

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 13 september 2021
KENMERK 20210097
VAN Rho Adviseurs

PARKEERBEHOEFTE GEZELLENHUIS OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Inleiding

Aan de Rondehoep Oost in Ouderkerk aan de Amstel is men voornemens om het leegstaande Gezellenhuis te herontwikkelen tot horecagelegenheid, in combinatie met zes kamers voor recreatieve overnachting. Het Gezellenhuis zal ook gebruikt worden als locatie voor vergaderingen, trainingen of workshops. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de parkeersituatie in de omgeving. In voorliggende memo is de toekomstige parkeerbehoefte bepaald en wordt een geschikte parkeeroplossing voorgesteld.

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat een eventuele parkeerbehoefte op een goede wijze opgelost dient te zijn.

De gemeente heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Ouder-Amstel'. Daarin wordt voor voorzieningen doorverwezen naar de meest actuele CROW kencijfers (publicatie 381, 2018). Ouder-Amstel is een matig stedelijke gemeente op basis van de adressendichtheid, de projectlocatie bevindt zich in de schil centrum. Binnen de bandbreedte van het kencijfer wordt uitgegaan van het gemiddelde cijfer.

Parkeerbehoefte

CROW-publicatie 381 geeft parkeerkencijfers in de categorieën 'café/bar/cafetaria'. De gegeven minimale parkeernormen is 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en een maximum van 6,0 parkeerplaatsen per 100 m². In voorliggend memo wordt gerekend met een parkeernorm van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De beoogde horecagelegenheid zal deels bestaan uit een café. Daarom wordt er met beide parkeernormen gerekend. In het voorhuis worden 6 kamers voor overnachtingen mogelijk gemaakt.

Voor deze specifieke functie geeft CROW geen parkeerkencijfers. Er wordt in dit memo daarom gerekend met een norm van 1,0 per kamer. Tabel 1 geeft het beoogde programma en de parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernorm weer. Daarbij is voor het horecagedeelte uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte excl. brouwerij.

Tabel 1. Parkeerbehoefte

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Café / bar / cafetaria	250 m ²	5 per 100 m ² bvo	12,5
Recreatieve overnachting	6 kamers	1,0 per kamer	6
Totaal			19 parkeerplaatsen

Als kanttekening moet worden geplaatst dat in CROW-publicatie 381 bij de categorie 'café/bar/cafetaria' staat vermeld dat de parkeerbehoefte bij deze functies in sterke mate afhankelijk is van het aantal zitplaatsen en het autogebruik van de bezoekers. Hoewel deze factoren in dit stadium nog niet bekend zijn, moet bij de berekende parkeerbehoefte een marge in acht worden genomen. Daar komt bij dat de beoogde horecagelegenheid vooral gericht is de lokale markt en op fietsers en wandelaars, die dus niet met de auto komen. Met een verwachte bezettingsgraad van 30-40% van de kamers om recreatief te overnachten zal het weinig voorkomen dat alle 6 parkeerplekken voor overnachtingen bezet zullen zijn. Daarnaast zal de initiatiefnemer overnachtingsgasten een parkeertarief rekenen om op eigen terrein te parkeren en zal een groot percentage ervoor kiezen om gratis te parkeren op de Ambachtenstraat.

Daarmee is de verwachting dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte bij regulier gebruik lager zal liggen dan in tabel 1 is berekend.

Parkeeraanbod eigen terrein

Op het achterterrein van het Gezellenhuis zijn ten minste 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Uitgaande van 19 parkeerplaatsen op eigen terrein, is er dus voor het reguliere gebruik voldoende capaciteit.

De initiatiefnemer verwacht verder 1-2 keer per maand bijeenkomsten/evenementen te organiseren die mogelijk meer bezoekers trekken (voorstelling, evenement, bruiloft) dan normaal en waarbij op eigen terrein een parkeertekort kan ontstaan. Dit tekort dient dan opgevangen te worden in de omgeving van de projectlocatie.

Parkeeroplossing overige activiteiten

Voor vrijetijdsfuncties geeft CROW-publicatie 381 een acceptabele loopafstand van 100 tot 600 meter. Deze marge wordt onder andere bepaald door de aantrekkelijkheid van de looproute, de parkeerordening/prijsstelling en de concurrentiekracht van de alternatieven. In de nabije omgeving van de projectlocatie is weinig vrije openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Uit een parkeerstudie uitgevoerd door *BVA verkeersadviezen* (7 februari 2020) blijkt dat er met de nabijgelegen woningbouwontwikkelingen Theresiastraat/ J.C. van der Loosstraat (herontwikkeling) en Theresia (transformatie) een parkeertekort ontstaat, deze zal moeten worden gecompenseerd in de vorm van extra parkeerplaatsen. De enige restcapaciteit die er nog aanwezig is, ligt in het zuidoostelijk deel van het onderzoeksgebied. Het advies van *BVA verkeersadviezen* met betrekking tot het Gezellenhuis is om de parkeervraag zo veel mogelijk op eigen terrein op te vangen of aanvullende parkeervoorzieningen te realiseren.

Een oplossing kan liggen in de reeds aanwezige parkeerplaatsen langs de Ambachtenstraat. Op deze locatie, op ongeveer 500 meter loopafstand van het Gezellenhuis, zullen door de gemeente 40 tot 60 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Doordat er aan de Ambachtenstraat voornamelijk bedrijfsfuncties gevestigd zitten, zullen deze parkeerplaatsen tijdens de drukke periodes van de horecagelegenheid (in het weekend en avonden) beschikbaar zijn. Dit kan een geschikte oplossing zijn tijdens bijeenkomsten/evenementen in het Gezellenhuis die veel bezoekers aantrekken.

Uitwerking

Het Gezellenhuis wordt ook gebruikt voor vergaderingen, workshops en trainingen. Dit zal steeds voor een beperkte groep zijn. Dergelijke verhuringen vinden bovendien overdag plaats. Dan is de horeca sowieso rustiger en zijn op eigen terrein meerdere parkeerplaatsen beschikbaar. Voor een dergelijke functie zijn geen parkeernormen beschikbaar. Er zijn alleen normen voor een congrescentrum. Daarom vindt in dit geval een maatwerkbenadering plaats. Bij dergelijke evenementen in het Gezellenhuis is de groepsgrootte vooraf bekend. Dat betekent dat afspraken gemaakt kunnen worden over het parkeren. Mocht de groep te groot zijn zodat er op eigen terrein geen plekken meer beschikbaar zijn, kunnen afspraken met de initiatiefnemer van de vergadering worden gemaakt. Bijvoorbeeld carpoolen of elders parkeren op de Ambachtenstraat.

Bij grotere evenementen in de avond, zoals een bruiloft, kan er op eigen terrein onvoldoende capaciteit zijn. In die gevallen moet met de bezoekers duidelijk worden gecommuniceerd over deze parkeeroplossing, zodat parkeerproblemen aan de Rondehoep Oost worden voorkomen. Dit is goed mogelijk bij dergelijke evenementen, aangezien mensen daarvoor een persoonlijke uitnodiging krijgen. Ook hierbij is het dus goed mogelijk afspraken met de initiatiefnemers te maken.

Fietsparkeren

Om kunnen te bepalen wat de fietsparkeerbehoefte is en hoeveel parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, heeft het CROW fietsparkeerkencijfers ontwikkeld. De meest actuele kencijfers zijn vastgelegd in 'Fietsparkeerkencijfers 2019 (maart 2020)'. Voor de overnachtingsgelegenheid gelden geen fietsparkeerkencijfers. Voor een café geldt een bandbreedte van 3,0 tot 10,0 fietsparkeerplekken per 100 m² bvo. Uitgaande van het gemiddelde tot maximum kencijfer dienen op het terrein 18 tot 25 fietsparkeerplaatsen te worden aangelegd.