

J.J. Bot

Pension aan de Gouw 4A in Opperdoes

Analyse parkeerbehoefte



J.J. Bot

Pension aan de Gouw 4A in Opperdoes

Analyse parkeerbehoefte

Datum 23 oktober 2017

Kenmerk RPT17211501-01

Verklaring en documentatie

Opdrachtgever(s)	J.J. Bot
Titel rapport	Pension aan de Gouw 4A in Opperdoes Analyse parkeerbehoefte
Kenmerk	RPT17211501-01
Datum publicatie	23 oktober 2017
Projectteam opdrachtgever(s)	de heer J.J. Bot
Projectteam BuroDB	de heer T.S. de Boer
Projectomschrijving	Onderzoek naar de parkeerbehoefte van een nieuw op te richten pension aan de Gouw 4A in Opperdoes. De benodigde en beschikbare parkeercapaciteit voor het plan is hierbij beschouwd en beoordeeld.

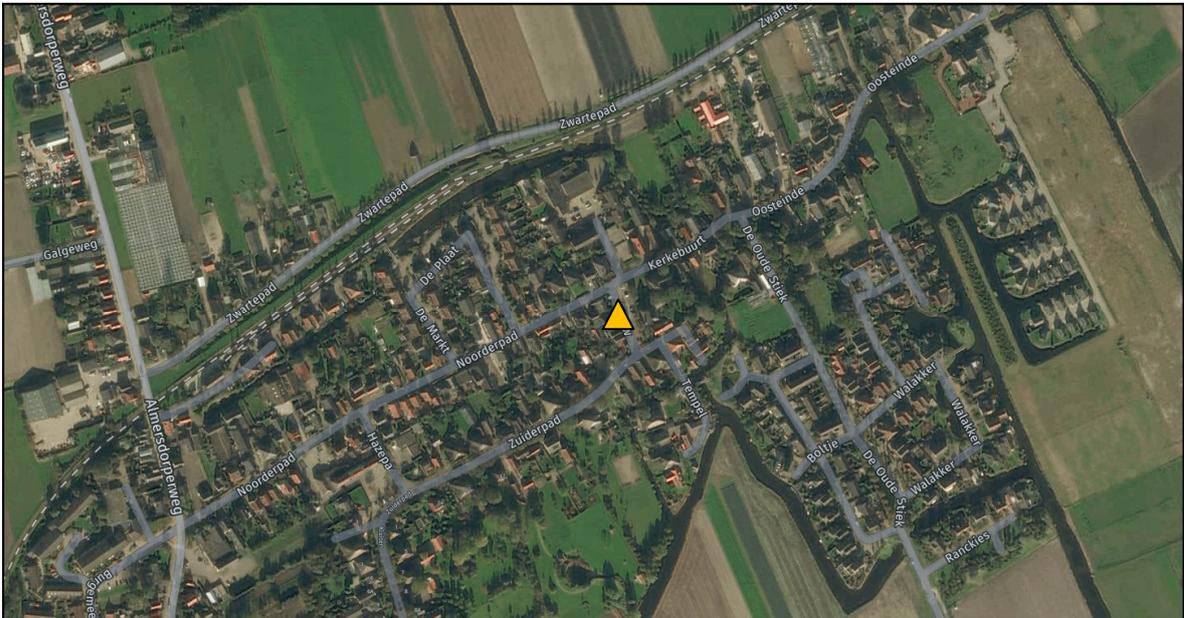
Advies en rapport	BuroDB
Adres	Eise Eisingastraat 20
Postcode	8801 KG
Plaats	FRANEKER
Telefoon	+31 (0)6 209 57 903
Website	www.burodb.nl
E-mail	info@burodb.nl

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar gebruikt worden voor het doel waarvoor het is opgesteld, met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij BuroDB.

	Inhoud	Pagina
1	Inleiding	1
2	Het plan en de uitgangspunten	3
3	Parkeren	6
3.1	Referentiesituatie met snackbar/eetcafé	6
3.2	Huidige situatie	6
3.3	Plansituatie met pension	8
3.4	Beoordeling	8
3.5	Resumé	10
4	Samenvatting en conclusie	11
 Bijlagen		
1	Parkeernormen gemeente Medemblik	

1 Inleiding

De heer J.J. Bot uit Wervershoof heeft plannen voor de oprichting van een pension in de voormalige snackbar aan de Gouw 4A in Opperdoes. Het pension dient als huisvesting voor (buitenlandse) arbeiders in de agrarische sector in en/of in de omgeving van de gemeente Medemblik.



Figuur 1.1: Situering planlocatie Gouw 4A in Opperdoes

Het plan omvat het verbouwen van het bestaande pand tot een pension met slaapkamers en een gemeenschappelijke woonkamer. In figuur 1.2 is een impressie van het bouwplan weergegeven.



Figuur 1.2: Impressie bouwplan pension aan de Gouw 4A in Opperdoes (bron: Bouwbureau Sjaak Schouten)

In verband met de benodigde bestemmingswijziging wordt voor het plan een ruimtelijke procedure doorlopen. De gemeente Medemblik werkt hieraan mee. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente aangegeven nader inzicht te willen in de parkeersituatie bij het toekomstige pension. De beoogde parkeerbehoefte van het pension moet worden beoordeeld in relatie tot de parkeerbehoefte van de voormalige bestemming en de beschikbare capaciteit aan openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving van de planlocatie.

In deze rapportage is het (verkeerskundig) onderzoek voor het plan met de analyse van de parkeerbehoefte beschreven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport is een beschrijving gegeven van het plan en de uitgangspunten voor het uitgevoerde onderzoek. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de parkeersituatie van de planlocatie in de referentiesituatie en de plansituatie. Hierbij wordt een beoordeling gegeven van de parkeersituatie bij de planlocatie. In hoofdstuk 4 zijn de bevindingen van de analyse samengevat en zijn de conclusies verwoord.

2 Het plan en de uitgangspunten

De planlocatie ligt aan de Gouw in Opperdoes. De Gouw is een rustige woonstraat die aansluit op het Noorderpad welke de oost-west verbinding vormt van het dorp. Langs de Gouw is aan weerszijden voorzien in parkeergelegenheid. Het betreft in totaal 28 openbare parkeerplekken waarvan 25 plaatsen aangeduid als een parkeervak. In figuur 2.1 is een foto van de straat in de huidige situatie weergegeven. Het pand Gouw 4A van het onderhavige plan is hierop te zien aan de rechterzijde (gevel met rood schilderwerk).



Figuur 2.1: Foto van de Gouw in Opperdoes (bron: BuroDB, oktober 2017)

In de directe omgeving van de planlocatie, binnen een straal van circa 150 meter, zijn aan de Torenstraat ook openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Het gaat daar in totaal om 50 parkeerplaatsen. In het gebied ten zuiden van de Gouw (langs het Zuiderpad) en langs het Noorderpad en de Kerkebuurt zijn verder geen openbare parkeerplaatsen aanwezig. De bewoners hebben daar de beschikking over parkeergelegenheid op eigen (privé) terrein.

In totaal zijn er rondom de planlocatie, op acceptabele loopafstand, 78 openbare parkeerplaatsen aanwezig. In figuur 2.2 is deze parkeergelegenheid rondom de planlocatie Gouw 4A op een luchtfoto aangegeven.



Figuur 2.2: Openbare parkeergelegenheid rondom de Gouw 4A in Opperdoes

Referentiesituatie

In de referentiesituatie is op het perceel van de Gouw 4A een snackbar-eetcafé aanwezig. Het eetcafé was genaamd 'De Opper' en is momenteel niet meer in bedrijf. Volgens het BAG¹ heeft het huidige pand een woonfunctie en heeft het een oppervlakte van 124 m². Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen II' heeft het pand nu de bestemming 'horecabedrijven van categorie 1'. Volgens de begripsomschrijving betekent dit 'lichte horeca', wat als volgt kan worden ingevuld:

- aan de detailhandelsfunctie verwante horeca: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur;
- overige lichte horeca: bistro, restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice), hotel, pension of logeershuis;
- horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: bedrijven genoemd onder a en b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m², restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, Mc Drives);

¹ Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Plansituatie

Het ontwerp van het op te richten pension is opgesteld door Bouwbureau Sjaak Schouten uit Wervershoof. Het pand zal (blijven) bestaan uit twee bouwlagen en zal ruimte bieden aan zeven slaapkamers geschikt voor maximaal 10 slaappleatsen.

Voor realisatie van het plan wordt de huidige bestemming gewijzigd in bestemming 'pension'. Deze begripsbepaling is als volgt omschreven:

- het tegen betaling bieden van logies- en ontbijtgelegenheid voor langere of kortere tijd, één en ander zonder vermaaksfunctie.

In het pension zullen buitenlandse arbeiders in de agrarische sector worden gehuisvest. Volgens de nieuwe bestemming heeft het gebouw een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

3 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen van 6 maart 2014. In het beleid stelt de gemeente Medemblik eisen aan de aanleg c.q. aanwezigheid van parkeervoorziening bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Op grond van de bouwverordening (artikel 2.5.30) worden parkeereisen gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voor en plan dient de parkeereis te worden vastgesteld. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de kwantitatieve parkeernormen zoals gesteld in de Nota Parkeernormen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn:

- mogelijkheden tot dubbelgebruik;
- de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week);
- benutten van restcapaciteit;
- vrijstellingen.

Een overzicht van de gemeentelijke parkeernormen van Medemblik zijn opgenomen in bijlage 1 bij dit rapport.

Op basis van de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten en het (gemeentelijke) parkeerbeleid is een berekening gemaakt van de bestaande (voormalige) en toekomstige parkeerbehoefte van de planlocatie. Daarnaast is middels een parkeerschouw de parkeerbezetting en restcapaciteit van de aanwezige parkeergelegenheid vastgesteld. Op basis hiervan is het plan getoetst.

3.1 Referentiesituatie met snackbar/eetcafé

Voor de parkeeranalyse van de Gouw 4A is de voormalige situatie met snackbar/eetcafé de referentiesituatie. In de voormalige situatie trok de bestemming voornamelijk verkeer tijdens het middaguur (tussen 12.00 en 13.00 uur) en in de avondperiode (tussen 17.00 en 21.00 uur) en werd er voornamelijk op die momenten (het meest) geparkeerd.

Volgens de parkeernormen van de gemeente Medemblik geldt er bij een cafetaria van deze orde een parkeernorm van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het pand aan de Gouw 4A heeft een oppervlakte van 124 m². Rekening houdend met enige restruimte is bij deze berekening uitgegaan van een snackbargrootte van 100 m² bvo. Op basis daarvan had de snackbar een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen.

3.2 Huidige situatie

Op dinsdag 17 oktober 2017 om circa 18.00 uur en op woensdag 18 oktober om circa 12.00 uur is in de omgeving van de planlocatie een parkeerschouw uitgevoerd. Op de beide momenten is de parkeerbezetting vastgesteld aan de hand van tellingen.

In tabel 3.1 is de parkeerbezetting per aanwezige parkeergelegenheid aangegeven. De nummers van de parkeerzones komen overeen met de in figuur 3.1 aangegeven nummers.

Zone	Locatie	Capaciteit [pp]	Bezetting om 12.00 uur [pp]	Bezetting om 18.00 uur [pp]
1	Gouw, westzijde	16	11	8
2	Gouw, oostzijde	12	11	11
3	Torenstraat, zuidzijde	20	7	8
4	Torenstraat, voor de 'Torenschouw'	14	4	6
5	Torenstraat, naast de 'Torenschouw'	16	0	1

Tabel 3.1: Parkeerbezetting rondom planlocatie Gouw 4A in Opperdoes



Figuur 3.1: Openbare parkeergelegenheid rondom de Gouw 4A in Opperdoes

In tabel 3.2 zijn de resultaten van de parkeerschouw per straat samengevat.

Straatnaam	Tijdstip	Bezetting [%]	Restcapaciteit [pp]
Gouw	12.00 uur	68%	9
Torenstraat	12.00 uur	38%	31
Gouw	18.00 uur	79%	4
Torenstraat	18.00 uur	22%	39

Tabel 3.2: Parkeerbezetting per straat

Uit tabel 3.2 valt af te leiden dat de parkeerbezetting in de Gouw hoger is dan in de Torenstraat. In de avondperiode is de parkeerbezetting in de Gouw met bijna 80% het hoogst. De maximale parkeerbezetting in de Torenstraat is 38%. Tijdens de momenten van de schouw is de restcapaciteit aan beschikbare parkeerplaatsen minimaal 40 plaatsen. Gesteld kan worden dat daarmee, onder normale omstandigheden, er zowel in de dag-, avond- als nachtperiode sprake is van een overcapaciteit.

3.3 Plansituatie met pension

In de nieuwe situatie is het uitgangspunt een pension met maximaal tien slaapplekken voor tijdelijke werknemers. Volgens de Nota parkeernormen geldt voor deze woonvorm, in deze situatie en omgeving ('overige kernen') per slaapplek een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats plus 0,1 parkeerplaats voor extra bezoek. In totaal is daarmee een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaapplek van toepassing op de nieuwe bestemming van de Gouw 4A. Uitgaande van de (maximaal) tien slaapplekken geldt er in de plansituatie een parkeerbehoefte van vijf parkeerplaatsen.

Door de toekomstige bewoners van het pension zal voornamelijk tijdens de avond- en nachtperiode en in de weekenden geparkeerd worden. Gedurende de dagperiode tijdens de werkdagen zijn zij overwegend afwezig (met de auto naar het werk).

3.4 Beoordeling

Uit het voorgaande volgt dat de parkeerbehoefte in de plansituatie lager is dan in de referentiesituatie met de snackbar. In tabel 3.3 is dit aangegeven.

Situatie	Parkeerbehoefte
Referentiesituatie (snackbar/eetcafé)	7,0 pp
Plansituatie (pension)	5,0 pp
Verschil	-2,0 pp

Tabel 3.3: Parkeerbehoefte in plansituatie en referentiesituatie

Voor het te realiseren pension zijn volgens de gemeentelijke parkeernorm vijf parkeerplaatsen benodigd. Dat zijn er twee minder dan in de voormalige situatie met de snackbar. Op basis daarvan kan worden gesteld dat het plan qua parkeren uitvoerbaar is.

Uit de resultaten van de parkeerschouw volgt dat tijdens de dag- en avondperiode ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is binnen acceptabele loopafstand van de bestemming. In het geval dat alle parkeerplaatsen in de Gouw bezet zijn, is er op korte afstand (tot circa 75 meter) in de Torenstraat voldoende (extra) parkeercapaciteit beschikbaar. Op de specifieke, drukkeren momenten² is er binnen acceptabele loopafstand (tot circa 150 meter) ook nog de parkeergelegenheid bij dorps huis de 'Torenschouw' beschikbaar.



Figuur 3.2: Parkeergelegenheid in de Torenstraat



Figuur 3.3: Parkeergelegenheid in de Torenstraat voor dorps huis 'Torenschouw'

² Bijvoorbeeld op zondagen tijdens kerkdiensten in de dorpskerk van Opperdoes of tijdens evenementen in dorps huis 'Torenschouw'



Figuur 3.3: Parkeergelegenheid naast dorpshuis 'Torenschouw' in de Torenstraat

3.5 Resumé

De parkeerbehoefte van het pension (het plan) is kleiner dan de parkeerbehoefte van de snackbar/eetcafé in de voormalige situatie. Daarnaast is er in de directe omgeving van de planlocatie, onder normale omstandigheden, voldoende parkeercapaciteit aanwezig en voldoende 'uitwijkmogelijkheid' voor als alle parkeerplaatsen in de Gouw bezet zijn. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van het gemeentelijke parkeerbeleid.

4 Samenvatting en conclusie

De heer J.J. Bot uit Wervershoof heeft plannen voor de oprichting van een pension in de voormalige snackbar aan de Gouw 4A in Opperdoes. Het pension dient als huisvesting voor (buitenlandse) arbeiders in de agrarische sector in en/of in de omgeving van de gemeente Medemblik.

In verband met de benodigde omgevingsvergunning wordt voor het plan een (beperkte) ruimtelijke procedure doorlopen. Voor het verkrijgen van het benodigde inzicht in de parkeersituatie is door BuroDB hiervoor een parkeeraanlyse uitgevoerd. De parkeerbehoefte van het beoogde pension is beoordeeld.

Uit de analyse volgt dat de parkeerbehoefte van het plan kleiner is dan de parkeerbehoefte van de referentiesituatie (met snackbar/eetcafé). Uit de uitgevoerde parkeerschouw blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie, onder normale omstandigheden, voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Daarnaast is er binnen acceptabele loopafstand voldoende 'uitwijkmogelijkheid' voor de incidentele momenten dat alle parkeerplaatsen in de Gouw bezet zijn. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van het gemeentelijke parkeerbeleid en is vanuit dat oogpunt uitvoerbaar.

Bijlage 1:

Parkeernormen gemeente Medemblik

2.2 Parkeernormen auto

Parkeernormen auto					
Functietype	Binnenstad Medemblik	Overig kernen	Buiten- gebied	Bezoek	Eenheid
Wonen	Exclusief bezoek			Extra bezoek	
Koop, vrijstaand, 2 onder één kap	1,5	2,0	2,1	0,3	Woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,7	1,7	0,3	Woning
Koop, etage, duur	1,3	1,8	1,8	0,3	Woning
Koop, etage, midden/goedkoop	1,1	1,6	1,6	0,3	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,7	1,7	0,3	Woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	Woning
Huur, etage, duur	1,1	1,6	1,6	0,3	Woning
Huur, etage, midden/goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	Woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,7	0,9	0,9	0,3	Woning
Kamerverhuur (niet-studenten)	0,3	0,5	0,5	0,2	Kamer
Huisvesting tijdelijke werknemers	0,4	0,4	0,4	0,1	Bed
Detailhandel	Inclusief bezoek			Aandeel bezoek	
Centrum	2,9	-	-	82%	100 m ² bvo
Buurtsupermarkt (< 600 m ² wvo)	1,9	4,1	-	89%	100 m ² bvo
Fulsservice supermarkt (> 1.000 m ² wvo), laag en middel-laag prijsniveau	3,1	6,2	-	93%	100 m ² bvo
Fulsservice supermarkt (> 1.000 m ² wvo), hoog en middel-hoog prijsniveau	3,6	5,6	-	93%	100 m ² bvo
Grote supermarkt (> 2.500 m ² wvo)	6,0	8,6	-	84%	100 m ² bvo
Winkelboulevard	-	4,4	-	94%	100 m ² bvo
Werken	Inclusief bezoek			Aandeel bezoek	Werken
Kantoor zonder baliefunctie (bezoekersextensief)	1,6	2,5	2,5	5%	100 m ² bvo
Kantoor met baliefunctie (bezoekersintensief)	2,0	3,5	3,5	20%	100 m ² bvo
Bedrijf, arbeidsintensief, bezoekersextensief	1,5	2,3	2,3	5%	100 m ² bvo
Bedrijf, arbeidsextensief, bezoekersextensief	0,6	1,0	1,0	5%	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,2	1,9	1,9	Var.	100 m ² bvo
Cultuur	Inclusief bezoek			Aandeel bezoek	
Bioscoop	3,2	11,2	13,7	94%	100 m ² bvo
Theater	7,4	9,8	12,0	87%	100 m ² bvo
Bibliotheek	0,4	1,2	1,3	97%	100 m ² bvo
Sport en recreatie	Inclusief bezoek			Aandeel bezoek	
Sporthal	1,5	2,8	3,4	96%	100 m ² bvo
Sportzaal	1,1	2,8	3,5	94%	100 m ² bvo
Sportveld	20,0	20,0	20,0	95%	Ha netto terrein
Zwembad overdekt	-	11,5	13,3	97%	100 m ² bassin
Zwembad open lucht	-	12,9	15,8	99%	100 m ² bassin
Jachthaven	0,6	0,6	0,6	-	Ligplaats
Horeca¹	Inclusief bezoek			Aandeel bezoek	
Discotheek	6,9	20,9	20,8	99%	100 m ² bvo
Café, bar, cafetaria	5,0	7,0	-	90%	100 m ² bvo inclusief terras
Restaurant	9,0	15,0	-	80%	100 m ² bvo inclusief terras
Hotel (1-3*)	2,7	5,5	7,3	77%	10 kamers
Hotel (4-5*)	3,9	7,2	9,0	77%	10 kamers
Pension, Bed & Breakfast	0,4	0,5	0,7	0,2 per kamer	Kamer
Onderwijs	Inclusief bezoek			Aandeel bezoek	
Basisonderwijs (exclusief K&R)	0,7	0,7	0,7	-	Leskokaal
Middelbaar onderwijs	3,7	4,9	4,9	11%	100 leerlingen

¹ Voor horeca is per locatie is maatwerk nodig in verband met grote verschillen (type, seizoen)

