij het opvangen van de extra parkeerbehoefte van 79 parkeerplaatsen heeft het de voorkeur om zoveel mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren in de omgeving van de herontwikkelingslocatie (optie 2). Indien niet het volledige aantal extra plaatsen is te realiseren dan kan gebruik worden gemaakt van de restcapaciteit van het huidige parkeeraanbod (optie 3).