

Parkeerbalans Rosada

Onderzoek naar vraag en aanbod parkeren

Omdat we ons verplaatsen

CBRE Global Investors

Parkeerbilans Rosada

Onderzoek naar vraag en aanbod parkeren

CONCEPT

Datum
Kenmerk
Eerste versie

15 mei 2012
SBA011/Wnj/0069

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	CBRE Global Investors
Titel rapport	Parkeerbalans Rosada Onderzoek naar vraag en aanbod parkeren
Kenmerk	SBA011/Wnj/0069
Datum publicatie	15 mei 2012
Projectteam opdrachtgever(s)	De heer D. Uhlenbroich
Projectteam Goudappel Coffeng	De heer B. Heijnen, de heer J. Weppner
Projectomschrijving	De tweede fase van Rosada FOC in Roosendaal wordt momenteel ontwikkeld. In deze studie wordt aan de hand van de meest recente gegevens het onderzoek naar de parkeer- vraag- en aanbod uit 2003 geactualiseerd.
Trefwoorden	Parkeren, parkeerbalans, Roosendaal, Rosada

Inhoud	Pagina
1 Aanleiding	1
1.1 Vraagstelling	1
1.2 Aanpassingen aan parkeerareaal	2
1.3 Leeswijzer	3
2 Parkeerbalans	4
2.1 Parkeren is maatwerk	4
2.2 Uitgangspunten	5
2.3 Parkeerduur	5
2.4 Parkeervraag	6
2.5 Parkeeraanbod	7
3 Conclusie	8
Bijlagen	
1 Verdeling bezoekers	
2 Gevoeligheid parkeerduur en autobezetting	

1

Aanleiding

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van Roosendaal ingestemd met de ontwikkeling van een Factory Outlet Center (FOC) Rosada nabij De Stok, het knooppunt van de A17 en de A58. FOC Rosada is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde FOC in Nederland.

Destijds is afgesproken dat de FOC Rosada in twee fasen ontwikkeld wordt. Op 1 november 2006 is op de locatie De Stok de eerste fase van het FOC Rosada geopend. Het FOC Rosada biedt momenteel ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen. Rondom de ontwikkeling van FOC Rosada heeft Goudappel Coffeng BV in 2003 onderzoek (RSD045/Hnb/0542) verricht naar de parkeersituatie van zowel fase 1.

In 2009 is de procedure opgestart om de tweede fase tot ontwikkeling te brengen. De uitbreiding betreft een verruiming van het winkelaanbod met 5.000 m² verkoopvloerpervalkte (vvo) en 780 m² vvo (NVO) aan ondersteunende horeca en de bouw van een meerlaagse parkeervoorziening. Het FOC gaat dan in totaal circa 100 winkelunits bevatten. Het eerdere onderzoek uit 2003 is niet meer actueel, er is nu bijvoorbeeld inzicht in actuele bezoekersaantallen van het FOC Rosada. Aan Goudappel Coffeng is gevraagd het parkeeronderzoek naar het FOC Rosada te actualiseren, zodat er ook voor de tweede fase een goed beeld van de benodigde parkeerplaatsen ontstaat.

1.1 Vraagstelling

De realisatie van de tweede fase heeft consequenties voor het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het FOC. Door realisatie van de tweede fase neemt de verkoopoppervlakte en daarmee ook de parkeerbehoefte toe. CBRE Global Investors heeft Goudappel Coffeng gevraagd om een actualisatie van de parkeerbalans uit te voeren met inachtneming van actuele gegevens rondom bezoekersaantallen.

De actualisatie van de parkeerbalans bestaat uit het scheppen van een actueel inzicht in de parkeervraag en het parkeeraanbod. Verschillende factoren spelen daarbij een rol. Het aantal parkeerplaatsen en de toegankelijkheid daarvan dient te worden afgestemd op

het aantal bezoekers en hun verblijfsduur. Met deze factoren en de vraag naar parkeerplaatsen van werknemers in het FOC kan een totale parkeervraag worden geraamd.

1.2 Aanpassingen aan parkeerareaal

Het terrein van het FOC omvat in de huidige situatie ruim 7 hectare. De eerste fase biedt ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen met een totale oppervlakte van circa 12.500 m² vvo aan outletunits/winkels en ruim 3.000 m² aan ondersteunende horeca, speelvoorzieningen en ondersteunende kantoorruimte ten behoeve van management.

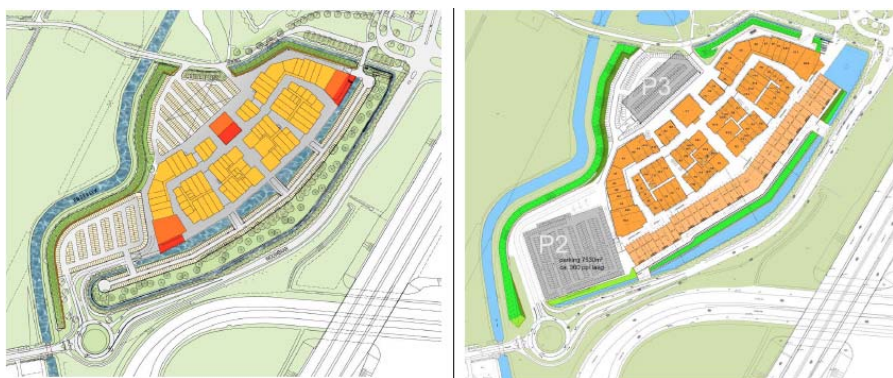
Op het terrein zijn 1.020 parkeerplaatsen verdeeld over drie locaties:

- P1 met 316 plaatsen
- P2 met 270 plaatsen
- P3 met 434 plaatsen

Op het terrein is tevens ruimte gereserveerd voor het parkeren van bussen. Verder wordt gebruik gemaakt van een parkeervoorziening op de nabijgelegen locatie De Stok met 200 aan het FOC gebonden parkeerplaatsen voor werknemers. Op dit terrein zijn eveneens 400 parkeerplaatsen voor de piekmomenten beschikbaar.

Gelijktijdig met de bouw van de circa 25 winkelunits verandert ook het parkeeraanbod op het FOC:

- 316 plaatsen op P1 vervallen vanwege de uitbreiding van het FOC met fase 2;
- op het parkeerterrein P2 (nu 272 plaatsen) wordt een parkeergarage gerealiseerd van 900 parkeerplaatsen in drie lagen;
- de 434 parkeerplaatsen op P3 blijven gehandhaafd.



Figuur 1.1: FOC Rosada fase 1 (links) en fase 2 (bron: ruimtelijke onderbouwing, 2011)

1.3 Leeswijzer

In dit rapport gaan wij achtereenvolgens in op de uitgangspunten van het parkeeronderzoek, de parkeervraag en de verhouding met het parkeeraanbod. Deze gegevens komen achtereenvolgens aan bod in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie volgen nog de conclusies.

Parkeerbalans

2.1 Parkeren is maatwerk

Voor het opstellen van een parkeerbalans wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van de vastgestelde parkeernormen van de gemeente. Indien de gemeentelijke normen niet voorzien in parkeercijfers voor de bewuste functie, wordt gebruik gemaakt van de landelijke parkeerkentallen die het CROW heeft opgesteld. Voor een FOC is geen specifiek kencijfer voorhanden. De functie die een FOC het meest benaderd is de 'grootschalige detailhandel'. Op basis van de ligging en de stedelijkheid van Roosendaal ligt het kencijfer, omgerekend naar verkoopvloeroppervlakte, tussen de 7,5 en 10 parkeerplaatsen per per 100 m² vvo.

Een FOC is echter niet te vergelijken met grootschalige detailhandel. Met grootschalige detailhandel wordt een solitaire perifere detailhandelsvestiging bedoeld (onder andere bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair winkels). Bij deze winkels is het ruimtegebruik van producten en de bezoekduur vergelijkbaar. Bij een FOC hebben de winkels een intensiever ruimtegebruik, dus een hogere bezoekersdichtheid en ligt de gemiddelde bezoekduur hoger. Bij het opstellen van de parkeerbalans voor de eerste fase zijn de landelijke ervaringscijfers als vergelijkingsmateriaal gebruikt.

Op basis van deze argumenten is ervoor gekozen om de parkeerbalans af te stemmen op het daadwerkelijke gebruik. Hier is de afgelopen jaren voldoende ervaring mee opgedaan. Op basis van het aantal bezoekers, de gemiddelde bezetting per auto en de bezoekduur, alsmede ervaringscijfers van Bataviastad¹ in Lelystad, is een parkeerbalans opgesteld voor zowel bezoekers als werknemers.

In de volgende paragrafen gaan we in op de uitgangspunten, de parkeervraag en het parkeeraanbod dat aan fase 2 is gekoppeld.

¹ Onderzoek naar de parkeerbalans van Bataviastad; Goudappel Coffeng; 2011

2.2 Uitgangspunten

Voor het bepalen van de parkeervraag maken we evenals in de studie naar de ontwikkeling van de eerste fase gebruik van de specifieke kenmerken van het FOC Rosada. Inmiddels is er meer bekend over de het aantal jaarlijkse bezoekers, de voertuigbezetting en het aantal voertuigen. Voor de tweede fase van het FOC is uitgegaan van de volgende uitgangspunten (zie ook bijlage 1):

- Het FOC heeft een (boven)regionale functie die complementair is aan de voorzieningen in de binnenstad.
- Het FOC Rosada bevat na de realisatie van fase 2 17.500 m² vvo winkelunits en 3.800 m² vvo aan ondersteunende functies, zoals horeca.
- Op basis van recente bezoekersaantallenmetingen wordt verwacht dat na de realisatie van fase 2 de bezoekersaantallen stijgen naar 1,3 miljoen in 2014 tot 1,5 miljoen jaarlijkse bezoekers in 2022.
- Niet alle bezoekers komen met de auto. Uit eerdere studies blijkt dat de circa 95% van de bezoekers met de auto komt. Het overige deel komt met de fiets, touringcar of het openbaar vervoer.
- Ook niet alle werknemers komen met de auto. Evenals in de parkeerbalans voor de eerste fase nemen we aan dat, gezien de ligging ten opzichte van de stad Roosendaal, 60% van het aantal werknemers met de auto komt. Tevens zal het merendeel van de werknemers afzonderlijk met de auto komen en wordt aangenomen dat de omvang van het personeel op piekdagen gelijk is aan de omvang op werkdagen.
- Uit recente parkeermonitoring van Rosada blijkt dat de gemiddelde autobezetting per bezoekend voertuig 2,8 personen bedraagt.

Op basis van deze uitgangspunten is de parkeervraag als volgt:

	bezoekers	95% auto	bezetting per auto	aantal voertuigen
piekdag	10.750	10.213	2,8	3.647
zaterdag/zondag	7.500	7.125	2,8	2.545
weekdag	3.500	3.325	2,8	1.188

Figuur 2.1: Parkeervraag per dagdeel

2.3 Parkeerduur

Naast het berekenen van het aantal voertuigen dat op de verschillende dagdelen het park bezoekt is ook de parkeerduur van belang. Bezoekers blijven immers, in tegenstelling tot de werknemers, niet de gehele dag. In de eerste fase is aangenomen dat een bezoeker gemiddeld 90 minuten in het FOC verblijft. Als gevolg van de extra winkelruimte nemen we aan dat de gemiddelde verblijfsduur 15 minuten langer wordt. Gemiddeld verblijft een bezoeker 105 minuten in Rosada.

Ervaringscijfers uit Batavia-stad tonen aan dat tussen 13.00 en 14.00 uur de meeste bezoekers in het FOC aanwezig zijn. Bij een gemiddelde bezoekduur van 105 minuten is maximaal 28% van het bezoekers op die dag aanwezig.

gelijktijdige aanwezigheid bezoekers	
90 minuten	24%
105 minuten	28%
120 minuten	32%

Figuur 2.2: mate waarin bezoekers ten opzichte van totale dagbezoek gelijktijdig aanwezig zijn op piekmoment

2.4 Parkeervraag

Op basis van de uitgangspunten en de gelijktijdige aanwezigheid is de parkeervraag voor het FOC Rosada na de realisatie van fase 1 en 2 als volgt:

	aantal voertuigen bezoekers ²	aantal voertuigen werknemers	totaal
piekdag	1.022	328	1.350
zaterdag/zondag	714	328	1.042
weekdag	333	328	661

Figuur 2.3: parkeervraag voor werknemers en bezoekers

Op een piekdag is behoefte aan circa 1.350 parkeerplaatsen uitgaande van een gemiddelde autobezetting van 2,8 personen en een verblijfsduur van 105 minuten.

De verblijfsduur en de gemiddelde bezetting hebben sterke invloed op het benodigd aantal parkeerplaatsen. Zo blijkt dat op een piekdag bij een gemiddelde verblijfsduur van 120 in plaats van 105 minuten de parkeervraag al met 145 parkeerplaatsen toe te nemen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gevoeligheid als gevolg van de gemiddelde autobezetting en de verblijfsduur.

Het is goed mogelijk dat op piekdagen de gemiddelde verblijftijd in het FOC Rosada als gevolg van drukte langer is dan gebruikelijk. Op werkdagen ligt het voor de hand dat de verblijfsduur korter is dan gemiddeld. We kunnen daardoor een bandbreedte aangeven in de parkeervraag:

- piekdagen, verblijfsduur 120 minuten: 1.495 parkeerplaatsen;
- zaterdag/zondag, verblijfsduur 105 minuten: 1.041 parkeerplaatsen
- werkdagen, verblijfsduur 90 minuten: 613 parkeerplaatsen.

² Bij een gemiddelde bezoekduur van 105 minuten

	aantal voertuigen bezoekers ³	verblijfsduur	aantal voertuigen werknemers	totaal
piekdag	1.167	120 minuten	328	1.495
zaterdag/zondag	713	105 minuten	328	1.041
weekdag	285	90 minuten	328	613

Figuur 2.4: parkeervraag bij variabel bezoekduur

2.5 Parkeeraanbod

In de nieuwe inrichtingsplannen wordt voorzien in 1.334 parkeerplaatsen op eigen terrein van het FOC, zo blijkt uit het bestemmingsplan voor De Stok fase 2 en 2a:

- 316 plaatsen op P1 vervallen vanwege de uitbreiding van het FOC met fase 2;
- op het parkeerterrein P2 (nu 272 plaatsen) wordt een parkeergarage gerealiseerd van 900 parkeerplaatsen in drie lagen;
- de 434 parkeerplaatsen op P3 blijven gehandhaafd.

In het voorontwerp-bestemmingsplan voor De Stok fase 2 en 2A is opgenomen dat 'de parkeerplaatsen voor fase 2, met uitzondering van het piekparkeren, binnen het projectgebied van het Factory Outlet Center dient te worden gesitueerd. Het piekparkeren mag op acceptabele afstand buiten het projectgebied van het Factory Outlet Center worden opgelost.'

Op basis van de berekende parkeervraag kan geconcludeerd worden dat aan deze eis wordt voldaan. Het toekomstige parkeeraanbod is voldoende om gedurende de reguliere weekdagen en weekenden alle bezoekers op het terrein te laten parkeren.

Op piekdagen is het parkeeraanbod in de middag naar verwachting niet toereikend. Het is noodzakelijk om op een acceptabele loopafstand restcapaciteit achter de hand te houden om bezoekers of werknemers te laten parkeren.

³ Bij een gemiddelde bezoekduur van 105 minuten

Conclusie

In 2009 is de procedure opgestart om de tweede fase van het FOC Rosada tot ontwikkeling te brengen. De uitbreiding betreft een verruiming van het winkelaanbod met 5.000 m² vvo en 780 m² vvo aan ondersteunende horeca en de bouw van een meerlaagse parkeervoorziening. Het FOC Rosada bevat na de realisatie van fase 2 in totaal circa 17.500 m² vvo aan winkelunits en 3.800 m² vvo aan ondersteunende functies, zoals horeca.

Omdat de gangbare parkeerkencijfers van het CROW niet exact aansluiten bij de kenmerken van FOC Rosada is gekozen voor maatwerk. Op basis van het aantal jaarlijkse bezoekers, de verdeling over de dagdelen, het autogebruik, de gemiddelde bezetting van een auto en de parkeerduur bij het FOC is een inschatting gemaakt van het aantal gelijktijdig aanwezige voertuigen. Dit bepaald de omvang van de parkeervraag.

Uit de gegevens blijkt dat er een bandbreedte is waar te nemen. Op piekmomenten, als de bezoekduur langer is dan gemiddeld, is behoefte aan maximaal 1.495 parkeerplaatsen op het drukste moment op de middag. Op reguliere weekdagen is de bezoekduur korter (90 minuten) en is de parkeervraag iets meer dan 600 plaatsen.

Als gevolg van de ontwikkeling van fase 2 verandert ook het parkeeraanbod. De totale parkeercapaciteit op het terrein wordt uitgebreid met 314 parkeerplaatsen. Na de realisatie van fase zijn in totaal 1.334 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. Deze plaatsen zijn verdeeld over twee locaties:

- op het parkeerterrein P2 (nu 272 plaatsen) wordt een parkeergarage gerealiseerd van 900 parkeerplaatsen in drie lagen.
- op P3 blijven de al aanwezige 434 parkeerplaatsen gehandhaafd;
- P1 met 316 plaatsen komt te vervallen.

De parkeercapaciteit is na de realisatie van fase 2 voldoende om gedurende de reguliere weekdagen, zaterdag en zondagen te verwerken. Op piekdagen, zoals Tweede Paasdag, is het mogelijk dat van aanvullende capaciteit gebruikt gemaakt moet worden. Op acceptabele loopafstand zijn op de locatie De Stok 400 parkeerplaatsen voor de piekmomenten voorhanden. Dit is voldoende om aan de parkeervraag te kunnen voldoen.

Bijlage 1

Verdeling bezoekers

CONCEPT

	tweede fase
omvang in m ² vvo	17.500
omvang in m ² bvo (80 m ² vvo = 100 m ² bvo)	21.875
aantal bezoekers per jaar (2022)	1.500.000
aantal bezoekers gemiddeld per week	28.850
aantal bezoekers piekdagen	10.750
aantal bezoekers zaterdag/koopzondag	7.500
aantal bezoekers werkdagen	3.500
aandeel autobezoekers	95%
gemiddelde autobezetting	2,8
gemiddelde parkeerduur (in minuten)	105
aantal medewerkers (per 100 m ² bvo)	2,5
aantal medewerkers	547
verblijfsduur medewerkers	hele dag
percentage medewerkers met de auto	60%
aantal parkeerplaatsen medewerkers	328

Figuur 1.1: algemene uitgangspunten en kenmerken

	aantal dagen per jaar	aandeel (over gehele jaar)	bezoekers per dag tweede fase
openingsdagen per jaar	325		
piekdagen	7	5%	10.750
zaterdag	50	25%	7.500
zondag	12	6%	7.500
weekdag	206	48%	3.500
weekdag met koop-avond	50	17%	5.100

Figuur 1.2: Verdeling bezoekers over verschillende dagen

Bijlage 2

Gevoeligheid parkeerduur en autobezetting

CONCEPT

Gemiddelde autobezetting: 2,5

	bezoekers			werkne- mers	totaal		
	90 min	105 min	120 min		90 min	105 min	120 min
piekdag	980	1144	1307	328	1308	1472	1635
zat/zon	684	798	912	328	1012	1126	1240
weekdag	319	372	426	328	647	700	754

Gemiddelde autobezetting: 2,8

	bezoekers			werkne- mers	totaal		
	90 min	105 min	120 min		90 min	105 min	120 min
piekdag	875	1021	1167	328	1203	1349	1495
zat/zon	611	713	814	328	939	1041	1142
weekdag	285	333	380	328	613	661	708

Gemiddelde autobezetting: 3,0

	bezoekers			werkne- mers	totaal		
	90 min	105 min	120 min		90 min	105 min	120 min
piekdag	817	953	1089	328	1145	1281	1417
zat/zon	570	665	760	328	898	993	1088
weekdag	266	310	355	328	594	638	683

Vestiging Eindhoven

Flight Forum 92-94

5657 DC Eindhoven

T (040) 235 25 00

F (040) 235 25 55

www.goudappel.nl

goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**