

Notitie Parkeren Centrumplan Gilze

Het bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - Centrumdeel' biedt flexibiliteit voor de exacte invulling van het programma. Binnen het bestemmingsplan is geregeld dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd, waarbij de parkeernormen (gebaseerd op CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als uitgangspunt) zijn vastgelegd. Indien het niet mogelijk is om parkeren op eigen terrein te realiseren, kan het college daarvan afwijken en parkeren op een andere situatie binnen het plangebied toestaan.

Zonder voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied, toebedeeld aan de functie, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de te hanteren parkeernormen is opgenomen dat er gebruik mag worden gemaakt van de aanwezigheidspercentages, zoals deze ook zijn opgenomen in de CROW-publicatie. Daarmee kan (voor openbare parkeerplaatsen) gebruik worden gemaakt van dubbelgebruik.

Het eerder door Antea uitgevoerde verkeersonderzoek (24 september 2014), ging uit van een tekort van 21 parkeerplaatsen in het centrumdeel. Het plan is inmiddels verder verfijnd waardoor de uitgangspunten uit het onderzoek niet meer actueel zijn. In deze notitie is de motivatie ten aanzien van de parkeeroplossing uiteengezet.

De bouwblokken C-1, C-2 en C-3 brengen de grootste parkeerdruk met zich mee omdat hier een combinatie van detailhandel, supermarkt en wonen in mogelijk is. Deze blokken bieden de meeste flexibiliteit en het programma is nog niet (volledig) bekend. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte is ten oosten van het C-1 bouwblok de bestemming 'Verkeer' opgenomen, met de functieaanduiding 'parkeren'. Binnen deze bestemming kan worden voorzien in een grote efficiënte parkeerplaats waar het overgrote deel van de te verwachten parkeerbehoefte kan worden opgelost. Daarnaast kan parkeren in kleine clusters rondom de bouwblokken (voorzijde pleintje Nieuwstraat, voor C-3 bouwblok, tussen W-1 en W-2 bouwblokken en langs de Lange Wagenstraat) worden gerealiseerd.

Om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen (met name voor de centrumvoorzieningen) is een bouwverbod opgenomen voor het bouwvlak W-1. Binnen dit bouwvlak mag pas worden gebouwd indien duidelijk is dat er in voldoende mate wordt voorzien in (te verwachten) parkeerplaatsen voor de Centrum bouwblokken (C-1, C-2 en C-3). Beoogd is hiermee ruimte te bieden om, indien een intensief programma wordt gerealiseerd, het te bebouwen / uit te geven woongbied (binnen de bestemming 'Wonen-1'),



Programma gemiddeld plan:

Supermarkt:	1.500 m2 bvo
Detailhandel:	1.050 m2 bvo
Wonen:	28 appartementen
Maatschappelijk:	aanname 10 kamers + Balie 500 m2 bvo
Wonen:	32 grondgebonden woningen

Parkeernormen:

60 pp
31,5 pp
50,4 pp
30 pp
64 pp

Totaal: 235,9 pp

Afgezet tegen het dubbelgebruik / aanwezigheidspercentage is het aantal benodigde parkeerplaatsen: **164,3** parkeerplaatsen binnen het totale plangebied

te verkleinen zodat een deel van de parkeerplaatsen binnen de bestemmings 'Wonen-1' kan worden gerealiseerd (dit betreft de westelijke strook). Mocht bij uiteindelijke realisatie de omvang van de Centrum blokken beperkter zijn, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan kan het volledige W-1 gebied worden benut voor woningbouw.

Uitgaande van een maximaal (te verwachten) programma op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Rekening houdend met dubbelgebruik / aanwezigheidspercentage's, zijn ten minste aan 191 aan te leggen parkeerplaatsen noodzakelijk. Uitgaande van een gemiddeld (te verwachten) stedenbouwkundig plan, waarbij omvang van de bouwblokken nagenoeg gelijk zijn, maar het programma minder intensief is (voornamelijk minder appartementen), zijn, rekening houdend met aanwezigheidspercentage's / dubbelgebruik, minimaal 165 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Het gemiddeld stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor 203 parkeerplaatsen. Ook bij intensiever grondgebruik biedt de bestemming verkeer voldoende ruimte voor realisatie van de benodigde parkeerplaatsen.

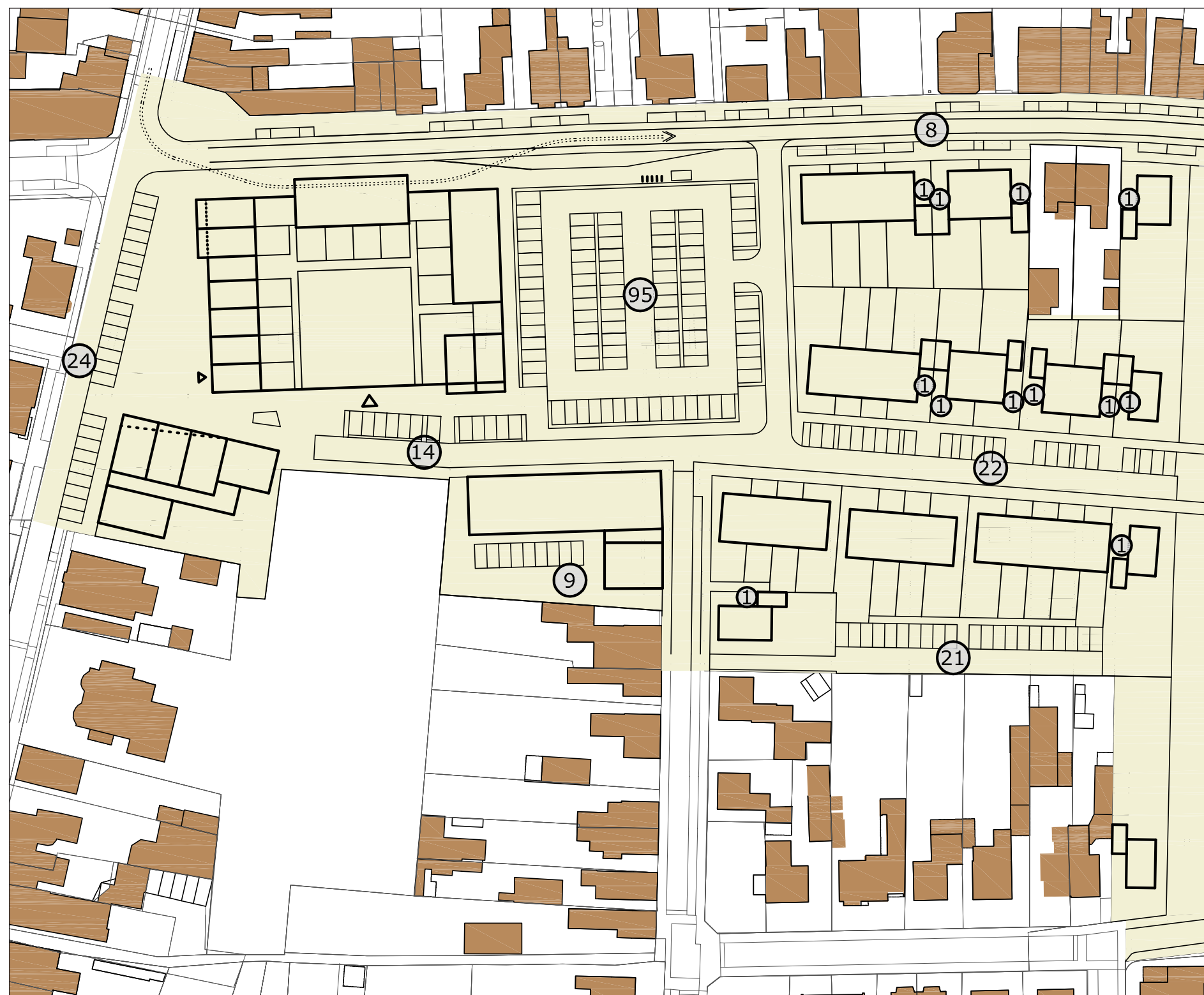
Daarmee kan worden gesteld dat het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied conform de parkeernormen uit het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

Tot slot moet worden opgemerkt dat indien het wenselijk is om het meest intensieve / maximale programma te realiseren, getalsmatig de te verwachten parkeerdruk oplosbaar is. Echter levert deze situatie een hoge bezettingsgraad op van 98% op het drukste moment (koopavond). Daarnaast vindt in deze variant ontsluiting van het grondgebonden woongebied ('Wonen-1' en 'Wonen-2') plaats via het parkeerterrein.

Dit kan er toe leiden dat voor de appartementen het overwogen kan worden een parkeergarage te realiseren onder het 'Centrum-1' bouwblok.

De mogelijkheid voor realisatie van een parkeergarage is expliciet opgenomen in het bestemmingsplan.

Welmers Burg Stedenbouw, 19.12.2016



Parkeerplaatsen te realiseren binnen plan:

Eigen terrein:	140
Openbaar:	63
Totaal:	203 parkeerplaatsen.



Programma maximaal plan:

Supermarkt: 1.700 m² bvo
 Detailhandel: 1.050 m² bvo
 Wonen: 40 appartementen
 Maatschappelijk: aanname 10 kamers + Balie 500 m² bvo
 Wonen: 34 grondgebonden woningen

Parkeernormen:

68 pp
 31,5 pp
 72 pp
 30 pp
 68 pp

Totaal: 269,5 pp

Afgezet tegen het dubbelgebruik / aanwezigheidspercentage is het aantal benodigde parkeerplaatsen: **190,8** parkeerplaatsen binnen het totale plangebied