

Notitie

Project	Ariënsplein, Enschede
Onderwerp	Parkeerbalans
Referentie	SLM004973.NOT005_parkeerbalans_definitief
Auteur	R. Leenards, dr. ir. N. Geebelen
Bestemd voor	H. Zwiers, T. Polman
Datum	18 januari 2019

1 Inleiding

Het voormalig medisch centrum aan het Ariënsplein te Enschede wordt door L.I.F.E. in samenwerking met de gemeente ontwikkeld tot een zogenaamde stadscampus met verschillende functies zoals onderwijs, wonen, werken, leisure, sport, etc. Om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is een bestemmingsplan 'Ariënsplein' in voorbereiding.

In voorliggende notitie wordt de parkeerbehoefte vanwege het totale plan berekend. Vervolgens wordt aangegeven op welke manier tijdens de planontwikkeling in deze parkeervraag wordt voorzien.

2 Systematiek

In eerste instantie wordt de maximaal mogelijke planologische invulling beoordeeld. Op basis van de functies die worden voorzien en de daarbij behorende maximaal mogelijke omvang wordt aan de hand van de geldende parkeernormen de maximale parkeervraag bepaald. Deze parkeervraag wordt gecorrigeerd voor de voor de diverse functies geldende aanwezigheidspercentages per periode.

Zo wordt inzicht verkregen in het aantal parkeerplaatsen dat nodig is in het geval het plan volgens deze maximale omvang wordt gerealiseerd.

Op het moment dat de invulling van het plan daadwerkelijk gaat plaatsvinden - dit is het moment dat de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangevraagd - wordt de parkeervraag voor het deel dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag getoetst aan het aantal plaatsen dat (overeenkomstig de aanvraag) wordt gerealiseerd. Het toetsen van deze parkeervraag hoeft niet per definitie plaats te vinden aan de hand van de geldende parkeernormen, maar kan ook gebaseerd zijn op de feitelijke situatie.

Een situatie waarbij een functie (aantoonbaar) gebruik gaat maken van carsharing kan er toe leiden dat de parkeervraag niet op de norm wordt gebaseerd, maar op de feitelijke situatie.

Lievense Milieu B.V.

Adres
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

Telefoon
+31 (0)88 91 020 00

E-mail
info@Lievense.com

Website
Lievense.com

IBAN
NL63ABNA0570208009

Kamer van Koophandel
30152124

BTW nummer
NL. 8075.03.368.B.01

Mocht blijken dat parkeervraag en parkeeraanbod niet met elkaar in balans zijn en dit leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen, dan dient er een oplossing gevonden te worden in bijvoorbeeld een parkeeroplossing op terrein derden.

3 Maximale parkeerbehoefte

In het plan worden diverse functies voorzien die elk een verschillende parkeerbehoefte met zich meebrengen. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van deze functies en de maximale mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden voorzien. Wonen binnen de stadscampus Ariënsplein zal in het bestemmingsplan worden beperkt tot de volgende categorieën:

- Zelfstandige wooneenheden voor de huisvesting van studenten;
- Wooneenheden voor 'short stay';
- Woon/werk eenheden (tellen voor 50% mee als 'wonen' en voor 50% als 'werken');
- Onzelfstandige wooneenheden voor de huisvesting van studenten alleen ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'.

Voor deze wooncategorieën gezamenlijk geldt een maximum bvo van 19.250 m².

Om de parkeerbehoefte te bepalen is aansluiting gezocht bij de Nota Parkeernormen Enschede 2017 (Plan vastgesteld door College van B&W na tervisielegging 12-01-2018). In bijlage 2 is de maximale parkeerbehoefte bepaald (waarbij een factor 2/3 is toegepast om van 150% (maximale mogelijkheden bestemmingsplan conform functiematrix exploitatieovereenkomst) tot 100% te komen). Voor de functie wonen is ervan uitgegaan dat de volledige bvo wordt ingevuld door wooneenheden tussen 40 en 60 m² met een gemiddelde woonoppervlakte van 50 m² omdat hiervoor de hoogste parkeernorm geldt. Er wordt uitgegaan van maximaal 385 eenheden. Dit heeft geresulteerd in de parkeervraag voor autoparkeren zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1 Parkeervraag autoparkeren

Functie	bvo [m ²] / aantal woningen	Parkeervraag [aantal parkeerplaatsen]
Leren	19.250	201,6
Werken	19.250	211,2
Wonen	19.250 / 385*	154,0
Maatschappelijk	2.750	16,2
Consumeren	5.500	165,0
Sport	5.500	57,8

* Uitgangspunt voor de berekening van de maximale parkeerbehoefte is dat het volledige woonprogramma wordt ingevuld middels woningen met een gemiddelde oppervlakte van 50 m² met bijbehorende parkeernorm van 0,4 pp/eenh.

Omdat sprake is van meerdere functies, vallen de pieken in de parkeerbehoefte van de verschillende functies niet altijd op hetzelfde moment. Bijgevolg kan voldaan worden met minder parkeerplaatsen dan de optelsom van de parkeervraag uit tabel 1.

De te hanteren aanwezigheidspercentages per periode worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2 Aanwezigheidspercentages

Functie	Werkdag	Werkdag	Werkdag	Koop	Nacht	Zaterdag	Zaterdag	Zondag
	Overdag	Middag	Avond	Avond		Middag	Avond	Middag
Leren	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Werken	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Wonen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Maatschappelijk	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Consumeren	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Sport	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Uit tabel 2 volgt dat de piek in de parkeerbehoefte in de dagperiode van een werkdag ligt. Het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het totale plan, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en rekening houdend met de factor 2/3 zoals hoger omschreven, bedraagt 339 autoparkeerplaatsen.

In bijlage 2 is daarnaast berekend dat het maximaal aantal benodigde fietsparkeerplaatsen voor het totale plan 1.573 fietsparkeerplaatsen bedraagt.

4 Huidige situatie

Bij het bepalen van de totale parkeervraag op het moment dat er nieuwe functies worden gerealiseerd is het van belang om te weten wat er voor de bestaande functies is voorzien, zodat deze op de juiste manier in het totaal worden meegenomen.

Op dit moment is een gedeelte van de bovengenoemde functies reeds ingevuld:

- 11.600 m² / 276 woningen (deels zelfstandige, deels onzelfstandige studentenwoningen);
- 6.800 m² bvo Leren;
- 7.200 m² bvo Werken;
- 5.200 m² / 56 stuks woon-werk eenheden. In de parkeerbalans is hiervoor 50% aan wonen in rekening gebracht ($56 / 2 = 28$ wooneenheden) en 50% aan werken ($5.200 \text{ m}^2 \text{ bvo} / 2 = 2.600 \text{ m}^2 \text{ bvo}$).

Voor de gerealiseerde studentenwoningen en de vergunde onderwijsfunctie zijn respectievelijk 28 parkeerplaatsen en 15 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn er voor de reeds vergunde onderwijsfuncties 80 fietsparkeerplaatsen voorzien. Voor de 7.200 m² werken en de 56 woon-werkeenheden zijn 113 autoparkeerplaatsen voorzien en 224 fietsparkeerplaatsen, zie bijlage 3.

Na aftrek van de reeds gerealiseerde functies is er voor de resterende maximaal mogelijke invulling een parkeervraag berekend van 182 autoparkeerplaatsen en 891 fietsparkeerplaatsen, zie bijlage 4. Dit is uitgaande van nog maximaal 12.400 m² bvo aan leren, nog maximaal 9.450 m² bvo aan werken en nog maximaal 101 wooneenheden met een gemiddelde oppervlakte van 50 m².

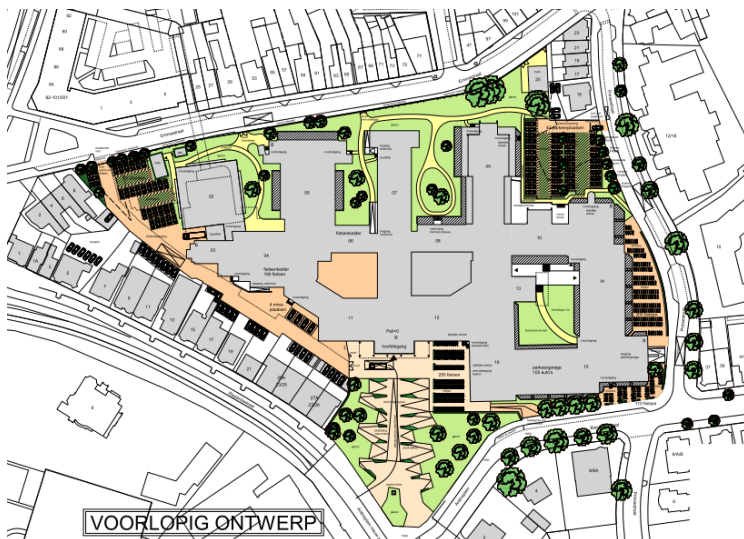
5 Voorziene parkeerplaatsen

Door de architect is informatie aangeleverd over de voorziene parkeerplaatsen binnen het plan. Een gedeelte van de parkeerbehoefte wordt ondergronds ingevuld. In het bestaande souterrain van het gebouw (onder de bouwdelen 14, 15 en 16) komen in eerste instantie 92 parkeerplaatsen, die later worden uitgebreid tot circa 105 parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt parkeren in het groen voorzien op twee kleinere parkeerplaatsen op het maaiveld, zie figuur 1. Volgens de huidige stand van zaken zullen hier 75 (32+42) auto's kunnen parkeren.

In totaal zullen zo'n 180 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein.

Daarnaast heeft de architect aangegeven dat er 1.000 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Figuur 1 Parkeerplaatsen in het groen (links en rechts bovenaan)

6 Conclusie

Op het moment dat voor de nog niet ingevulde functies een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangevraagd, dient aangetoond te worden dat het aanbod van parkeervoorzieningen binnen het plan overeenkomt met de parkeervraag overeenkomstig de aangevraagde functies met bijbehorende omvang en de reeds aanwezige functies.

Indien de parkeervoorzieningen voor de reeds aanwezige functies niet overeenkomen met de parkeernorm (die gold op het moment van het realiseren van deze functies), dan wordt hiermee vastgelegd dat deze functies ook naar de toekomst toe instemmen met de voor hun beschikbare parkeervoorzieningen.

Als er redenen bestaan om voor nieuw te realiseren functies normen te hanteren die afwijken van de Nota Parkeernormen Enschede 2017, dan dient dit onderbouwd te worden en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.

Bewoners/gebruikers/bezoekers van de stadscampus Ariënsplein zijn uitgesloten van het vergunningstelsel. Dit houdt het voor hen niet mogelijk is een parkeervergunning te krijgen om te parkeren op openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

Indien blijkt dat met het plan niet in de totale parkeervraag wordt voorzien dan dienen andere oplossingen gevonden te worden. Dit kan door het resterende deel van de parkeerplaatsen buiten het eigen bouwplan te realiseren. Dit dient dan wel binnen acceptabele loopafstand te zijn. Deze (rest)parkeerbehoefte kan op het terrein van derden, op eigen terrein verder weg of in één van de (gemeentelijke) parkeergarages worden gerealiseerd vermits de restcapaciteit hier toereikend is. Op loopafstand van het plan zijn de volgende openbare parkeerplaatsen aanwezig: Q-park Enschede (466 pp) en P+R Parkweg (139 pp). Mogelijk dat op deze locaties overeenkomsten kunnen worden gesloten voor (een deel van) het (eventuele) tekort aan parkeerplaatsen. De aanvrager dient hiervoor relevante documenten te overleggen, zoals een getekende koop- of huurovereenkomst voor tenminste 10 jaar.

Bijlage 1 Functieoverzicht Ariënsplein Enschede

Ariënsplein Enschede 2016088AA

Vergelijking BVO en randvoorwaarden

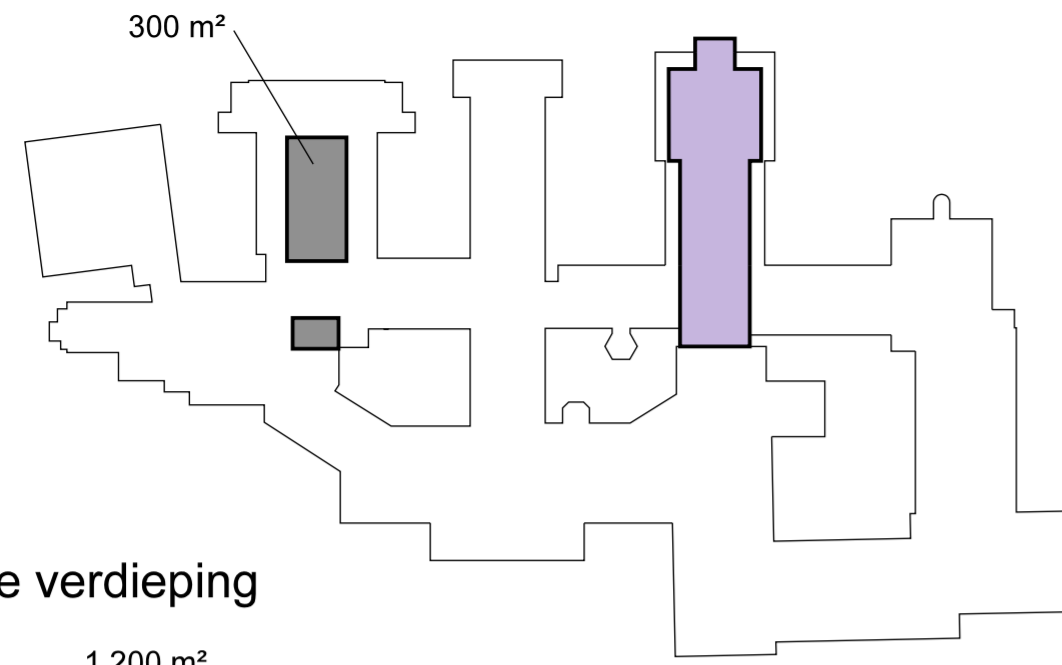
stand van zaken 13 juni 2018

leren	6.200 m ²
werken	11.800 m ²
wonen (studenten)	9.700 m ²
wonen + werken	5.200 m ²
sporten / leisure	5.500 m ²
consumeren:	2.200 m ²
maatschappelijk:	5.200 m ²
publiek toegankelijk	4.400 m ²
parkeren	4.000 m ²
kelders / techniek	54.200 m ²

maximaal volgens
functiematrix gemeente dd 15-11-2017

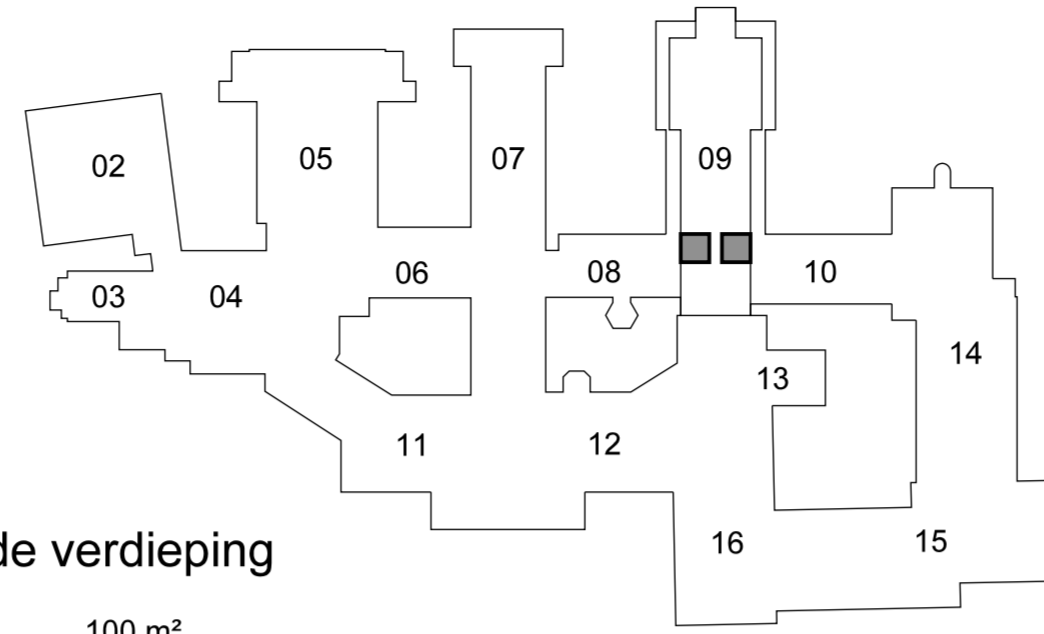
19.250 m ² (35%)
19.250 m ² (35%)
19.250 m ² (35%)
5.500 m ² (10%)
5.500 m ² (10%)
2.750 m ² (5%)
5.500 m ² (10%)
5.500 m ² (10%)
(150%)

- 163 zelfstandig + 110 onzelfstandig (+ 3 suites)
- 56 studio's



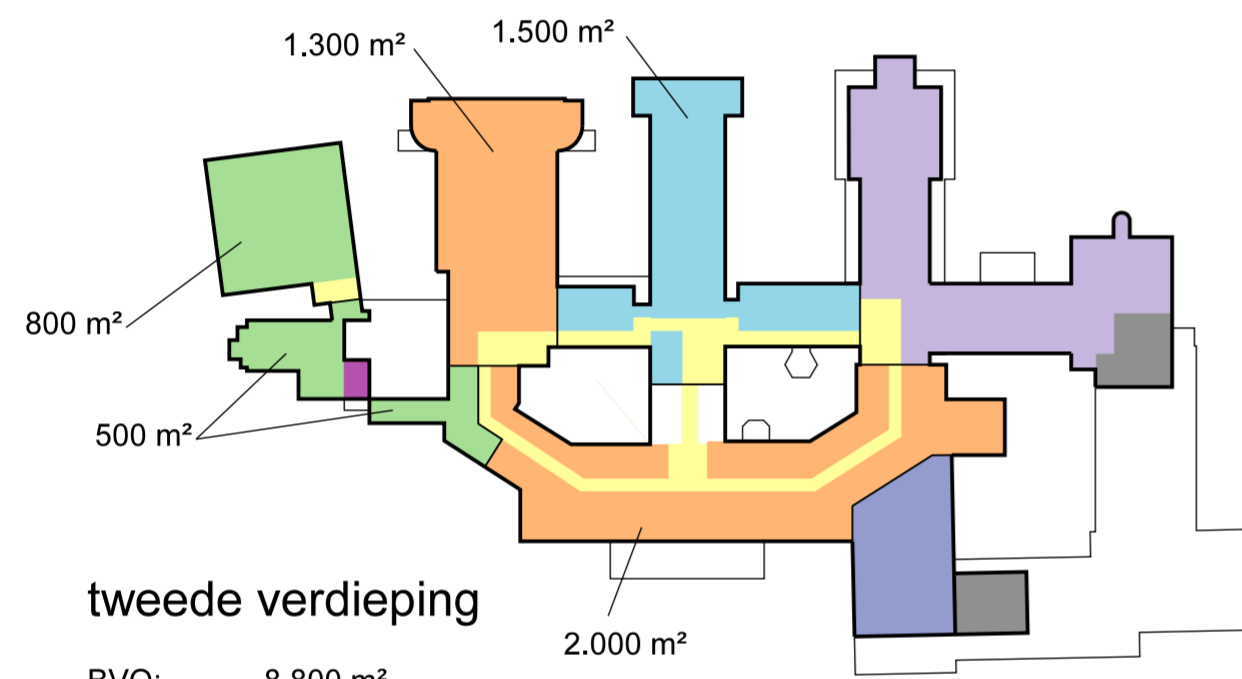
vijfde verdieping

BVO: 1.200 m²



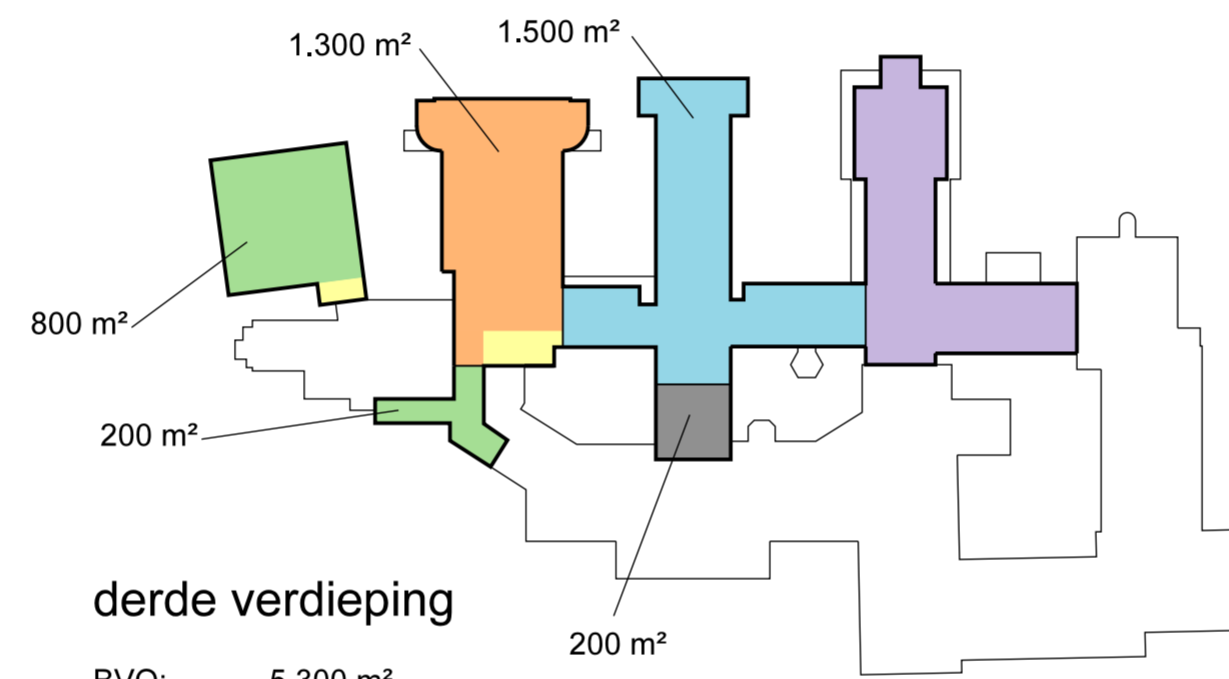
zesde verdieping

BVO: 100 m²



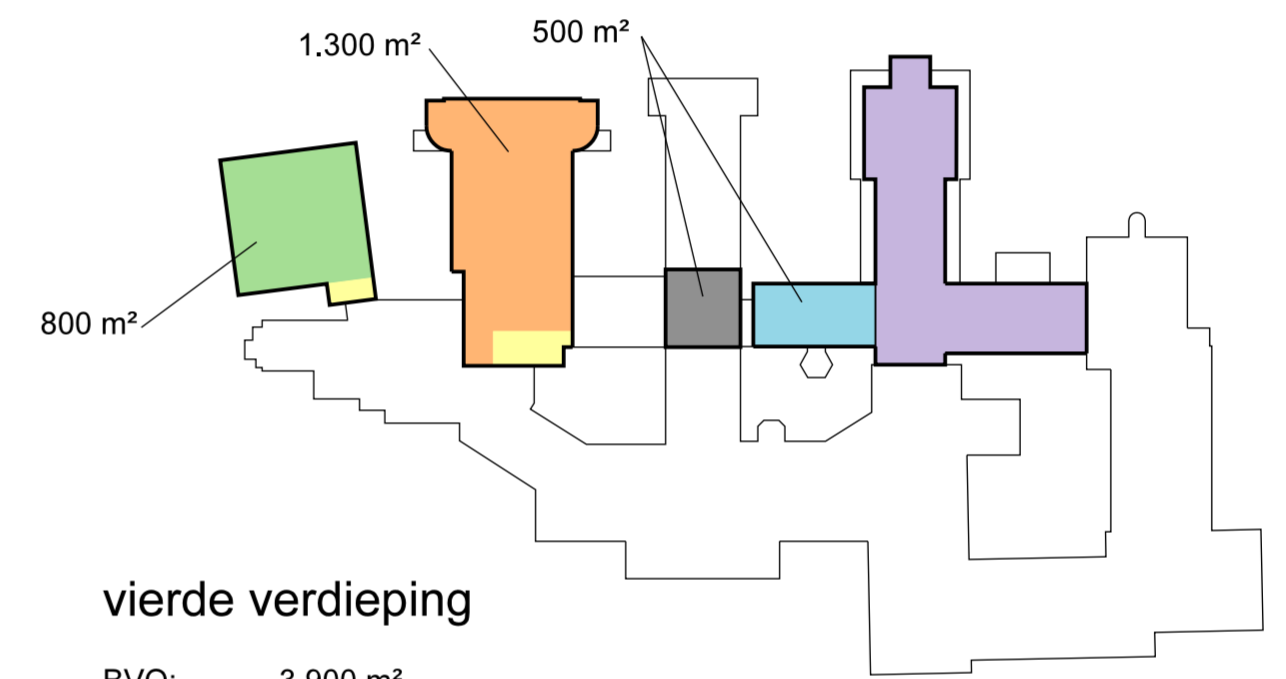
tweede verdieping

BVO: 8.800 m²



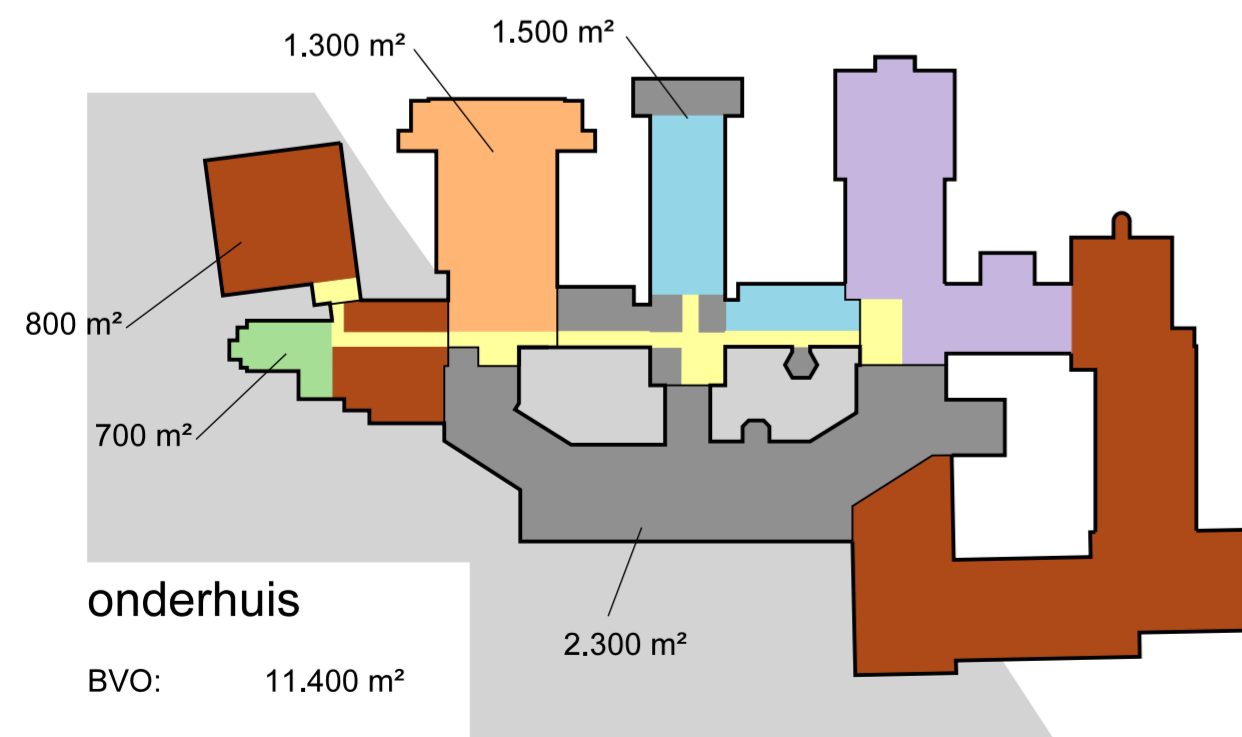
derde verdieping

BVO: 5.300 m²



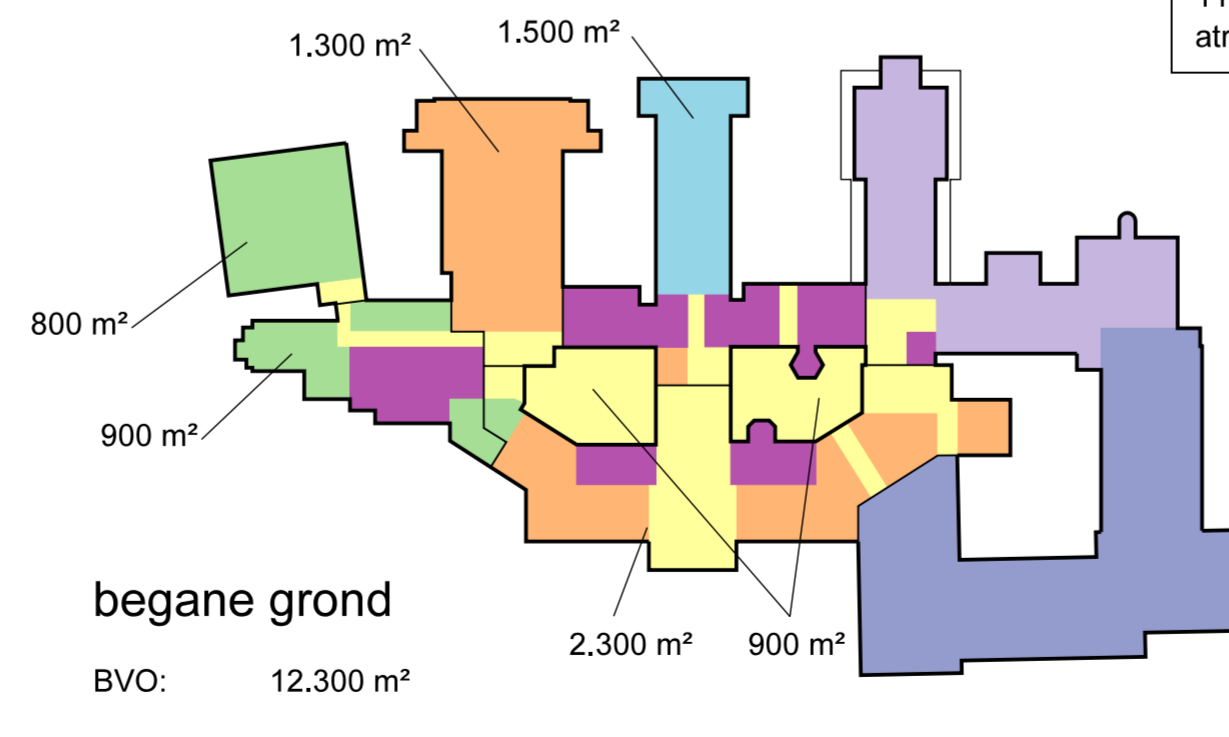
vierde verdieping

BVO: 3.900 m²



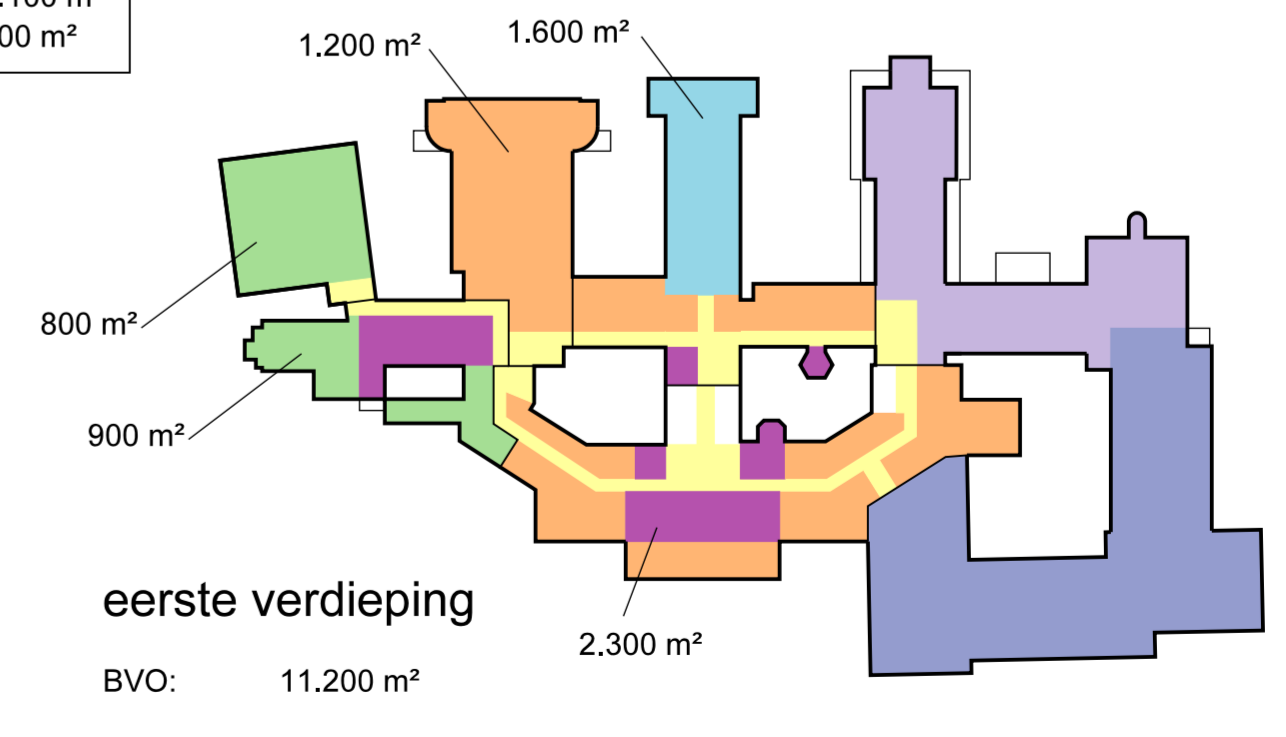
onderhuis

BVO: 11.400 m²



begane grond

BVO: 12.300 m²



eerste verdieping

BVO: 11.200 m²

nieuwbouw:	4.800 m ²
03/04	3.200 m ²
05	8.000 m ²
06/07/08	8.100 m ²
11/12/13	9.100 m ²
atria	900 m ²

Bijlage 2 Maximale parkeerbehoefte

Nieuw		norm	m2/ aantal	parkeerv	overdag	middag	avond	koopavond	nacht	zat mid	zat avond	zon middag
Leren	HBO	1,05	192	201,6	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	192	211,2	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Wonen		0,4	385	154,0	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Maatschappelijk		0,6	27	16,2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Consumeren		3	55	165,0	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Sport	Sportzaal	1,05	55	57,75	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

					overdag	middag	avond	koopavond	nacht	zat mid	zat avond	zon middag
Leren	HBO				201,6	201,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw				211,2	211,2	10,6	21,1	0,0	10,6	0,0	0,0
wonen					77,0	77,0	138,6	123,2	154,0	92,4	123,2	107,8
maatschappelijk					8,1	8,1	14,6	13,0	16,2	9,7	13,0	11,3
Consumeren					8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3
Sport	Sportzaal				2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Resultaat					509,0	509,0	174,9	168,4	181,3	123,8	147,3	130,3

Aantal benodigde P.P		509,0
	Totaal	509
	factor 2/3	339

	fiets		
Leren	HBO	8	1536
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	2	384
wonen		1	385
maatschappelijk		2	54
Consumeren			
Sport	sportzaal	dubbel met kantoor	
	Totaal		2359
	factor 2/3		1573

Bijlage 3 Parkeerbehoefte bouwdelen 5, 6, 7 en 8

Nieuw		norm	m2/ aantal	parkeerv	overdag	middag	avond	koopavond	nacht	zat mid	zat avond	zon middag
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	72	79,2	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Werken*	Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	26	28,6	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Wonen*		0,4	28	11,2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%

*als onderdeel van woonwerkstudio's (50% wonen, 50% werken)

					overdag	middag	avond	koopavond	nacht	zat mid	zat avond	zon middag
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw				79,2	79,2	4,0	7,9	0,0	4,0	0,0	0,0
Werken*	Bedrijfsverzamelgebouw				28,6	28,6	1,4	2,9	0,0	1,4	0,0	0,0
Wonen*					5,6	5,6	10,1	9,0	11,2	6,7	9,0	7,8
Resultaat					113,4	113,4	15,5	19,7	11,2	12,1	9,0	7,8

aantal benodigde P.P 113

		fiets	
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	2	144
Werken*	Bedrijfsverzamelgebouw	2	52
wonen		1	28
	Totaal		224

Bijlage 4 Resterende maximale parkeerbehoefte

Nieuw		norm	m2/ aantal	parkeerv	overdag	middag	avond	koopavond	nacht	zat mid	zat avond	zon middag
Leren	HBO	1,05	124	130,2	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	94,5	104,0	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
wonen		0,4	101	40,4	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
maatschappelijk		0,6	27	16,2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Consumeren		3	55	165,0	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Sport	sportzaal	1,05	55	57,75	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

					overdag	middag	avond	koopavond	nacht	zat mid	zat avond	zon middag
Leren	HBO				130,2	130,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw				104,0	104,0	5,2	10,4	0,0	5,2	0,0	0,0
wonen					20,2	20,2	36,4	32,3	40,4	24,2	32,3	28,3
maatschappelijk					8,1	8,1	14,6	13,0	16,2	9,7	13,0	11,3
Consumeren					8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3
Sport	sportzaal				2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Resultaat					273,6	273,6	67,3	66,8	67,7	50,3	56,4	50,8

aantal benodigde P.P		273,6
	Totaal	274
	factor 2/3	182

		fiets	
Leren	HBO	8	992
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	2	189
wonen		1	101
maatschappelijk		2	54
Consumeren			
Sport	sportzaal	dubbel met kantoor	
	Totaal		1336
	factor 2/3		891