

Bijlage 2 (bij BW 17.1265) Parkeersituatie Willinkplein-Zuid na toevoeging hotel.

Inleiding

Voor de berekening van de parkeerbalans (de verhouding tussen de parkeerbehoefte en het aanbod van parkeren t.g.v. nieuwe ontwikkelingen) is in het bestemmingsplan en ook in de daarop volgende adviezen steeds uitgegaan van de behoefte die ontstaat door de toevoeging van functies, de zogenaamde additionele benaderingswijze.

Het is dus geen integrale parkeerbalans voor de Weiert als geheel. Eventuele historische tekorten op microniveau worden dus niet in de beschouwing betrokken. Evenmin wordt in deze benadering de verandering aan parkeerbehoefte betrokken door de verwachte inkrimping van het winkelapparaat en daaruit voortvloeiende functieverandering c.q. parkeerbehoefte in deze omgeving.

Voor de beoordeling van de parkeerbalans van Emmen- Centrum als geheel wordt in het parkeerbeleid uitgegaan van de verhouding tussen de parkeerbehoefte voortvloeiend uit het totaal aan functies in het centrum en het totale aanbod van parkeren in en rondom het centrum als geheel. In deze benadering heeft Emmen centrum als geheel ruim voldoende parkeerplaatsen.

In de gebruikelijke additionele benaderingswijze die bij afzonderlijke projecten gebruikt wordt, wordt deze totaalvergelijking dus niet gemaakt. In deze notitie willen we zowel ingaan op de additionele behoefte ten gevolge van het project Willinkplein zuid als op het feitelijke gebruik van de parkeerplaatsen op Willinkplein- Zuid.

Parkeerbalans december 2016 en nu.

In het raadsbesluit van 22 december 2016 is uitgegaan van de toen bekende functies en het toen beoogde aanbod aan parkeerplaatsen. In het navolgende zullen we deze aantallen zetten naast de nu per 12 december 2017 voorliggende planvorming.

Bij de beoordeling van de additionele behoefte is steeds de situatie 2006, met parkeren op het toenmalige Willinkplein, het uitgangspunt. Er waren vóór de inrichting van het raadhuissplein in totaal 590 permanente parkeerplaatsen. De vervanging daarvan is steeds tot de bestaande behoefte gerekend. (de parkeerplaatsen ten zuiden van de Wenning, die tijdelijk waren aangelegd ter compensatie van de aanleg van de eerste parkeergarage, zijn daarbij buiten beschouwing gelaten.)

Allereerst de berekening van de uitbreiding van de parkeerbehoefte:

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is cf. het uitgangspunt van het GVVP steeds uitgegaan van de lage normen van CROW 317, hetgeen terughoudendheid t.a.v. de parkeerbehoefte impliceert.

Additionele parkeerbehoefte plan raadsbesluit december 2016

Functie	m² vvo	Norm CROW 317 per 100 m²	Behoefte aantal parkeerplaatsen	Behoefte na correctie wegens dubbelgebruik
Horeca	1025	8	82	
Bankbalie	500	1,8	9	
Kantoren	4125	1,3	54	
Speelhal	600	5,2	31	
Totaal	6250		176	113

Additionele Parkeerbehoefte 2017 (incl. hotel)

Functie	m² vvo	Norm CROW 317 per 100 m²	Behoeft aantal parkeerplaatsen	Behoeft na correctie wegens dubbelgebruik
Horeca	1642	8	131	
Bankbalie	485	1,8	9	
Kantoren	2443	1,3	32	
Speelhal	611	5,2	32	
Winkels	1034	2,3	24	
Hotelkamers	88 stuks	0,4 per stuk	35	
Overige ruimten hotel	2231			
Totaal m² vvo *	6446		263	195

*Exclusief hotelkamers

De voor dubbelgebruik gecorrigeerde maximale parkeerbehoefte is dus gestegen van 113 plaatsen extra naar 195 plaatsen extra. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de toevoeging van het hotel, extra horeca, en een winkel op een locatie waar eerst kantoor was ingevuld.

De totale behoefte aan parkeerplaatsen was dus in het plan van december 2016 703 parkeerplaatsen. In het plan van december 2017 zijn het 785 parkeerplaatsen

Het aanbod aan parkeerplaatsen: vergelijking december 2016 en december 2017

Het aanbod aan parkeerplaatsen bestond is tussen de twee plannen niet sterk gewijzigd:

Aanbod	Plan december 2016	Plan december 2017
Huidige parkeergarage Willinkplein 1	358	358
Uitbreiding parkeerkelder openbaar	165	165
Maaiveldparkeren	230	185
Totaal aanbod	753	724

Verder wordt een deel van het eerder maaiveldparkeren nu gebruikt om het hotel te kunnen bouwen. Daardoor gaan 45 parkeerplaatsen verloren.

Tussenconclusie:

	Plan december 2016	Plan december 2017
Parkeerbehoefte	703	785
Parkeeraanbod	753	724
Saldo	+ 50	-61

Als we kijken naar de additionele parkeerbehoefte ten gevolge van de toevoeging van functies in het gehele plan Willinkplein – Zuid komen we nu in vergelijking tot de situatie 2006 61 parkeerplaatsen tekort. De vraag is nu: moeten we dit oplossen door nog meer parkeerplaatsen toe te voegen of kan uit een analyse van het feitelijke gebruik blijken dat er ook andere oplossingen denkbaar zijn.

Mogelijkheden om het berekende tekort op te lossen:

Om het nu ontstane tekort op te lossen zijn er verschillende oplossingsmogelijkheden doorgenomen:

- a. De mogelijkheden voor het toevoegen van extra plaatsen.
- b. Niet alleen kijken naar een normatieve benadering van de toevoeging, maar de feitelijke bezetting van parkeergarage en terrein meenemen in de vraag hoeveel en wanneer extra parkeerplaatsen nodig zijn.

Ad a Toevoegen van extra parkeerplaatsen

Het toevoegen van 61 extra gebouwde parkeerplaatsen betekent een investering van ca € 1,84 mln. excl BTW. Door de ontwikkelaar is deze investering vanuit de exploitatie voor het hotel niet op te brengen. Realisatie van deze extra parkeerplaatsen zou voor de gemeentelijke parkeereexploitatie ook een aanzienlijke belasting zijn.

Een andere mogelijkheid is het huren van parkeerplaatsen op P-zuid, specifiek voor het hotel. P-zuid zou daarmee een sterkere centrumfunctie krijgen. Een minder aantal parkeerplaatsen voor Wildlands op P-Zuid zou leiden tot meer gebruik op het terrein Schapenveenweg

De kosten van het 7 x 24 uur huren van een parkeerplaats op P-zuid bedragen tegen het normale Q-park tarief € 185 per maand, € 2.220 per jaar. De lasten gaan dus die van het bouwen van een gebouwde parkeerplaats te boven. Ook deze oplossing is voor de hotelexploitatie niet mogelijk.

Ad b. Feitelijke bezetting van parkeergarage en – terrein Willinkplein in de beschouwing betrekken. Zou het bestaande parkeeraanbod met de voor ‘fase 1’ voorziene uitbreiding, de extra vraag die uit de toe te voegen functies, waaronder het hotel, voortvloeit kunnen opvangen?

Om deze vraag te onderzoeken is gekeken naar het feitelijk gebruik van de parkeergarage en – terrein Willinkplein in de weken 17 t/m 23 van 2017. D.w.z. 24 april t/m 11 juni 2017 .

In deze periode valt o.a. de voorjaarsvakantie, Koningsdag en Hemelvaartsdag, zodat ook een goed zicht ontstaat op de beschikbare ruimte in perioden met veel vrije dagen.

Onderstaande tabel geeft voor de verschillende dagen van de week in deze weken, het **minimaal aantal beschikbare** parkeerplaatsen op garage en terrein Willinkplein (totaal 825 plaatsen) weer.

Week	17	18	19	20	21	22	23
Maandag	229	473	456	443	420	493	296
Dinsdag	142	363	448	436	411	356	286
Woensdag	205	330	380	414	286	305	264
Donderdag	3	372	438	331	500	401	357
Vrijdag	88	187	228	263	9	245	223
Zaterdag	142	181	40	123	314	85	161
Zondag	23	537	570	489	264	538	508

Op normale werkdagen ligt het minimale aantal beschikbare plaatsen altijd rond 14.00 a 15.00 uur. Op vrijdag ligt dit vaak rond 11.00 uur 's morgens (markt).

Week 17 was de eerste week van de voorjaarsvakantie met op donderdag Koningsdag daarin. Week 21 was de week van Hemelvaartsdag met op vrijdag ook veel mensen met een vrije dag.

Als conclusie kunnen we uit bovenstaande gegevens trekken dat er op maandag, dinsdag en woensdag altijd ruimschoots parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op de andere dagen van de week blijken er in de huidige situatie, met uitzondering van de hoogtepunten in vakantieweken, vrijwel altijd nog meer dan 100 plaatsen beschikbaar op het Willinkplein en – garage. Op basis daarvan kunnen we stellen dat , als voor de piekmomenten een oplossing wordt gevonden, het realiseren van het hotel, zonder meer parkeerplaatsen toe te voegen dan in ‘fase 1’ van Willinkplein voorzien, niet tot parkeerproblemen hoeft te leiden.

Eindconclusie

Het toevoegen van de extra functies in het plan Willinkplein- Zuid leidt, bij de voorgenomen aantallen parkeerplaatsen, op de meeste dagen van de week waarschijnlijk niet tot problemen. Op een aantal piekdagen zal er in Emmen centrum in enge zin wel meer behoefte aan parkeren ontstaan dan nu het geval is, maar deze rechtvaardigt ons inziens niet het toevoegen van nog meer gebouwde parkeerplaatsen. Er zijn op grotere afstand voor de overloop altijd voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Om het comfort van de winkelbezoekers te garanderen is het wel wenselijk om voor deze piekdagen extra plaatsen beschikbaar te krijgen. Peter van Dijk heeft aangeboden dit in te vullen door het parkeerterrein van de huidige RABO- bank - buiten de kantooruren – te laten gebruiken voor openbaar parkeren . Daarnaast moet in de hotelexploitatie voorzien zijn dat aan de hotelbezoekers zgn. valetparking wordt aangeboden en dat de betreffende auto’s dan op het parkeerterrein Schapenveenweg gestald kunnen worden. Aan de ontwikkelende partij zal op dit punt een inspanningsverplichting worden opgelegd.