

Notitie

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: TRB Vastgoed
Van: Tonny Sliker
Datum: 1 november 2024
Ons kenmerk: BK3522N01D01
Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: Hengelo, Berfloweg 9, onderbouwing parkeren

1 Inleiding

TRB Vastgoed heeft plannen voor de ontwikkeling van de voormalige Primoteqlocatie te Hengelo. De plannen op adres Berfloweg 9 voorzien in de ontwikkeling van in totaal 52 appartementen en 53 parkeerplaatsen. Een deel van de appartementen wordt gebouwd in het voormalig laboratorium dat als gebouw behouden blijft. Royal HaskoningDHV heeft in deze notitie de bijbehorende onderbouwing voor het parkeren opgesteld.

1.1 Beschrijving plansituatie

De Berfloweg 9 ligt buiten de binnenstad van Hengelo. Het programma voor de nieuwe situatie bestaat in totaal uit 52 appartementen. Enerzijds komen er 41 volledig nieuw te bouwen appartementen, in het segment voor goedkope koop/sociale huur en anderzijds 11 appartementen in het (middel)dure koop- en/of huursegment in het te transformeren voormalige laboratoriumgebouw. Elke woning krijgt een eigen berging en er komen 53 parkeerplaatsen. Hieronder is het projectgebied weergegeven.



2 Parkeernormen en parkeerberekening

2.1 Gemeentelijk parkeerbeleid

De parkeernormen voor de gemeente Hengelo zijn opgenomen in de Nota Autoparkeren 2008-2012. De gemeenteraad van Hengelo heeft in 2021 ingestemd met de nota parkeernormen Binnenstad en Hart van Zuid (deel ten noorden van het Esrein), als actualisatie van de nota Autoparkeren 2008 – 2012. Daarmee gelden voor de herstructureringsgebieden in de binnenstad en Hart van Zuid actuelere parkeernormen en afwijkingen van parkeerbeleid die beter aansluiten bij het gewenste (hoog)stedelijke woonmilieu. Specifiek geldt dit alleen voor de gebieden weergegeven in het Handelingsperspectief Hart van Zuid van september 2019 ten zuiden van de spoorlijn Almelo-Oldenzaal en ten noorden van het Esrein onder de voorwaarde dat ze beschikken over een uitstekend aanbod van H(OV). Dit laatste houdt in dat het alleen de gebieden betreffen binnen een straal van circa 600 meter (op loopafstand) van het centraal station in Hengelo.

2.2 Motivatie parkeernormen locatie Berfloweg 9

Voor de locatie Berfloweg 9 geldt dat deze formeel buiten de aangegeven grenzen van Hart van Zuid valt. Tegelijkertijd is de locatie vergelijkbaar met plannen voor herstructurering zoals in Hart van Zuid. De herontwikkeling bestaat uit een bestaand gebouw dat wordt getransformeerd en samen met een bijpassend nieuw gebouw invulling geeft aan een woonprogramma dat aansluit bij de gemeentelijke behoefte. Ook voldoet de locatie aan de voorwaarde van een uitstekend aanbod (H)OV omdat het ruim binnen een straal van circa 600 meter (op loopafstand) van het centraal station Hengelo ligt. Daarbij wordt aangevoerd dat de locatie Berfloweg 9 behoort tot het deelgebied Centraal Station Twente en omgeving. De locatie is weergegeven op de Ontwikkelkaart (website gemeente Hengelo, project Hart van Zuid) en als Primoteqlocatie opgenomen in het Programma Hart van Zuid 2022-2026 (projectbureau Hart van Zuid, 2022). Ook vanuit planologisch oogpunt is de locatie onderdeel van Hart van Zuid; de locatie is expliciet meegenomen in het bestemmingsplan 'Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie'.

Met bovenstaande argumentatie is het college van burgemeester en wethouders van gemeente Hengelo verzocht vrijstelling te verlenen van de geldende parkeernormen en de parkeernormen voor het projectgebied Hart van Zuid te mogen toepassen. Het college heeft hierop positief besloten. In het besluit geregistreerd onder '3640391 - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq' is onder meer het volgende opgenomen: *"Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq voorziet hierin."* Ook is expliciet vermeld *"af te wijken van het aantal berekende parkeerplaatsen volgens de parkeernorm uit de Nota Autoparkeren 2008 – 2012, aan te sluiten bij de Parkeernormennota Hart van Zuid/binnenstad"* en *"goedkeuring te verlenen aan de realisatie op de voormalige Primoteq-locatie."*

2.3 Benodigd parkeren voor de plansituatie

Voor het plan voor de locatie Berfloweg 9 (voorheen Primoteq) gelden daarmee de onderstaande parkeernormen (Parkeernormennota Binnenstad – Hart van Zuid, Oplegnotitie Nota Autoparkeren Hengelo van 7 juli 2021, Tabel 3-1).

Woningtype	Centrum	Schil (Hart van Zuid)	Waarvan aandeel bezoek
Koop vrijstaand	1,2	1,4	0,3
Koop 2-onder-1	1,1	1,3	0,3
Koop tussen/hoek	1,0	1,2	0,3
App. koop duur	1,0	1,2	0,3
App. koop midden	0,9	1,1	0,3
App. koop goedkoop	0,8	0,9	0,3
Huurhuis vrije sector	1,0	1,2	0,3
Huurhuis sociale huur	0,8	0,9	0,3
App. huur duur	0,9	1,1	0,3
App. huur midden/goedkoop	0,6	0,7	0,3
Serviceflat/ aanleunwoning	0,2	0,8	0,3
Kamer verhuur	0,5	0,5	0,2
Kamer verhuur student	0,2	0,2	0,2

Het nieuwe woonprogramma bestaat uit 41 volledig nieuwe appartementen voor goedkope koop/sociale huur en 11 appartementen in het (middel)dure koop- en/of huursegment. De toegepaste, maatgevende parkeernormen hiervoor zijn 0,9 parkeerplaats per appartement goedkope koop en 1,2 parkeerplaats per appartement dure koop. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee op:

$41 \times 0,9 = 37$ en

$11 \times 1,2 = 13$ bij elkaar 50 parkeerplaatsen.

Dit is inclusief het aandeel bezoekersparkeren (52 woningen $\times$ 0,3 = 26 parkeerplaatsen). In het plan voor project Berfloweg 9 zijn in totaal 53 parkeerplaatsen opgenomen. Er worden daarmee 3 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan volgens de berekening benodigd.

3 Conclusie

Voor de herontwikkeling van de voormalige Primoteqlocatie aan de Berfloweg 9 is een plan opgesteld voor de ontwikkeling van 52 appartementen en 53 bijbehorende parkeerplaatsen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Hengelo heeft ingestemd met het toepassen van de parkeernormen zoals vastgesteld voor Hart van Zuid. Er zijn op basis van die parkeernormen 50 parkeerplaatsen nodig voor het woonprogramma. In het plan zijn 53 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee is onderbouwd dat het plan voldoet aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.