

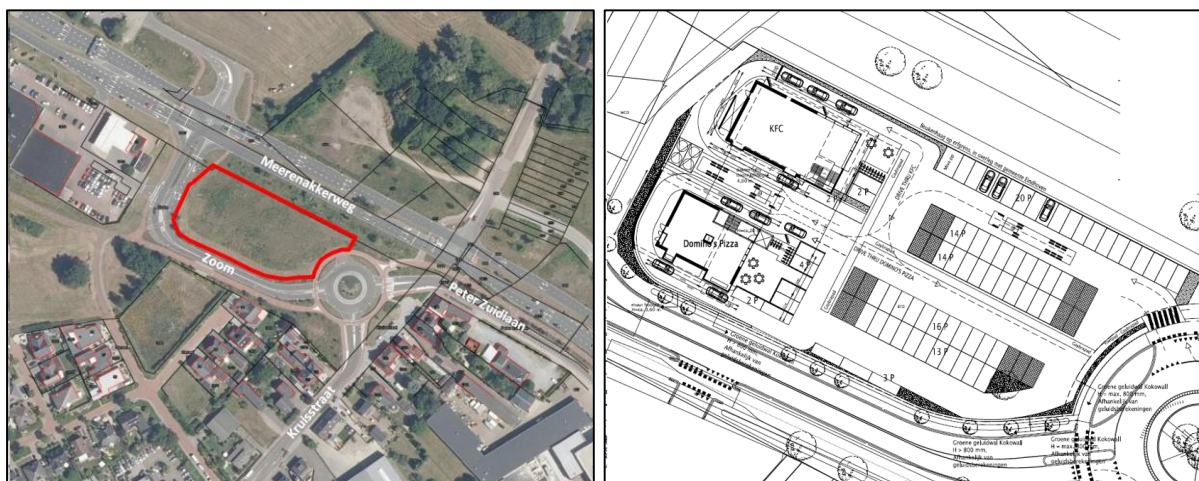
MEMO

Van : Rho Adviseurs
Project : Bestemmingsplan Ontwikkellocatie Heistraat-Zoom te Veldhoven
Opdrachtgever : Mastade Real Estate
Datum : 8 januari 2020
Aan : Mastade Real Estate, gemeente Veldhoven
Betreft : Memo parkeren Heistraat-Zoom Veldhoven



Inleiding

Op een braakliggend terrein langs de Heistraat en Zoom in Veldhoven is de ontwikkeling van twee fastfoodrestaurants beoogd. Het gaat om een nieuwe vestiging van de ketens Domino's en KFC. Beide restaurants krijgen een zitgedeelte en een drive-thru. Er kan binnen de plangrenzen worden geparkeerd op een nieuw te realiseren parkeerterrein. Er behoeft een nadere onderbouwing van de parkeervraag van beide restaurants in relatie tot het beoogde aanbod aan parkeerplaatsen. In voorliggende memo wordt op basis van CROW kencijfers en ervaringscijfers berekend wat de parkeervraag van de ontwikkeling is en aan de hand daarvan bekeken in hoeverre het beoogde parkeeraanbod op eigen terrein al dan niet volstaat. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied op een luchtfoto (links) en de beoogde invulling (rechts) weer.



Figuur 1. Ligging plangebied op luchtfoto (1) en toekomstige invulling (rechts)

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 er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. De gemeente Veldhoven heeft aangegeven qua parkeernormering aan te sluiten bij de meest actuele kengetallen van het CROW (CROW-publicatie 381, 2018). Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom van Veldhoven. Het CBS classificeert Veldhoven op basis van de adressendichtheid als een 'sterk stedelijke' gemeente. Verder stelt de gemeente als uitgangspunt dat er wordt uitgegaan van het gemiddelde binnen de bandbreedte van het CROW-kencijfer. Er kan enkel worden afgeweken van bovengenoemde parkeernorm wanneer hier een goede onderbouwing voor wordt gegeven.

Parkeerbehoefte

Normatief

De twee fastfoodrestaurants krijgen een bruto vloeroppervlakte van totaal 750 m² bvo. CROW publicatie 381 geeft voor restaurants (inclusief fastfoodrestaurants) een parkeerkcijfer van minimaal 12 en maximaal 14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, rekening houdend met de in het toetsingskader genoemde uitgangspunten. Op basis van deze kencijfers wordt in tabel 1 de normatieve parkeerbehoefte berekend.

Tabel 1. Normatieve parkeerbehoefte ontwikkeling

Functie	Oppervlakte	Parkeerkcijfer	Parkeerbehoefte		
			Minimaal	Gemiddeld	Maximaal
Fastfoodrestaurant	750 m ² bvo	12,0 (min) – 14,0 (max) per 100 m ² bvo	90 pp	98 pp	105 pp

Uit tabel 1 blijkt dat er op basis van de gemeentelijke norm (gemiddelde CROW-kencijfer) 98 parkeerplaatsen benodigd zijn. Daarbij is het belangrijk te noemen dat bij het desbetreffende CROW-kencijfer voor fastfoodrestaurants wordt vermeld dat de parkeerbehoefte in sterke mate afhankelijk is van het aantal zitplaatsen en het autogebruik van bezoekers.

Parkeeraanbod

Op de inrichtingstekening in figuur 1 (rechts) zijn 90 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee wordt niet voldaan aan gemeentelijke parkeernorm, maar wel aan het minimale CROW-kencijfer. Of dit lagere aantal parkeerplaatsen afdoende is, zal moeten blijken uit een nadere motivatie waarom afwijken van de gemeentelijke uitgangspunten voor parkeernorm aanvaardbaar is. Dit kan op basis van gegevens van de initiatiefnemer en referentieprojecten elders in Nederland.

Afwijken van parkeernorm

Uitgangspunten onderzoek Goudappel Coffeng

In een verkeersonderzoek uitgevoerd door verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng (Ontwikkeling KFC / Domino's Veldhoven – Actualisatie verkeersberekeningen, 2 september 2020) wordt de toekomstige verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet beoordeeld. De verkeersgeneratie van KFC/Domino's wordt daarin niet berekend aan de hand van CROW kencijfers, maar op basis van het verwacht aantal transacties, autogebruik, verdeling over de week, etc. Tabel 2 geeft de belangrijkste uitgangspunten uit de onderzoek van Goudappel Coffeng weer, met in de meeste rechtse kolom tevens de bron van de gegevens.

Tabel 2. Uitgangspunten berekening gezamenlijke verkeersgeneratie KFC/Domino's (Goudappel Coffeng, 2 september 2020)

Ref	Uitgangspunt	Aantal	Bron
U1	Aantal 'transacties' per week	3.500	Opgave KFC/Domino's
U2	Percentage bezoekers per auto	90%	'Worst case' inschatting. Gelijk aan onderzoek 2018
U3	Percentage bezoekers per werkdag	12%	Opgave KFC/Domino's
U4	Percentage bezoekers per weekenddag	20%	Opgave KFC/Domino's
U5	Drukste uur werkdag	18-19u	Opgave KFC/Domino's
U6	Percentage bezoekers tijdens drukste uur werkdag	25%	'Worst-case' inschatting*. Gelijk aan onderzoek 2018
U7	Verkeersgeneratie per weekenddag-etmaal (In+ult)	1.260	= 2 * U1 * U2 * U4
U8	Verkeersgeneratie per werkdag-etmaal (In+ult)	756	= 2 * U1 * U2 * U3
U9	Verkeersgeneratie drukste uur werkdag (In+ult)	190	U6 * U8

Bij het beoordelen van de verkeersafwikkeling is doorgaans het drukste uur op een werkdag maatgevend, omdat de verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen op dat moment het hoogste is. Bij parkeerberekeningen is het moment waarop de meeste bezoekers worden verwacht van belang. In het geval van fastfoodrestaurants is dit een weekenddag. Uit tabel 2 is af te lezen dat per weekenddag circa 20% van het weektotaal wordt verwacht. Andere relevant gegevens uit deze tabel zijn het verwacht aantal transacties per week (3.500), percentage bezoekers dat per auto komt (90%) en percentage bezoekers gedurende het drukste uur (25%).

Berekening parkeervraag o.b.v. aantal transacties

Aan de hand van bovengenoemde gegevens kan op een andere wijze dan met een standaard parkeernorm de verwachte parkeerdruk worden berekend. Daarbij dient het aantal transacties per week (3.500) als basis. Wanneer dit aantal wordt vermenigvuldigd met het percentages bezoekers dat per auto komt (90%) en het percentage bezoekers per weekenddag (20%), is de uitkomst dat er per weekenddag 630 transacties zijn die worden gedaan door bezoekers die per auto komen.

Vervolgens is het van belang om een aannname te doen over het aantal bezoekers in het drukte uur. In de rapportage van Goudappel Coffeng wordt voor een werkdag gerekend met een uurpercentage van 25%. In de rapportage wordt door Goudappel Coffeng op basis van Google data aangenomen dat dit in werkelijkheid een stuk lager zal liggen (rond de 12%), maar voor een worst-case beoordeling van de verkeersafwikkeling wordt uitgegaan van een drukste uur waarin 25% van het totale aantal bezoekers op een werkdag komt. Aangenomen kan worden dat eenzelfde percentage ook voor weekenddagen geldt. Waarschijnlijk ligt deze zelfs nog lager dan op werkdagen, omdat bezoekers op weekenddagen waarschijnlijk meer verspreid over de dag komen.

Wanneer wordt gerekend met een worst-case percentage van 25% in het drukste uur, dan zouden de fastfoodrestaurants in Veldhoven op een weekenddag in het drukste uur circa 158 transacties te verwerken krijgen door autogebruikers. Om vanuit dit aantal transacties tot een berekening van een parkeervraag te komen, is de bezoekduur van bezoekers van belang. In CROW-publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen, 2008) staat vermeld dat bezoekers die in fastfoodrestaurants eten, een verblijfsduur van circa 20 minuten hebben. Bij drive-thru klanten gaat het om slechts enkele minuten, al parkeren zij in veel gevallen ook op het parkeerterrein. Daarom wordt dit gegeven buiten beschouwing gelaten.

Wanneer een worst-case benadering wordt aangehouden en van de 158 transacties in het drukste uur (weekenddag) bezoekers een verblijfsduur van 30 minuten hebben, zorgt dat ervoor dat er op zo'n piekmoment circa 79 parkeerplaatsen nodig zijn (158 transacties * verblijfsduur 0,5 uur). De restaurants hebben daar bovenop enkele personeelsleden die met de auto komen. Het zullen echter niet meer dan 10 werknemers zijn die met de auto komen, omdat bij dergelijke restaurants voor een groot deel jongeren werkzaam zijn die per fiets/OV naar het werk komen. Daarom kan op basis van bovenstaande *worst-case** berekening worden aangenomen dat het beoogde aantal van 90 parkeerplaatsen voldoende zal zijn om in de parkeerbehoefte van bezoekers en personeelsleden te voorzien.

*** worst-case, omdat wordt gerekend met een hoog percentage bezoekers in het drukste uur (25%) op het absolute piekmoment, een langer dan gemiddelde verblijfsduur (30 minuten) en omdat buiten beschouwing wordt gelaten dat een deel van de transacties voor drive-thru klanten wordt veroorzaakt, die niet altijd gebruik maken van het parkeerterrein.**

Referentieprojecten

Tot slot kunnen er nog enkele referentieprojecten van vergelijkbare fastfoodrestaurants in Nederland worden bekeken, om te vergelijken hoe het beoogd aantal parkeerplaatsen zich daartoe verhoudt. De initiatiefnemer heeft enkele voorbeelden van vergelijkbare KFC's in Nederland aangeleverd, met daarbij het aantal BVO's en parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn, samen met de beoogde KFC/Domino's in Veldhoven, weergegeven in tabel 3. Daaruit is in de meest rechtse kolom de gehanteerde parkeernorm berekend.

Tabel 3. Uitgangspunten berekening verkeersgeneratie KFC/Domino's (Goudappel Coffeng, 2 september 2020)

Locatie	Restaurant	Oppervlakte	Aantal parkeerplaatsen*	Parkeernorm
Veldhoven	Combinatie: KFC en Domino's	750 m2 BVO	90 parkeerplaatsen	12,0 per 100 m2 bvo
Utrecht	KFC (locatie Haarrijn)	580 m2 BVO	57 parkeerplaatsen	9,8 per 100 m2 bvo
Helmond	KFC (locatie Deltaweg)	400 m2 BVO	43 parkeerplaatsen	10,8 per 100 m2 BVO
Vlaardingen	KFC (locatie Schiedamsedijk)	616 m2 BVO	31 parkeerplaatsen	5,0 per 100 m2 BVO
Gorinchem	Combinatie: KFC en FEBO	610 m2 BVO	63 parkeerplaatsen	10,3 per 100 m2 BVO

* inclusief enkele 'wachtplekken' t.b.v. de drive-thru

Tabel 3 laat zien dat bij vergelijkbare vestingen van KFC in Nederland nergens een hogere parkeernorm dan 10 á 11 parkeerplaatsen per 100 m² BVO is toegepast. Deze KFC-locaties liggen allen op een vergelijkbare locatie in de rest bebouwde kom van de stad. De stedelijkheidsgraad van de gemeentes waarin deze restaurants zich bevinden, is gelijk of een klasse hoger dan in Veldhoven (Utrecht en Vlaardingen zijn zeer sterk stedelijk, Helmond en Gorinchem zijn sterk stedelijk). Bij geen enkele van deze vestingen wordt voldaan aan de minimale CROW-kencijfers voor fastfoodrestaurants, die bedraagt in sterk stedelijke en zeer sterk stedelijke gebieden namelijk beide 12,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit laat zien dat de CROW kencijfers hoger liggen dan het aantal parkeerplaatsen dat bij vergelijkbare fastfoodrestaurants wordt gebouwd. Dit valt weer te verklaren doordat het globale kencijfers betreffen voor alle soorten restaurants. Bij de kencijfers wordt tevens gemeld dat de parkeerbehoefte bij deze functie sterk afhankelijk is van het aantal zitplaatsen en het autogebruik van bezoekers.

Conclusie

Aan de Heistraat en Zoom in Veldhoven is de komst van twee fastfoodrestaurants beoogd, namelijk een vestiging van KFC en Domino's. Samen zullen deze restaurants een vloeroppervlakte van 750 m² BVO hebben. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen, welke zijn gebaseerd op de gemiddelde kencijfers van het CROW, zouden er op basis van dit vloeroppervlak 98 parkeerplaatsen nodig zijn (13,0 per 100 m² BVO). Er is echter maar plaats voor 90 parkeerplaatsen, dit aantal komt overeen met de minimale parkeerkencijfers van het CROW (12,0 per 100 m² BVO). Vraag is of dit aantal voldoende is om te kunnen voorzien in de vraag van de desbetreffende fastfoodrestaurants.

Om tot een reële inschatting te komen van het benodigd aantal parkeerplaatsen bij de restaurants, is in voorliggende notitie een berekening gedaan op basis van het verwacht aantal transacties, autogebruik onder bezoekers, aandeel bezoekers op een weekenddag, aandeel bezoekers in het drukste uur en gemiddelde verblijfsduur. Deze gegevens zijn deels afkomstig uit verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (Ontwikkeling KFC / Domino's Veldhoven – Actualisatie verkeersberekeningen, 2 september 2020), deels aangeleverd door de initiatiefnemer en deels afkomstig uit CROW-kencijfers. Op basis van deze worst-case berekening blijkt dat er met 90 parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De berekening is worst-case, omdat wordt gerekend met een hoog percentage bezoekers in het drukste uur (25%), een langer dan gemiddelde verblijfsduur (30 minuten) en omdat buiten beschouwing wordt gelaten dat een deel van de transacties voor drive-thru klanten wordt veroorzaakt, die geen gebruik maken van het parkeerterrein.

Tevens zijn enkele vergelijkbare fastfoodrestaurants bekeken. Hoewel de stedelijkheid van de gemeente soms verschilt, blijkt hieruit dat er bij de voorbeeldproject wordt gerekend met een lagere parkeernorm dan de minimale kencijfers van het CROW aangeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat door het minimale CROW-kencijfer te hanteren, er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en personeelsleden van de beoogde KFC/Domino's in Veldhoven.