

Memo

Onderwerp: Parkeerbalans
Aan: Gemeente Soest
Van: Van Wijnen Utrecht - S.N. van der Brug
Kopie: Ontwerpteam
Datum: 20 april 2020
Referentie: 33200058 - SOESTERBERG – 60 appartementen Moerbessenberg

1. Inleiding

1.1 Herontwikkeling

Woningcorporatie Portaal is eigenaar van 32 sociale huurwoningen aan de Moerbessenberg 2 t/m 64 in Soesterberg. De huidige woningen zijn gebrekkig: bewoners hebben klachten over kou, tocht en vocht. De warmte- en geluidsisolatie zijn slecht en de indeling is niet meer van deze tijd. Portaal is voornemens de bestaande woningen te slopen en 60 nieuwe appartementen terug te bouwen, die comfortabel en energiezuinig zullen zijn. De extra appartementen zijn zowel vanuit Portaal als gemeente Soest zeer gewenst en in lijn met de afspraken vanuit de prestatieafspraken van medio december 2019. Inmiddels hebben alle respondenten onder de huidige huurders positief gereageerd op de herontwikkeling. In de Meedenkgroep Moerbessenberg zullen enkele huurders en omwonenden meedenken met de plannen.

Op 16 januari 2020 is de hoofdropzet van het ontwerp gepresenteerd aan gemeente Soest. Naar aanleiding van deze bespreking wordt in deze memo de onderbouwing gegeven van de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein, in verband met de realisatie van de extra appartementen.

1.2 Ontwerpteam

In het ontwerpteam hebben momenteel zitting: Portaal als eigenaar en opdrachtgever, Hans Kranenburg als stedenbouwkundige, Van Wijnen als hoofdaannemer en Alynia Architecten als architect. Het team wordt uitgebreid met diverse adviseurs.

1.3 Planning

De huidige huurders aan de Moerbessenberg wordt de mogelijkheid geboden om een appartement te betrekken in het nieuwbouwproject De Brigade in Soesterberg. Begin januari 2020 is het startsein gegeven voor de realisatie, de oplevering is gepland begin 2021. Wanneer de bestemmingplanprocedure volgens planning loopt, kan de sloop en nieuwbouw van Moerbessenberg in het tweede kwartaal van 2021 starten. De doorlooptijd van sloop en realisatie is circa anderhalf jaar.

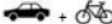
Aan: Gemeente Soest
Datum: 20 april 2020
Blad: 2 van 6

2. Parkeerbalansberekening

2.1 Parkeernorm

Als onderlegger voor de bepaling van de extra te realiseren parkeervakken wordt de nota van de parkeernormen vanuit de gemeente gehanteerd. De vigerende nota is 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3^e herziening, slimmer en beter' van 26 maart 2018. Deze is als bijlage 1 aan deze memo gehecht.

In onderstaande tabel uit de nota zijn de parkeernormen voor sociale huurwoningen aangegeven.

Uitsluitend voor toegelaten instellingen			Eenheid
Sociale huurwoning tot 45 m ² GO	0,6	0,55 2,0	per woning
Sociale huurwoning van 46 tot 60 m ² GO	1,1	1,0 3,0	per woning
Sociale huurwoning van 61 m ² GO of groter	1,3	1,2 4,0	per woning

De normen voor sociale huurwoningen gelden uitsluitend voor toegelaten instellingen volgens artikel 19 van de Woningwet. Het gaat om "Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten (uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam)".

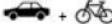
Voor de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt de omvang van de functie vermenigvuldigd met de in de nota vastgestelde parkeernorm.

De nieuw te realiseren parkeerplaatsen c.q. de totale parkeereis wordt bepaald door de parkeereis van het nieuwe plan te verminderen met het bestaand parkeertekort:

*Totale parkeereis = Parkeereis van de nieuwe functie – bestaand parkeertekort
Bestaand parkeertekort = Parkeereis van de oude functie – aantal parkeerplaatsen op eigen terrein*

2.2 Bestaand parkeertekort

Bij herontwikkelingen hoeft een bestaand tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein niet te worden opgelost. Het bestaand tekort wordt berekend door de parkeereis van de oude functie te bepalen minus het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein reeds aanwezig is. Bij het bepalen van het bestaand parkeertekort wordt het aantal fietsparkeerplaatsen buiten beschouwing gelaten.

Uitsluitend voor toegelaten instellingen			Eenheid
Sociale huurwoning tot 45 m ² GO	0,6	0,55 2,0	per woning
Sociale huurwoning van 46 tot 60 m ² GO	1,1	1,0 3,0	per woning
Sociale huurwoning van 61 m ² GO of groter	1,3	1,2 4,0	per woning

Voor de bepaling van de parkeereis van de oude functie is overeenkomstig bovenstaande tabel uit de nota inzicht nodig in de huidige gebruiksoppervlakten per woning. In **bijlage 3** is bepaald wat deze zijn: de huidige beneden/boven-complexen bestaan uit 16 woningen met een gebruiksoppervlak tot 60 m² en 16 woningen met een gebruiksoppervlak van meer dan 61 m².

Aan: Gemeente Soest
 Datum: 20 april 2020
 Blad: 3 van 6

De parkeereis van de oude functie komt daarmee volgens onderstaande berekening op:

- sociale huurwoning tot 60 m ² GO:	16 * 1,1 =	17,6
- sociale huurwoning vanaf 61 m ² GO:	16 * 1,3 =	20,8 +
- parkeereis oude functie:		38,4

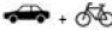
In de huidige situatie zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.
 Daarmee is het bestaand parkeertekort: 38,4 -/- 0 = 38,4 stuks.

2.3 Parkeereis nieuwe situatie

Het ontwerp (**bijlage 2**) van de nieuwe situatie voorziet in **22** appartementen met een gebruiksoppervlak tot en met 60 m² en **38** appartementen met een gebruiksoppervlak van meer dan 61 m², totaal 60 appartementen.

Bij het bepalen van de parkeereis wordt in de nota de keuze geboden om fietsparkeerplaatsen te realiseren, in ruil voor een lagere parkeernorm. Naast de kolom met de reguliere parkeernormen is een kolom aangegeven aan welke autoparkeernorm moet worden voldaan als ook wordt voldaan aan de fietsparkeernorm. Van deze mogelijkheid maken wij gebruik voor wat betreft de tweekamerappartementen. De eisen voor de fietsparkeerplaatsen worden in artikel 3 van deze memo aangegeven.

De parkeereis van de nieuwe situatie wordt berekend door het aantal woningen te vermenigvuldigen met onderstaande parkeernormen.

Uitsluitend voor toegelaten instellingen			Eenheid
Sociale huurwoning tot 45 m ² GO	0,6	0,55 2,0	per woning
Sociale huurwoning van 46 tot 60 m ² GO	1,1	1,0 3,0	per woning
Sociale huurwoning van 61 m ² GO of groter	1,3	1,2 4,0	per woning

De parkeereis van de nieuwe situatie komt daarmee volgens onderstaande berekening op:

- sociale huurwoning t/m 60 m ² GO:	22 * 1,0 =	22,0
- sociale huurwoning vanaf 61 m ² GO:	38 * 1,3 =	49,4 +
- parkeereis nieuwe situatie:		71,4

2.4 Totale parkeereis

De berekening van de totale parkeereis c.q. de bepaling van de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen voor de herontwikkeling bedraagt overeenkomstig de nota als volgt:

Totale parkeereis = Parkeereis van de nieuwe functie – bestaand parkeertekort

- Parkeereis van de nieuwe situatie:	71,4
- Bestaand parkeertekort:	38,4 -/-
- Totale parkeereis	33,0

De parkeereis wordt conform de nota naar boven of beneden op een heel bedrag afgerond. In totaal moeten **33** nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Aan: Gemeente Soest
Datum: 20 april 2020
Blad: 4 van 6

3. Fietsparkeren

Zoals voornoemd aangegeven, wordt voor de tweekamerappartementen uitgegaan van extra ruimte voor fietsen. Deze appartementen krijgen een grotere berging. In artikel 4.2.3 van de nota worden de eisen voor deze fietsenstalling genoemd:

Bij woningbouw wordt voldaan aan de fietsparkeereis als elke woning beschikt over een afsluitbare bergruimte op maaiveld om fietsen beschermd tegen weer en wind⁹ te kunnen opbergen en bij appartementen per drie appartementen ten minste 1 fiets buiten bij de hoofdingang geplaatst kan worden.

Het vloeroppervlak van de bergruimte bij een woning is afhankelijk van het aantal fietsen dat daarin gestald moet kunnen worden, zoals bepaald in bijlage 1 bij deze nota. In de onderstaande tabel staan de benodigde afmetingen van de bergruimte.

Aantal	m ² bvo
2 fietsen	5,0
3 fietsen	5,8
4 fietsen	7,3
5 fietsen	8,4
6 fietsen	9,5

Voor de appartementen t/m 60 m² gebruiksoppervlak wordt voor de reductie van de parkeernorm uitgegaan van ruimte voor drie fietsen. Dit komt erop neer dat wij voor de tweekamerappartementen bergingen zullen realiseren met een bvo van minimaal 5,8 m². De bergingen in de complexen zullen hiervoor worden aangewend.

Ter plaatse van de hoofdingang kunnen (minimaal) acht fietsen (22 appartementen / 3) buiten worden gestald.

Aan: Gemeente Soest
Datum: 20 april 2020
Blad: 5 van 6

4. Ontwerp

4.1 Achterterrein

In het ontwerp wordt uitgegaan van twee parkeerkoffers op de uiteinden van het terrein. Ten behoeve van het gebruik is een 50-50% verdeling links en rechts ideaal. Omdat de linker parkeerkoffer voldoende ruimte biedt voor aan tegenover elkaar liggende vakken, worden daar iets meer vakken gerealiseerd.

De parkeervakken worden niet afgesloten en zijn vrij toegankelijk.

Conform de parkeereis zullen **33** parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.2 Afmetingen

De parkeerplaats voldoet aan de eisen van de NEN2443. Onderstaande afmetingen (tussen haakjes) worden aangehouden voor de vakken en rijbaan.

Haaks parkeren

In de volgende tabel staan de minimale afmetingen bij haaks parkeren (onder een hoek van 90 graden). Tussen haakjes staan de voorkeursmaten volgens de NEN2443 (2013).

Lengte	Breedte	Rijweg
5,00 m (5,13 m)	2,40 m	5,65 m (6,67 m)
5,00 m (5,13 m)	2,45 m	5,45 m (6,33 m)
5,00 m (5,13 m)	2,50 m	5,40 m (6,00 m)
5,00 m (5,13 m)	3,50 m 	5,40 m (6,00 m)

Naast elk hoekvak wordt een vrije uitstapstrook van ten minste 0,53 m (bij voorkeur 0,83 m) aangebracht. Als zich op de kop van een parkeervak een trottoir bevindt, wordt parkeren met overstek gerealiseerd door het parkeervak 4,50 m lang te maken en het trottoir 0,50 m te verbreden. Als er sprake is van een doodlopende parkeeweg, loopt deze na het laatste parkeervak nog ten minste 1,50 m door, ten behoeve van het in- en uitdraaien van het laatste parkeervak.

4.3 Minder validen

Volgens het Programma van Eisen van Portaal dient het aantal parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers minimaal 2% van het totaal aantal parkeerplaatsen te zijn. Dit komt neer op één plaats. Volgens de nota wordt elke 50^e parkeerplaats als gehandicaptenparkeerplaats ingericht. Naar aanleiding hiervan zal één parkeerplaats voor minder validen worden ontworpen.

Parkeren voor gehandicapten



Een gehandicaptenparkeerplaats heeft behalve langs de rijbaan of langs andere parkeervakken altijd een vrije uitstapstrook van ten minste 1,28 m naast het parkeervak. Verder gelden de bovenstaande afmetingen.

Aan: Gemeente Soest
Datum: 20 april 2020
Blad: 6 van 6

5. Bijlagen

- 1) Gemeente Soest | nota parkeernormen auto en fiets, 3^e herziening van 26 maart 2018
- 2) Alynia Architecten | verkavelingsstudie van 2 april 2020
- 3) Van Wijnen | bestaande situatie van 20 januari 2020

De in deze memo gehanteerde tabellen en teksten komen uit **bijlage 1**.