

# Voorlopige Parkeerberekening HvSR

19-10-2020

JDH

## *Uitgangspunt parkeerberekening*

De Spuiboulevard staat aan de vooravond van een grote transformatie. Een belangrijk onderdeel en vliegwiel van deze transformatie is de bouw van een nieuw huis voor de Gemeente Dordrecht, Dordrecht Marketing/VVV, diensten van de Drechtsteden en Bibliotheek Aanzet. Door de krachten te bundelen op één nieuwe locatie kunnen de gebruikers van het nieuwe Huis van Stad en Regio door samen te werken en elkaar te versterken efficiënter en bereikbaarder werken en laten zij tegelijkertijd ongebruikte oppervlaktes werkvloer achter die de mogelijkheid bieden voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven aan de Spuiboulevard en in het centrum van Dordrecht.

De locaties die verlaten worden liggen (op het SCD-gebouw aan de Noordendijk na) binnen 400 meter van de plek waar het nieuwe Huis van Stad en Regio wordt gerealiseerd. Het uitgangspunt bij de parkeerberekening is dan ook dat personeel zo veel mogelijk op huidige parkeerlocaties (met name garage Spuihaven en P+R Weeskinderendijk). Het parkeren verhuist niet of slechts gedeeltelijk mee naar de nieuwe locatie. Dit kan omdat er goede loop- fiets- en busverbindingen zijn tussen Weeskinderendijk, Spuihaven en het Huis van Stad en Regio.

Daarbij is het verkeerskundig niet wenselijk om de auto's van het personeel dat nu parkeert op de Weeskinderendijk en in Spuihaven mee te verhuizen naar de locatie het HvSR omdat dit tot extra ongewenste verkeersbelasting van de kruising Dokweg – Wilgenbos – Korte Parallelweg en kruising Stationsplein en van de weg tussen het Stationsplein en het huis van Stad en Regio. Om de gebiedsontwikkeling van Schil-West en het centrum zo veel mogelijk te ondersteunen zouden de gebruikers van het HvSR er juist naar moeten streven om het aantal verkeersbewegingen in de Schil-West zo veel mogelijk te beperken en het personeel moeten bewegen/verleiden om op het te ontwikkelen transferium Weeskinderendijk te parkeren.

## *Oud voor nieuw*

Bij de berekening van de parkeerbehoefte van het HvSR is daarom de regeling 'oud voor nieuw (collegenota Parkeren in de bouwopgave)' het uitgangspunt. Op basis van de actuele parkeernormen wordt berekend wat in de bestaande situatie en toekomstige situatie de parkeerbehoefte is. Voor de gebouwen aan de Hellingen en Spuiboulevard staan de actuele normen vastgelegd in de 'Parkeervisie Gebiedsontwikkeling Spuiboulevard Dordrecht'. Voor de berekening van de actuele parkeerbehoefte van de bibliotheek en Dordrecht Marketing worden de actuele 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht. Voor de locaties geldt op dit moment een reductiefactor van 20% met oog op ligging ten opzichte van het station en ov-haltes en beschikbaarheid van deelfietsen voor de 'first and last mile'.

## Huidige parkeervraag Spuiboulevard e.o.

Op basis van het op dit moment in gebruik zijnde bruto vloeroppervlaktes in op basis van actuele parkeernormen de huidige parkeervraag in beeld gebracht:

|  | norm          | Parkeereis | P-vraag personeel | P-vraag bezoek | aandeel bezoek | P-vraag personeel met reductie | P-vraag bezoek met reductie |
|--|---------------|------------|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Opp kantoor met baliefunctie/100m2 Gem Stads Kantoor Spuiboulevard | 163,57        | 1,30       | 212,64            | 170,11         | 42,53          | 0,20                           | 136,09                      |
| Opp kantoor met baliefunctie/100m2 VVV/Dordrecht Marketing         | 14,55         | 1,30       | 18,92             | 15,13          | 3,78           | 0,20                           | 12,11                       |
| Bibliotheek AanZet   | 25,00         | 0,00       | 0,00              | 0,00           | 0,00           | 0,97                           | 0,00                        |
| Opp kantoor met baliefunctie/100m2 GRD/SDD Hellingen               | 84,18         | 1,30       | 109,43            | 87,55          | 21,89          | 0,20                           | 70,04                       |
| Opp kantoor zonder baliefunctie GRD/IBD + BDR                      | 20,38         | 0,90       | 18,34             | 17,42          | 0,92           | 0,05                           | 13,94                       |
| <b>Totaal</b>  | <b>307,68</b> |            | <b>340,99</b>     | <b>272,79</b>  | <b>68,20</b>   |                                | <b>218,23</b>               |

|  | Werkdag |        |       |       | Koopavond | Zaterdag |       | Zondag |
|--|---------|--------|-------|-------|-----------|----------|-------|--------|
|  | ochtend | middag | avond | nacht |           | middag   | avond | middag |
| Aanwezigheidspercentages Woningen bewoners           | 0,5     | 0,5    | 0,9   | 1,0   | 0,8       | 0,6      | 0,8   | 0,7    |
| Aanwezigheidspercentages Woningen bezoekers          | 0,1     | 0,2    | 0,8   | 0,1   | 0,7       | 0,6      | 0,8   | 0,7    |
| Aanwezigheidspercentages commerciële dienstverlening | 1,0     | 1,0    | 0,1   | 0,0   | 0,1       | 0,0      | 0,0   | 0,0    |
| Gebruik door bewoners                                | 0,0     | 0,0    | 0,0   | 0,0   | 0,0       | 0,0      | 0,0   | 0,0    |
| Gebruik p-plaatsen door bezoekers woningen           | 0,0     | 0,0    | 0,0   | 0,0   | 0,0       | 0,0      | 0,0   | 0,0    |
| Gebruik p-plaatsen personeel                         | 218,2   | 218,2  | 10,9  | 0,0   | 10,9      | 0,0      | 0,0   | 0,0    |
| Gebruik p-plaatsen bezoek                            | 54,6    | 54,6   | 2,7   | 0,0   | 2,7       | 0,0      | 0,0   | 0,0    |

Uit de berekening blijkt dat de piekvraag 218 parkeerplaatsen betreft en deze hoofdzakelijk tijdens kantooruren gebruikt worden. Op koopavonden is er een beperkte vraag naar parkeerplaatsen.

## Toekomstige vraag HvSR

In het 'Gezamenlijk Ambitiedocument en Huisvestigingsconcept' hebben de toekomstige gebruikers van het Huis er van Stad en Regio ambities uitgesproken over de manier van samenwerken en de hoeveelheid functionele vierkante meters zij nodig menen te hebben.

### 10. Programma

In de nieuwe huisvesting werken meerdere partijen en partners aan dezelfde brede (maatschappelijke) opgave. Dit levert niet alleen synergievoordelen in de samenwerking, maar ook voordelen ten aanzien van de huisvesting.

De ruimtelijke behoefte van de afzonderlijke partijen is als volgt:

#### Gemeente Dordrecht

Op basis van 525 fte is er behoefte aan circa 335 werkplekken en in totaal 7.800 m<sup>2</sup> functioneel netto oppervlak (fno). De onderverdeling is als volgt:

| functie         | m <sup>2</sup> fno | toelichting                           |
|-----------------|--------------------|---------------------------------------|
| Werkplekken     | 2.700              | circa 335 werkplekken                 |
| Vergaderen      | 1.800              |                                       |
| Dienstverlening | 900                |                                       |
| Faciliteiten    | 2.400              | incl. fietsenstalling, excl. parkeren |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>7.800</b>       |                                       |

#### Dordrecht Marketing

Het totale programma van de individuele ruimtebehoefte is als volgt:

| functie       | m <sup>2</sup> fno | toelichting                          |
|---------------|--------------------|--------------------------------------|
| Publieke zone | 175                | 50% theater, presentatie, open vloer |
| Werkplekken   | 175                | 15 werkplekken                       |
| Vergaderen    | 100                |                                      |
| Faciliteiten  | 100                |                                      |
| <b>TOTAAL</b> | <b>550</b>         |                                      |

#### Drechtsteden

We hebben een inventarisatie gemaakt van onze toekomstige ruimtelijke behoefte. Dit hebben wij gedaan op basis van de huidige vaste formatie van ongeveer 850 fte, een bezetting van ongeveer 950 fte én ruim 1.100 medewerkers. Tevens hebben we nadrukkelijk oog gehad voor de bestuurlijke en organisatorische ambitie én relevante (verwachte) ontwikkelingen.

Op basis hiervan komen wij tot een behoefte van ongeveer 9.800 m<sup>2</sup> functioneel netto oppervlak (fno), waarbij is uitgegaan van een flexfactor van 0,7. Dit betreft de totale ruimtelijke behoefte van alle GRD dochters op basis van de huidige formatie en bezetting.

Wij gaan er vooralsnog vanuit dat 60% van de benodigde werkplekken centraal kan worden gerealiseerd op de Spuiboulevard. Zodoende voorzien wij een benodigde maximale omvang van de

#### Bibliotheek

| functie          | m <sup>2</sup> fno | toelichting                                 |
|------------------|--------------------|---|
| Publiek & boeken | 2.060              | Collectie, dienstverlening, publieke ruimte |
| Bezoekoffice     | 250                | Werkplekken en vergaderen                   |
| Faciliteiten     | 14                 | incl. archief                               |
| <b>TOTAAL</b>    | <b>2.450</b>       |   |

#### Gezamenlijk programma

Door gezamenlijke huisvesting en intensieve onderlinge samenwerking worden niet alleen veel synergievoordelen behaald. Het kan ook een flinke efficiëntie in de ruimtelijke behoefte betekenen door het delen van diverse faciliteiten. Dit heeft met name betrekking op de dienstverlening maar ook op faciliteiten zoals het restaurant, vergaderen en andere bijeenkomst ruimtes. De verwachting is dat dit tot een reductie van circa 15% tot 20% van het aantal benodigde vierkante meters kan leiden.

Een nadere studie naar de inpassing van het gebouw op de beoogde footprint en ruimtelijke programmering in andere gebouwen en de mate van delen van faciliteiten bepaalt de uiteindelijke totale omvang.

Programma in Ambitiedocument en Huisvestigingsconcept (Twynstra Gudde, juni 2018)

Omgerekend in BVO geeft de transitie van diverse locaties naar het HvSR het volgende beeld in gebruik van oppervlaktes:

| Organisatie               | Huidig m2 BVO | BVO m2 in HvSR | Verskil m2 BVO |
|---------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Gemeente Dordrecht        | 16.357        | 12.000         | -4.357         |
| GRD (IBD,BDR,SDD)         | 10.455*       | 9.500          | -955           |
| Dordrecht Markering / VVV | 1.455         | 1.250          | -205           |
| Bibliotheek AanZet        | 2.500         | 3.500          | +1.000         |
| <b>Totaal</b>             | <b>30.767</b> | <b>15.450</b>  | <b>-15.317</b> |

\*Zonder m2 SCD Noordendijk, die vallen buiten huidig gebruik

Er is gekozen om voor deze vergelijking te werken met de cijfers die gemaakt zijn ten tijde van het opstellen van het ambitiedocument omdat toen in de overzichten nog een onderscheid werd gemaakt tussen de ruimtes specifiek voor de gemeente Dordrecht en de diensten van de Drechtsteden. In de tabel is goed te zien dat de samenwerking en samenvoeging van gebruikers in combinatie met de beoogde huisvestings- en werkconcepten leiden tot gebruik van minder vloeroppervlakte. Alleen bibliotheek AanZet gaat meer vloeroppervlakte gebruiken ten opzichte van de huidige situatie. Het gebruik van oppervlakte voor kantoorruimte en dienstverlening halveert.

Het lagere aantal bvo's dat wordt gebruikt heeft een sterk effect op de parkeerberekening voor de toekomstige situatie.

Omdat de toekomstige situatie nog niet 100% is uitgewerkt is nu een voorlopige berekening gemaakt op basis van de opgegeven vloeroppervlaktes de Aanvulling reglement tweede ronde (27-08-2019) van de Prijsvraag Huis van Stad en Regio Dordrecht.

| HOOFDFUNCTIES     | DORDT/GRD | DM/VVV | BIBLIOTHEEK | GEZAMENLIJKE AMBITIES IN M2 (BVO)<br>HUIS VAN STAD EN REGIO | ELDERS TE HUISVESTEN |
|-------------------|-----------|--------|-------------|---|----------------------|
| Werkplekken       | 5.000     | 250    | 500         | 5.750   | 3.600                |
| Vergaderen*       | 4.250     | 250    |             | 4.500   |                      |
| Dienstverlening** | 3.000     |        |             | 3.000   |                      |
| Publieke zone**   |           | 400    | 2.700       | 3.100   |                      |
| Winkel/Balie**    |           | 150    |             | 150   |                      |
| Faciliteiten***   | 3.000     | 200    | 300         | 3.500   | 2.200                |

\*4.500 m2 Vergaderen zal deels plaatsvinden bij de Werkplekken en deels in een Vergadercentrum dat voor externe bezoekers makkelijk toegankelijk is vanuit de Publieke zone.  
\*\* 6.250 m2 Dienstverlening en publieke zone bestaan o.a. uit: werkcafé/bedrijfsrestaurant, centrale hal, winkel/balie, theater/tribune, (boeken)collectie en studieplekken.  
\*\*\*3.500 m2 Faciliteiten bestaat uit o.a. bedrijfsrestaurant, archieven, ca 500 motor-/brommer-/fietsenstalling voor eigen personeel en expeditie- en opslagruimten.

TABEL 1: RUIMTESTAAT

*Ruimtestaat Prijsvraag Huis van Stad en Regio Dordrecht Aanvulling reglement tweede ronde.*

Omdat het nieuwe HvSR dicht bij het station van Dordrecht staat dan de gebouwen die nu in gebruik zijn en er direct voor, tijdens en na de oplevering van het nieuwe gebouw geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte in de omgeving van het HvSR met veel aandacht voor de bereikbaarheid van het HvSR en het centrum van Dordrecht per fiets wordt bij de berekening van de toekomstige parkeervraag een hogere reductiefactor toegepast: 70%. Er wordt 20% gerekend voor ligging ten opzichte van het station en nog eens 10% voor de kwaliteit van het fietsnetwerk. Hierbij

wordt ervan uitgegaan dat de in het winnende ontwerp beoogde fietsenstalling op begane grond met drie uitgangen naar de Spuiweg, Van Godewijkstraat en Spuiboulevard gerealiseerd zal worden en dat de Spuiweg en Spuiboulevard conform de ambities zoals beschreven in het Verkeerstructuurplan Spuiboulevard e.o. worden heringericht.

Op basis van de bruto vloeroppervlaktes uit het aanvullend reglement en de parkeernormen zoals beschreven in de 'Parkeervisie Gebiedsontwikkeling Spuiboulevard Dordrecht' is de te verwachten parkeervraag berekend:

| Invoering op basis Prijsvraag aanvulling reglement 2e ronde (27-08-2019)      | Norm       | Parkeereis | P-vraag personeel | P-vraag bezoek | sanddeel bezoek | P-vraag personeel met reductie | P-vraag bezoek met reductie |
|---|------------|------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Opp kantoor met balliefunctie/100m2 (vergaderen + dienstverlening) Dordt/GRD  | 72,5       | 1,3        | 94,25             | 75,4           | 18,85           | 0,2                            | 52,78                       |
| Opp kantoor zonder balliefunctie/100m2 (werkplekken + faciliteiten) Dordt/GRD | 80         | 0,9        | 72                | 68,4           | 3,6             | 0,05                           | 47,88                       |
| Bibliotheek AanZet  | 35         | 0,2        | 7                 | 0,21           | 6,79            | 0,97                           | 0,147                       |
| Opp kantoor met balliefunctie/100m2 Dordrecht Marketing/VVV                   | 12,5       | 1,3        | 16,25             | 13             | 3,25            | 0,2                            | 9,1                         |
| <b>Totaal</b>   | <b>200</b> |            | <b>189,5</b>      | <b>157,01</b>  | <b>32,49</b>    |                                | <b>109,907</b>              |

|  | Werkdag |        |       |       | Koopavond |        | Zaterdag | Zondag |
|--|---------|--------|-------|-------|-----------|--------|----------|--------|
|  | ochtend | middag | avond | nacht |           | middag | avond    | middag |
| Aanwezigheidspercentages Woningen bewoners           | 0,5     | 0,5    | 0,9   | 1,0   | 0,8       | 0,6    | 0,8      | 0,7    |
| Aanwezigheidspercentages Woningen bezoekers          | 0,1     | 0,2    | 0,8   | 0,1   | 0,7       | 0,6    | 0,8      | 0,7    |
| Aanwezigheidspercentages commerciële dienstverlening | 1,0     | 1,0    | 0,1   | 0,0   | 0,1       | 0,0    | 0,0      | 0,0    |
| Gebruik door bewoners                                | 0,0     | 0,0    | 0,0   | 0,0   | 0,0       | 0,0    | 0,0      | 0,0    |
| Gebruik p-plaatsen door bezoekers woningen           | 0,0     | 0,0    | 0,0   | 0,0   | 0,0       | 0,0    | 0,0      | 0,0    |
| Gebruik p-plaatsen personeel HvSR                    | 109,9   | 109,9  | 5,5   | 0,0   | 5,5       | 0,0    | 0,0      | 0,0    |
| Gebruik p-plaatsen bezoek HvSR                       | 22,7    | 22,7   | 1,1   | 0,0   | 1,1       | 0,0    | 0,0      | 0,0    |

Het lagere aantal BVO's in combinatie met een hogere reductiefactor leidt tot een lagere parkeervraag dan in de huidige situatie. Er worden tijdens kantooruren nog 110 plekken gevraagd voor personeel en 22,7 voor bezoekers. Dit komt neer op een halvering van de parkeervraag.

Dit lijkt reëel zeker als je in ogenschouw neemt dat de trend is dat meer diensten online of per post worden aangeboden (denk aan afhalen paspoort) en dat er door personeel flexibeler en meer thuis gewerkt zal worden. Aan de andere kant is het ook niet ondenkbaar dat door het flexwerken er bepaalde piekmomenten zullen zijn waarop meer personeel dan gebruikelijk of dan waarvoor werkplekken in het HvSR aanwezig zijn. Zelfs als zo'n piek leidt tot een kortstondige verdubbeling van de parkeervraag tijdens kantooruren kan het bestaande en parkeeraanbod op Weeskinderdijk en Spuihaven dit goed opvangen.

De parkeervraag van bezoekers kan zonder problemen worden opgevangen in parkeergarages Achterom en Spuihaven. Daar is op kantooruren meer dan voldoende capaciteit om in de parkeervraag van bezoekers te voorzien. Daarbij is Weeskinderdijk als goedkoop alternatief beschikbaar. Overwogen kan worden, met het oog op de verkeersbelasting voor Schil-West, het parkeren op afstand te stimuleren, bijvoorbeeld door het goedkoop aanbieden van een buskaart bij het maken van een afspraak op het HvSR.

### Aanvullende opmerkingen

Voor de in dit stuk beschreven functies in het nieuwe HvSR hoeven in principe geen nieuwe parkeerplaatsen worden aangeboden in het HvSR. De bestaande parkeervoorzieningen (ook zonder garage Veemarkt) kunnen de parkeervraag van bezoekers en personeel goed opvangen.

Desgewenst kunnen de gebruikers van het HvSR wel besluiten te investeren in parkeerruimte in het HvSR omdat voor bepaalde functies en activiteiten nuttig/nodig is. De oproep is echter om met het oog op de belasting van het omliggende weggennet hier terughoudend in te zijn en in het kader van duurzaamheid, efficiency en het stimuleren van lopen en fietsen (gezondheid) zoveel mogelijk gebruik te blijven maken van het bestaande aanbod.

Een belangrijk aandachtspunt is dat er gezorgd wordt voor goede voorwaarden om gebruik te kunnen blijven maken van parkeergarage Spuihaven en Weeskinderendijk. Dat wil zeggen dat er deelfietsen beschikbaar moeten blijven om de afstand tussen Weeskinderendijk en het HvSR snel af te kunnen leggen. Overwogen dient te worden om te investeren in een fietsenstalling op Weeskinderendijk zodat werknemers met ene eigen fiets of dienstfiets kunnen pendelen tussen het transferium en het HvSR. Het verdient aanbeveling om in een mobiliteitsplan vast te leggen hoe het parkeren op afstand en het gebruik maken van de fiets en het OV worden ondersteund en gefaciliteerd door de gebruikers van het HvSR.

Zo'n plan is ook wenselijk voor de vergunningverlening omdat het laat ook zien hoe voorkomen wordt dat door de verplaatsing van de werkplekken de stijging van de parkeerdruk in de woonstraten van Krispijn wordt voorkomen.

Indien in een mobiliteitsplan voldoende wordt vastgelegd hoe het parkeren op Weeskinderendijk wordt gefaciliteerd en gestimuleerd geeft dat een extra reductie van 5% op de berekening van de parkeervraag van HvSR.

Dit is een voorlopige parkeerberekening op basis van de nu beschikbare data. De berekening geeft inzicht in de te verwachten parkeereis en hoe deze kan worden ingevuld. Op basis van de definitieve tekeningen en plannen voor de bouw en het gebruik van het Huis van Stad en Regio en eventuele mobiliteitsplannen zal een nieuwe berekening gemaakt moeten worden.

NB. In deze berekening is nog niet de parkeervraag meegenomen van de ca. 6000 m<sup>2</sup>/BVO die volgens de prijsvraag nog elders in het gebied gehuisvest moeten worden. Ook is de parkeervraag die zal ontstaan vanuit aanvullend programma nog niet in de berekening meegenomen. Afhankelijk van de aard van het programma en de grootte en moment van de vraag naar parkeerplaatsen ken de aanvullende parkeervraag worden opgevangen op Weeskinderendijk en/of Spuihaven of in de nieuw te bouwen parkeervoorziening in het HvSR.