

Parkeervraagstuk bij ontwikkeling Landgoed Blom (Amersfoort)

In opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V,



Paul van Loon

02-10-2023

Herzien

18 mei 2024



Inleiding

De initiatiefgroep, vertegenwoordigd door Van Wijnen, heeft recent in het 110 jaar oude Sint Jozef Klooster 24 zorgappartementen gerealiseerd. Nu wordt het omliggende kloosterterrein ontwikkeld en, in lijn met de wens en het gedachtegoed van de zusters, opengesteld voor de samenleving. Op **Landgoed Blom** zullen vooral huurwoningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd. Die zijn niet alleen bedoeld voor ouderen, maar ook voor gezinnen, alleenstaanden en starters. Er is ook ruimte voor specifieke doelgroepen die elders op de woningmarkt niet terecht kunnen. Het Buitenhuis en vlindertuin vormen het kloppende hart van de locatie. Het geheel zal een goede samenhang kennen tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande landschappelijke kwaliteit.

In totaal zijn er in het project 200 appartementen voorzien, waarvan 80 in de categorie Sociale Huur. Het bestaande Buitenhuis (ca. 400 m²) wordt uitgebreid met ca. 500 m². In de nieuwe opzet van het Buitenhuis komt lichte horeca, kinderdagopvang/ BSO, shortstay (B&B) kamers, een werkplaats en een pakket ophaalpunt.

Het aanleggen van grote parkeerterreinen doet afbreuk aan de bosrijke woonomgeving. Vandaar dat er gezocht is naar een meer compacte parkeeroplossing in de vorm van een bovengrondse parkeergarage en, ter ondersteuning van de diensten in het Buitenhuis, een deel parkeren op maaiveld.

Voor deze parkeergarage wordt uitgegaan van een flexibele parkeergarage, die opgehoogd zal worden in geval er behoefte bestaat aan meer parkeren. Gezien de bosrijke omgeving wordt deze garage voorzien van een groene gevel, zodat deze zo goed mogelijk opgaat in de natuur.

De laatste details van het woonprogramma zijn nog niet ingevuld, maar de ideeën zijn ver genoeg gevorderd om een parkeerbalans op te stellen en een bijbehorende parkeerstrategie uit te werken.



Programma

Het programma omvat 200 woningen, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Sociale huur (40%): 80
- Midden huur (30%):
 - Tussen de 50 en 80 m2 BVO: 20
 - Tussen de 80 en 120 m2: 40
- Vrije sector huur/koop (30%): 60

Naast de woningen zal er in het multifunctionele blok ongeveer 10 kamers gerealiseerd worden die geschikt zijn voor shortstay (B&B). Ter ondersteuning van die B&B-functie zal ca. 300 m2 horeca worden gerealiseerd. In hetzelfde gebouw wordt ook voorzien in een kinderopvang (BSO en kinderdagverblijf) van ca. 300 m2

Parkeerbalans

Ondanks de nabijheid van het station (minder dan 2 km) valt de locatie qua parkeernormen in het gebied 'Rest Amersfoort'. Dat betekent dat er relatief hoge parkeernormen gelden, hetgeen helaas niet helemaal strookt met de duurzaamheidsambities van de ontwikkelaar voor deze locatie.

Op basis van de parkeernormen komen we tot de volgende parkeerbalans:

Functie	Aantal Eenheden	Parkeernorm		Eigen gebruik	Bezoek
		Eigen gebruik	Bezoek		
Sociale huur	80	0,7	0,3	56,0	24,0
Middenhuur (50-80 m2 BVO)	20	0,8	0,3	16,0	6,0
Middenhuur (80-120 m2 BVO)	40	1,0	0,3	40,0	12,0
Vrije sector (80-120 m2 BVO)	60	1,0	0,3	60,0	18,0
Buitenhuur					
Kinderdagverblijf	3	1,1	0,0	3,3	0,0
Hotel (3*)	1	1,0	3,2	1,0	3,2
Horeca	3	0,5	4,5	1,5	13,5
				178	77
Totaal eigen gebruik:					
Totaal bezoek:					
SOM:					

werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
28	28	51	45	56	34	45	40
8	8	15	13	16	10	13	12
20	20	36	32	40	24	32	28
30	30	54	48	60	36	48	42
4	4	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	2	2	0	2	2	1

92	92	159	141	173	107	141	124
14	22	57	51	4	52	67	54
106	114	216	192	177	159	208	178

Toelichting:

- Omdat het programma toch vooral Wonen betreft zijn er betrekkelijk weinig mogelijkheden voor dubbelgebruik en ligt de piek qua parkeerbelasting 's avonds en 's nachts.
- Bij maximaal dubbelgebruik bedraagt de maximale parkeerbehoefte **216** parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers (werkdag avond).

Beschouwingen

Van Wijnen wil voorkomen dat het karakter van het Landgoed Blom geschaad wordt door het aanleggen van een te groot aantal parkeerplaatsen. Gezien het sociale programma laat de business case onvoldoende ruimte om een substantieel deel van de parkeerplaatsen ondergronds aan te leggen. Daarom wordt er gezocht naar andere manieren om de bereikbaarheid van de ontwikkeling op peil te houden. Daarvoor zijn er diverse aanknopingspunten:

Bezoek:

- Er is gerekend met een bezoekersnorm bij woningen van 0,3 parkeerplaatsen per woning. De laatste jaren komen er steeds vaker onderzoeken waaruit blijkt dat deze norm voor grotere ontwikkelingen tot een overschot aan parkeerplaatsen voor bezoekers leidt. Amersfoort houdt binnenstedelijk daar al enigszins rekening mee door bij binnenstedelijke ontwikkelingen van meer dan 10 parkeerplaatsen een aangepaste berekening toe te passen.

- De horeca in het gebied is ondersteunende horeca voor de voorziene functies en zal in beperkte mate ook zelfstandig bezoek genereren. De focus van dienstverlening ligt op overdag. De parkeernormen berekenen voor dit verhoudingsgewijs kleine onderdeel van de ontwikkeling op het piekmoment (zaterdagmiddag) 14 parkeerplaatsen voor bezoekers. De aantallen bezoekers in de avonduren (7 stuks) geven een vertekend beeld.
- Amersfoort maakt werk van deelmobiliteit. De verwachting is dat straks naast OV-fiets ook andere deelvoertuigen beschikbaar zijn voor OV-reizigers naar Amersfoort. Gezien de korte afstand tussen het station en de ontwikkellocatie is niet alleen de bus een optie, maar juist ook andere vormen van deelvervoer. In dat geval is het wenselijk dat die deelvoertuigen op het landgoed zelf of anders tenminste in de directe omgeving. De gemeente heeft in dezen haar medewerking al toegezegd, waardoor de kans reëel is dat straks hierover met aanbieders van deelmobiliteit harde afspraken te maken zijn.

Eigen gebruik:

- De ontwikkeling ligt midden in de natuur en moet vooral een plezierige plek zijn om te wonen voor mensen die duurzaamheid belangrijk vinden. De initiatiefgroep wil het autobezit minder belangrijk maken door bij oplevering van de woningen een hoogwaardig aanbod *deelmobiliteit* op locatie beschikbaar te hebben. Deze deelmobiliteit is een mix van elektrische voertuigen (auto's, scooters en fietsen). Door tegelijkertijd een abonnement voor de eigen auto niet goedkoop te maken is het hebben van een eigen auto financieel minder aantrekkelijk voor iedereen die voor de dagelijkse verplaatsing niet-autogebonden is.
- Aanbod creëert vraag. Door in eerste instantie minder parkeerplaatsen aan te leggen dan de norm voorschrijft, wordt het voor huurders minder aantrekkelijk om een eigen auto mee te brengen.

Voorgestelde parkeeroplossing

Op basis van de hiervoor genoemde argumenten willen we de volgende oplossing voor het parkeervraagstuk voorstellen:

- Er wordt een separate bovengrondse meerlaagse parkeergarage aangelegd. Deze parkeergarage zal per verdieping ongeveer 25 parkeerplaatsen bevatten, met een totale capaciteit van 202 parkeerplaatsen. Daarbij wordt er nooit meer gemaakt dan de actuele parkeernorm van dat moment voorschrijft.
- Het parkeergebouw zal voorzien worden van een groene gevel, zodat het minder storend is in de bosrijke omgeving.
- Op de onderste verdieping zal een hoogwaardig en betaalbaar aanbod deelmobiliteit worden geplaatst. Nieuwe bewoners krijgen initieel een mobiliteitstegoed, waarmee men de deelmobiliteit kan uitproberen.
- Het aanbod deelmobiliteit zal divers zijn, zodat er ook deelvoertuigen zijn die uitstekend geschikt zijn voor een bestemming in Amersfoort zelf. Denk daarbij vooral aan elektrische deelscooters en deel(bak)fietsen.
- Initieel zal het parkeergebouw ruimte bieden aan 151 auto's van bewoners. Dit komt overeen met 75% van de berekende behoefte op basis van de parkeernorm (172 auto's van bewoners, zoals die 's nachts aanwezig zijn).
- Er komen op maaiveld naast het Buitenhuis ongeveer 20 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zullen vooral gebruikt worden door de functies in het Buitenhuis (eigen gebruik en bezoek). Volgens de parkeernormen genereren deze functies 17 parkeerplaatsen, waarvan het merendeel bezoekers zijn. De verwachting is dat dit aantal parkeerplaatsen ruimschoots

volstaat, mede omdat het horeca-gedeelte zeker in de avonduren weinig bezoekers van buiten zal aantrekken.

Toelichting:

- Op de ontwikkellocatie zijn voldoende parkeerplaatsen om al het eigen gebruik en bezoekersparkeren te faciliteren. Gezien het groene karakter van de locatie is het uitgangspunt om de extra capaciteit pas te realiseren als de noodzaak daarvan is aangetoond.
- De parkeernorm voor bezoekers van woningen (0,3) leidt voor deze ontwikkeling van 200 woningen tot een behoefte aan 60 parkeerplaatsen. Dit lijkt op een zo goed bereikbare locatie per OV (met deelmobiliteit als natransport) en fiets (vanuit Amersfoort zelf) een te hoog aantal. Recent [onderzoek](#)¹ toont aan dat in nagenoeg alle gevallen 0,15 pp per woning volstaat. Op basis van een bovengrens van 0,2 pp per woning komen we uit op 40 parkeerplaatsen voor bezoekers aan de woningen.
- Voor het aanbod deelmobiliteit zullen aanbieders worden geselecteerd die in Amersfoort al aanbod hebben. Dat verhoogt de uitwisselbaarheid en verlaagt de kosten, omdat er dan door hen al een lokale beheerorganisatie is ingericht. Tegelijkertijd zouden we graag zien dat, met name voor tweewielers het Landgoed Blom een dropzone (of mobiliteitshub) is voor het stedelijk aanbod aan deelscooters en deel(bak)fietsen. Dat helpt de bewoners van Landgoed Blom om minder met de eigen auto naar de stad te gaan, maar vaker een deelscooter of deelfiets te pakken, en maakt tegelijkertijd de locatie aantrekkelijker voor bezoekers om niet met de auto te komen. Dit geldt dan zowel voor bezoekers uit Amersfoort zelf als voor bezoekers vanuit andere steden die dan makkelijker met het OV kunnen komen.
- Door zo goed mogelijk aan te sluiten op het stedelijk aanbod deelmobiliteit verwachten we ook mee te kunnen liften in de stedelijke ontwikkelingen op het gebied van MaaS (Mobility as a Service).
- We denken dat het aanbod deelmobiliteit met name erg aantrekkelijk is voor potentiële huurders van de 'sociale huur'-woningen. Voor hen betekent geen eigen auto hebben een substantiële kostenbesparing, wat de kans op vervoerarmoede vermindert. Daarmee heeft deze ontwikkeling voor sociale huurders, die voor hun dagelijkse verplaatsing niet-autogebonden zijn, een zeer aantrekkelijke woonpropositie
- Als we op deze manier tot een reductie komen van 25% op het eigen autobezit ten opzichte van de huidige parkeernorm, dan is de berekende behoefte (eigen gebruik) als volgt:

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Mobiliteitsreductie wonen: 25%	65	65	117	104	129	78	104	92
Vraag eigen gebruik Buitenhuis:	2	2	3	3	1	3	3	2
SOM eigen gebruik:	67	67	120	107	130	81	107	94

Daarmee is dan de capaciteit van de garage (151pp) voldoende, mede omdat het eigen gebruik voor het Buitenhuis zal plaatsvinden op het daarbij gelegen parkeerterrein. Tegelijkertijd kan dit parkeerterrein in de avonduren functioneren als overloop voor de parkeergarage.

- De trend qua binnenstedelijk parkeernormen is dat deze de komende jaren alleen maar omlaaggaan (het autobezit en het autogebruik dalen binnenstedelijk). Ook de gemeente

¹ <https://vexpan.nl/artikelen/parkeerkencijfer-voor-bezoek-aan-bewoners-de-grote-onbekende/>

Amersfoort beweegt qua parkeernormen mee in deze ontwikkeling. De verwachting is dat, gezien de nabijheid van de binnenstad, deze locatie daar profijt van heeft.

Conclusie

Deze locatie heeft voldoende ruimte voor het aanleggen van het aantal parkeerplaatsen dat de parkeernormen voorschrijft (216 stuks, waarvan 172 voor bewoners), maar verdient dat vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet. Daarom wordt voorgesteld om met een lager aantal parkeerplaatsen te starten dan de parkeernormen theoretisch voorschrijven. Door aanvullende maatregelen is het niet ondenkbeeldig dat het initiële te realiseren aantal parkeerplaatsen (volstaat om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Belangrijke componenten van die maatregelen:

- Deelmobiliteit wordt een integraal onderdeel van het wonen op het Landgoed Blom. Mede omdat het aanbod zo goed mogelijk zal aansluiten op het openbare aanbod deelmobiliteit in de stad verwachten we dat een reductie op het autobezit van 25% zeer goed mogelijk is. Een reductie van 40 pp op 172 pp valt binnen deze 25%.
- De omvang van de deelmobiliteit zal vooral vraagvolgend zijn. Er wordt naar verwachting initieel gestart met zo'n 7 deelauto's en een dubbel zo groot aanbod aan deel(bak)fietsen en deelscooters. Daarmee zijn er voor de 70 woningen zonder een eigen parkeerplaatsen dus 7 deelauto's en een dubbel aantal deelscooters/deelfietsen beschikbaar. Bij een hogere vraag wordt bijgeplaatst (dat is dan ook economisch te verantwoorden) en bij een lagere vraag zal op termijn ook het aanbod kleiner worden. Dit meebewegen met de vraag is nodig voor de betaalbaarheid van deelmobiliteit, ook op termijn.
- Voor mensen die voor hun dagelijkse verplaatsing niet-autogebonden zijn zal de deelmobiliteit goedkoper zijn dan het hebben van een eigen auto.
- De openbare ruimte in de omgeving kent weinig tot geen uitwijkmogelijkheden voor het parkeren van een auto, waardoor er voor bewoners geen uitwijkmogelijkheid is in de directe omgeving.
- Om te kunnen bepalen of het gerealiseerde parkeeraanbod aansluit bij de parkeervraag wordt na circa 6 maanden na oplevering van de parkeergarage een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau en wordt op meerdere representatieve momenten afgenomen. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan het onderzoek dient de initiatiefnemer de uitgangspunten van het onderzoek (onderzoeksdagen en -tijden) met de gemeente af te stemmen.
- Als uit het onderzoek blijkt dat het parkeeraanbod ontoereikend is, dan wordt met de initiatiefnemer gekeken naar een oplossing. Gedacht kan worden aan het realiseren van extra parkeerlagen, het uitbreiden van het aanbod van deelmobiliteit of een combinatie van beiden