

MEMO

Project : Officierscasino, Soesterberg
 Betreft : Parkeerkundige onderbouwing
 Datum : 13 december 2021

Aanleiding

Het voormalige Officierscasino aan de Kampweg te Soesterberg wordt herontwikkeld. Het planinitiatief omvat een appartementengebouw met 104 woningen en een woonzorgcomplex met 107 zorgkamers. Het parkeren is voorzien op maaiveld en in een parkeergarage onder het appartementengebouw. Daarbij is rekening gehouden met de parkeernota van de gemeente Soest (Nota parkeernormen auto en fiets, 4^e herziening, vastgesteld d.d. 14 oktober 2021) en de eisen vanuit Bouwbesluit.

De inpassing van de parkeerplaatsen is uitgewerkt door architectenbureau Kollhoff & Pols en Copijn Landschapsarchitecten.

Parkeerberekening

De berekening van het benodigd aantal autoparkeerplaatsen resulteert in een totaal van 219 plaatsen. In dit memo worden de uitgangspunten toegelicht.

Parkeerberekening Officierscasino

Parkeerbilans met 104 prive parkeerplaatsen					W-ocht	W-mid	W-avond	Koopav	Werk-n	Za-mid	Za-avond	Zo-middag
	Aantal	Norm	Totaal									
Appartement 56 t/m 70 m2	20	1,1	0,3	6,0	3,00	3,00	5,40	4,80	6,00	3,60	4,80	4,20
Appartement 56 t/m 70 m2	14	1,2	0,4	5,6	2,80	2,80	5,04	4,48	5,60	3,36	4,48	3,92
Appartement 71 t/m 85 m2	39	1,4	0,6	23,4	11,70	11,70	21,06	18,72	23,40	14,04	18,72	16,38
Appartement 71 t/m 85 m2	7	1,5	0,7	4,9	2,45	2,45	4,41	3,92	4,90	2,94	3,92	3,43
Appartement 86 t/m 100 m2	6	1,6	0,8	4,8	2,40	2,40	4,32	3,84	4,80	2,88	3,84	3,36
Appartement 86 t/m 100 m2	0	1,7	0,9	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Appartement 101 t/m 115 m2	6	1,8	1	6,0	3,00	3,00	5,40	4,80	6,00	3,60	4,80	4,20
Appartement 101 t/m 115 m2	12	1,9	1,1	13,2	6,60	6,60	11,88	10,56	13,20	7,92	10,56	9,24
	104											
Zorgwoning	107	0,6	64,2		64,20	64,20	32,10	32,10	16,05	64,20	64,20	64,20
			128,1		96,15	96,15	89,61	83,22	79,95	102,54	115,32	108,93
Aanwezigheidspercentages i.v.m. dubbelgebruik					W-ocht	W-mid	W-avond	Koopav	Werk-n	Za-mid	Za-avond	Zo-middag
Appartementen					50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Zorgwoningen					100%	100%	50%	50%	25%	100%	100%	100%
115	parkeerplaatsen openbaar			Maatgevend: zaterdagavond								
104	parkeerplaatsen privé											
219	parkeerplaatsen totaal											

Totaal aantal parkeerplaatsen

Voor het wonen (gebouw A) voorziet het planinitiatief in 156 autoparkeerplaatsen. Deze plaatsen worden deels voorzien in een ondergrondse parkeergarage (141 plaatsen) en deels op maaiveld ter plaatse van de rijweg naar de parkeergarage (15 plaatsen). Van de 156 parkeerplaatsen zijn 35 plaatsen bestemd voor bezoekers. Drie plaatsen zijn uitgevoerd ten behoeve van mindervaliden.

Voor het woonzorgcomplex (gebouw B + C) voorziet het planinitiatief in 67 parkeerplaatsen. Drie plaatsen zijn uitgevoerd ten behoeve van mindervaliden.

De gehele ontwikkeling voorziet daarmee in 156 plaatsen (wonen) + 67 plaatsen (zorg) = 223 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvan zijn 119 plaatsen beschikbaar voor dubbelgebruik en zijn in de parkeergarage 104 plaatsen exclusief gereserveerd voor de bewoners.

Dubbelgebruik

De functies wonen en zorg hebben afwijkende bezettingen op verschillende momenten van de dag en de week. Er wordt uitgegaan van dubbelgebruik.

Dit dubbelgebruik omvat 52 parkeerplaatsen van de woonfunctie en 67 parkeerplaatsen van de zorgfunctie, in totaal dus 119 parkeerplaatsen. In de 4^e herziening van de Parkeernota zijn in bijlage 3 de aanwezigheidspercentages opgenomen voor de functies wonen en zorgwoningen.

	werkdag - ochtend	werkdag - middag	werkdag - avond	werkdag - nacht	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Wonen	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Zorgwoning	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%

De parkeereis wordt vastgesteld aan de hand van het drukste moment van de week. Op grond van de parkeerberekening is dat de zaterdagavond (zie berekening op 1^e pagina). Op dat moment zijn ten minste 115 parkeerplaatsen voor dubbelgebruik nodig.

Parkeren op eigen terrein bij woningen

Van de in totaal 156 autoparkeerplaatsen op het eigen terrein van de bestemming Wonen-Gestapeld zijn 104 plaatsen gereserveerd voor de bewoners. De overige 52 parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk.

Ondergeschikte functie

In het bestemmingsplan zijn in de bestemmingsomschrijving “Maatschappelijk” de volgende ondergeschikte functies opgenomen: “functie-ondersteunende horeca” en “specifieke vorm van maatschappelijk-wijkcentrum”. De omvang van beide functies is beperkt tot maximaal 200 m² bvo.

Maatschappelijk – overig

Type		 + 	Eenheid
Overheidsgebouw <i>Zoals gemeentehuis, politiebureau, brandweerkazerne, rechtbank en gebouwen van Defensie.</i>	1,9	1,8 1,5	100 m ² bvo
Cultureel centrum <i>Waaronder ook verenigingsgebouw of buurt- en wijkcentrum.</i>	3,0	2,6 5,0	100 m ² bvo

Voor de ondergeschikte functie is uitgegaan van een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De maximale omvang van 200 m² bvo zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, resulteert in een parkeereis van 6,0 parkeerplaatsen. De toename door dit gebruik is minder dan 10% van de parkeereis van de hoofdfunctie en is daarmee volgens de Parkeernota ondergeschikt.

Aanvullende eisen

Naast eisen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen worden aanvullende eisen gesteld ten aanzien van technische voorzieningen. In onderstaande tabellen zijn de aanvullende eisen aangegeven en is aangetoond dat het planinitiatief voldoet aan de eisen.

Gebouw A | Aanvullende eisen

AANVULLENDE EISEN			totaal	totaal	
	aantal	norm	benodigd	gerealiseerd	
Te realiseren laadplekken (Parkeernota Soest)	156	elke 50e en 51e plek	6	30	voldoet
Te realiseren leidingdoorvoeren voor oplaadpunten (bouwbesluit eis artikel 5.4 woongebouwen)	156	1	156	156	voldoet
Te realiseren MIVA plekken (Parkeernota Soest)	156	elke 50e plek	3	3	voldoet
Te realiseren autoparkeerplaatsen voor bezoekers (openbaar)	104	0,33	35	35	voldoet
Te realiseren fietsparkeerplekken op maaiveld bij hoofdingang	104	0,33	35	35	voldoet

Het woongebouw krijgt ten minste 6 laadplekken voor elektrische auto's. Alle plekken worden conform Bouwbesluit voorzien van loze leidingen ten behoeve van het uitbreiden van het aantal laadplekken in de toekomst.

Het fietsparkeren voor de bewoners is opgelost in bergingen in de kelder van het woongebouw. Deze bergingen zijn te bereiken middels een lift en via (een trap naast) de hellingbaan van de garage. Bij de hoofdingang van het woongebouw worden ten minste 35 stallingsplaatsen voor fietsen gerealiseerd.

Gebouw B + C | Aanvullende eisen

AANVULLENDE EISEN			totaal	totaal	
	aantal	norm	benodigd	gerealiseerd	
Te realiseren laadplekken (Parkeernota Soest)	67	elke 50e en 51e plek	2	6	voldoet
Te realiseren leidingdoorvoeren voor oplaadpunten (bouwbesluit eis artikel 5.4 utiliteit 1 op 5)	67	0,20	13	13	voldoet
Te realiseren MIVA plekken (Parkeernota Soest)	67	elke 20e plek	3	3	voldoet

Het zorggebouw krijgt ten minste 2 laadplekken voor elektrische auto's. Eén op de 5 plekken wordt conform Bouwbesluit voorzien van loze leidingen ten behoeve van het uitbreiden van het aantal laadplekken in de toekomst.