

Bogor Projectontwikkeling BV

Bouwplan Vincent van Goghplein in Helvoirt

Parkeerbalkans

Datum 8 maart 2011
Kenmerk BOR033/Btp/0100
Eerste versie 22 november 2010

1 Inleiding

Bogor Projectontwikkeling BV is in de afsluitende fase van de planontwikkeling voor de herontwikkeling van de bestaande winkelbebouwing aan het Vincent van Goghplein in Helvoirt. Het ligt in de bedoeling om de bestaande winkels en enige aanpalende woningen te slopen, en nieuwe winkels met daarboven (starters- en seniore)woningen en in beperkte mate kantoorruimte te realiseren. Omdat het nieuwe complex een intensievere bebouwing zal hebben dan het bestaande complex is meer parkeerruimte nodig. Extra parkeerruimte is onder andere voorzien in een kelder onder het gebouw. Bouwplannen zijn regelmatig aan enige veranderingen onderhevig. Deze notitie gaat uit van het ontwerp van 17 februari 2011 (zie bijlage 1).

2 Uitgangspunten parkeerbalkans

Helvoirt behoort tot de gemeente Haaren. De gemeente stelt voor elke ontwikkeling en bestemmingsplan binnen de gemeente de parkeernormen vast. Gemeenten maken hiervoor (in de basis) veelal gebruik van de kencijfers van het CROW¹. Die geven voor verschillende typen grondgebruik en verschillende bebouwingsdichtheden ondergrenzen en bovengrenzen. De uiteindelijk door de gemeente vastgestelde parkeernormen liggen vast in het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan ('GVVP Haaren, verkeer natuurlijk gestuurd') en zijn gebruikt voor de berekeningen in voorliggende notitie. Voor eventuele functies waarvoor de gemeente geen eigen parkeernorm heeft vastgesteld wordt teruggevalen op de kencijfers van CROW (als die wel voorhanden zijn).

Bij herontwikkeling van een bestaand gebied is de normale handelswijze als volgt:

1. wat is de omvang van de af te breken bebouwing;

¹ Het CROW is het nationale researchinstituut op het gebied van verkeer en wegebouw met financiële steun van het ministerie. Het 'huiswerk' voor de ontwikkeling van de parkeerkencijfers is voor CROW uitgevoerd door Goudappel Coffeng BV.

2. hoeveel parkeerruimte is daardoor minder nodig;
3. wat is de omvang van de nieuwe bebouwing;
4. hoeveel parkeerruimte is, met dezelfde norm als bij 2, daarvoor nodig;
5. het aantal parkeerplaatsen van 4-2 moet worden bijgemaakt.

Niet alleen de nieuwbouw doet beroep op de parkeerruimte, maar ook de omliggende bestaande en blijvende bebouwing. De invloedssfeer is dus dan groter dan alleen het nieuwbouwplan. Er is in de situatie van Helvoirt (in overleg met de gemeente Haaren) alleen gekeken naar het parkeren voor het nieuwbouwplan. Dat heeft de volgende redenen:

- Alle omliggende woningen en bedrijven hebben ruime parkeerruimte op eigen terrein, meestal een garage en op eigen erf nog tenminste één parkeerplaats.
- In bijna alle omliggende straten is ruimte tussen de rijbaan en particuliere kavels die soms als voetpad en soms als parkeerhaven zijn vormgegeven, waardoor omwonenden geen beroep zullen doen op de parkeerruimte van de nieuwbouw.
- Door de vormgeving van de parkeerruimte van de nieuwbouw zullen bezoekers van de nieuwbouw slechts bij uitzondering gebruik maken van parkeerruimte buiten het plan.

De parkeerberekeningen zijn gemaakt voor het nieuwbouwproject van Kolpa Architecten van 17 februari 2011. Daarin zijn 50 parkeerplaatsen in een parkeerkelder opgenomen en 126 parkeerplaatsen op maaiveld, in totaal dus 176 parkeerplaatsen. De nieuwbouw omvat:

- 33 appartementen, waarvan 27 in de goedkope categorie (senioren en starters, met één eigen parkeerplaats per woning) en 6 in de dure categorie (met twee eigen parkeerplaatsen per woning);
- 3.195 m² bvo winkels (125 m² bvo is niet meegeteld omdat deze ruimte geen normale opslagruimte betreft, maar een inpandige ruimte om een vrachtwagen te stallen tijdens het laden en lossen; een dergelijke ruimte wordt ook niet meegerekend);
- 297 m² bvo zakelijk, waarvan 130 m² bvo kantoor (zonder baliefunctie) en 167 m² bvo dienstverlening (met baliefunctie).

3 Toelichting en uitkomsten parkeerbalans

In navolgende tabel is het resultaat van de parkeerberekening (parkeerbalans) opgenomen. In de balans is de volgende redenatie gebruikt:

- Op basis van het programma en de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen is het totaal aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen² noodzakelijk zou zijn

² Ongewogen wil zeggen nog zonder rekening te houden met zogenaamde aanwezigheidspercentages, die aangeven op welk tijdstip van de week en de dag de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk nodig zijn.

- Dit aantal parkeerplaatsen is afgezet tegen het aantal parkeerplaatsen dat in de te realiseren parkeerkelder aanwezig is (naar functie voor werknemers dan wel bewoners);
- Op basis van de voorgaande twee stappen is het aantal benodigd openbare parkeerplaatsen bepaald dat ongewogen noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling;
- Het aantal ongewogen aantal openbare parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van CROW-aanwezigheidspercentages (die door de gemeente Haaren gebruikt worden) naar het hoogste gelijktijdig benodigd aantal parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om 130 openbare parkeerplaatsen op maaiveld.

adviseurs
mobiliteit

Goudappel
Coffeng

Locatie Helvoirt, gemeente Haaren, niet stedelijk, centrum	commercieel (wijk-, buurt-, dorpscentra)	kantoor (zonder baliefunctie)	dienstverlening (met baliefunctie)	woning duur	woning midden	woning goedkoop	totaal
programma en uitgangspunten GVVP							
aantal	3.195	130	167	6	0	27	
eenheid	m2 bvo	m2 bvo	m2 bvo	woningen	woningen	woningen	
parkeernorm totaal	3,8	3,1	3,2	2,0	1,8	1,7	
waarvan aandeel bezoekers	3,2	0,2	0,6	0,3	0,3	0,3	
parkeerplaatsen vraag & aanbod							
parkeerplaatsen benodigd totaal (ongewogen)	121	4	5	12	0	46	189
parkeerplaatsen benodigd werknemers / bewoners	18	4	4	10	0	38	
parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers	103	0	1	2	0	8	
parkeerplaatsen gereserveerd voor werknemers / bewoners (kelder)	11	0	0	12	0	27	50
openbare parkeerplaatsen benodigd (ongewogen)	110	4	5	2	0	19	140
aanwezigheidspercentages (conform CROW)							
werkdag overdag	30	100	100	50	50	50	
vwerkdag middag	70	100	100	60	60	60	
werkdag avond	20	5	5	100	100	100	
werkdag koopavond	100	10	10	90	90	90	
zaterdag middag	100	5	5	60	60	60	
zaterdag avond	0	0	0	60	60	60	
zondag middag	0	0	0	70	70	70	
parkeerpaatsen benodigd (gewogen)							
werkdag overdag	33	4	5	1	0	9	53
vwerkdag middag	77	4	5	1	0	11	99
werkdag avond	22	0	0	2	0	19	43
werkdag koopavond	110	0	1	2	0	17	130
zaterdag middag	110	0	0	1	0	11	123
zaterdag avond	0	0	0	1	0	11	12
zondag middag	0	0	0	1	0	13	14

Tabel 1: Parkeerberekening c.q. parkeerbalans

4 Beoordeling parkeerbalans

Het aanbod aan parkeerplaatsen op maaiveld in het ontwerp (126 parkeerplaatsen) is nagenoeg gelijk aan de berekende parkeervraag op maaiveld aan de hand van de gemeentelijke systematiek, gebruik makend van de gemeentelijke parkeernormen (130 parkeerplaatsen).

Bij de beoordeling van, en de wijze van omgaan met de geconstateerde (beperkte) afwijking ten opzichte van de berekende parkeervraag volgens de gemeentelijke parkeernormen, zou mogelijk meegewogen kunnen worden dat de verschillen tussen de gemeentelijke parkeernormen en de gemiddelde waarde van de parkeerkengetallen van de CROW voor een centrumligging in een niet-stedelijke gemeente aanzienlijk is (zie navolgende tabel).

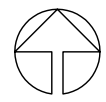
p.p. per 100 m ² bvo c.q. per woning	woning duur	woning goedkoop	kantoor	dienstverlening	commercieel
gemeente	2,0	1,7	3,1	3,2	3,8
CROW (gem.)	1,6	1,25	1,6	2,4	3,75

Tabel 2: Gemeentelijke parkeernormen in relatie tot CROW-kengetallen

Bijlage 1 Ontwerp 17 februari 2011 (Kolpa Architecten)



v. Goghplein	93 pp.
v. Goghstraat	8 pp.
v.d. Hurkstraat	8 pp.
Achterstraat	7 pp.
Burg. Versterstr.	10 pp.+
totaal m.v.	126 pp.
P. kelder	50 pp.+
totaal	176 pp.



Bijlage 2 Gemeentelijke parkeernormen en CROW-aanwezigheidspercentages

Categorie	Parkeernorm
Woningen	
woning goedkoop	1,7 per woning
woning middel	1,8 per woning
woning duur	2 per woning
serviceflat/aanleunwoning	0,4 per woning
Winkels	
wijk-, buurt- en dorpscentra	3,8 per 100 m ² bvo
grootschalige detailhandel	7,5 per 100 m ² bvo
showroom	1,7 per 100 m ² bvo
Werkgelegenheid	
dienstverlening, met baliefunctie	3,2 per 100 m ² bvo
kantoren zonder baliefunctie	3,1 per 100 m ² bvo
arbeidsextensieve/bezoekers-extensieve bedrijven	0,9 per 100 m ² bvo
arbeidsintensieve/bezoekers-extensieve bedrijven	2,7 per 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,3 per 100 m ² bvo

Tabel B2.1: Gemeentelijke parkeernormen (bron: GVVP, gemeente Haaren)

Tabel 5. Aanwezigheidspercentages							
	Werkdag overdag	Middag	Avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Avond	Zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel B2.2: CROW-aanwezigheidspercentages (bron: CROW-publicatie 182: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering)