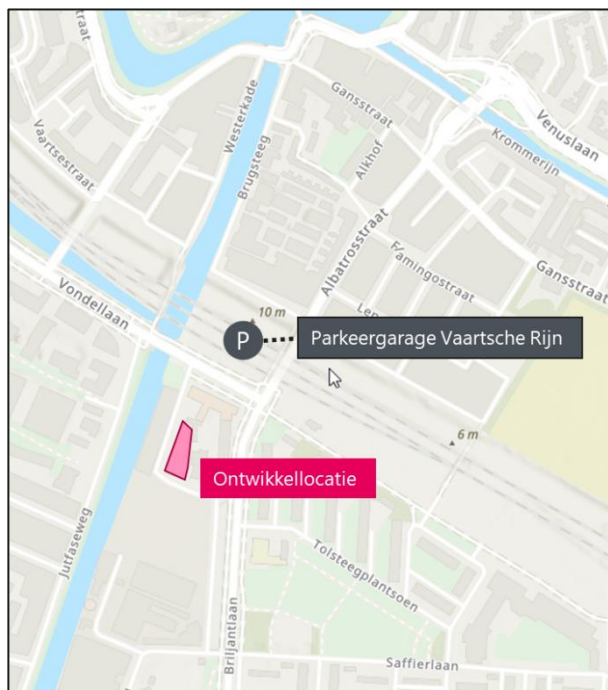


Opdrachtgever	Coltavast BV
Datum	4 april 2022
Auteurs	■■■■■ & ■■■■■
Onderwerp	Onderbouwing parkeren auto en fiets ontwikkeling Helling 12-14
Kenmerk	009343.20210602.N1.05
Pagina	1/8

1. Inleiding

Coltavast BV ontwikkelt 9 atelierwoningen met daarboven 47 appartementen op de locatie Helling 12-14 in Utrecht. Bewoners kunnen parkeren in de nabijgelegen parkeergarage Vaartsche Rijn. Ook bezoek kan van deze parkeergarage gebruik maken, of zoeken een parkeerplaats in de openbare ruimte. Bij de woningen wordt voorzien in een gemeenschappelijke fietsenstalling en worden eveneens 16 bergingen gerealiseerd. De gemeente Utrecht zorgt voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de ontwikkellocatie. Binnen deze herinrichting worden eveneens de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. In figuur 1.1 is de ontwikkellocatie weergegeven.

Coltavast heeft Goudappel BV gevraagd de onderbouwing voor auto- en fietsparkeren voor deze ontwikkeling op te stellen. In deze notitie is het resultaat hiervan opgenomen.



Figuur 1.1: Ontwikkellocatie

2. Autoparkeren

2.1 Uitgangspunten

AANPAK

De parkeervraag wordt berekend door de omvang van de te ontwikkelen functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend door de parkeervraag van de te ontwikkelen functie te verminderen met de parkeervraag van de bestaande functie (rechtens verkregen niveau).

FUNCTIEGEGEVENS

Op de ontwikkellocatie worden in totaal 56 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling komt de bestaande bedrijfsruimte te vervallen. In tabel 2.1 is het voorziene programma opgenomen.

type	omvang	eenheid
bedrijfsruimte	- 1.150	m ² bvo
middenhuurwoningen 60-63 m ² bvo	13	woningen
vrijesectorwoningen 60-69 m ² bvo	30	woningen
atelierwoningen in de middenhuur, 95 m ² bvo	9	woningen
vrijesectorwoningen 88 m ² bvo	4	woningen

Tabel 2.1: Functieprogramma ontwikkeling

GEMEENTELIJKE PARKEERNORMEN

De gemeente Utrecht werkt aan de herziening van haar parkeernormen. Begin 2021 hebben de nieuwe Parkeervisie en Parkeernormen een inspraakprocedure doorlopen en worden naar verwachting in de zomer van 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het opstellen van deze notitie zijn de nieuwe parkeernormen nog niet vastgesteld. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de concept Parkeernormen. Bij de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De ontwikkellocatie is gelegen in het B-gebied.

In tabel 2.2 zijn de gehanteerde parkeernormen voor de te ontwikkelen functies opgenomen. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar het aandeel bezoekers en het aandeel bewoners of werknemers. Het bezoekersaandeel van de parkeernorm is ook in de tabel opgenomen.

functie	toegepaste functie parkeernorm	parkeernorm	waarvan aandeel bezoek
bedrijfsruimte	arbeidsintensieve bezoekersextensieve bedrijven	0,60 pp / 100 m ² bvo	5%
middenhuurwoningen 60-63 m ² bvo	woning 55 tot 80 m ² bvo (middenhuur)	0,67 pp / woning	0,2 pp / woning
vrijeseCTORwoningen 60-69 m ² bvo	woning 55 tot 80 m ² bvo	0,89 pp / woning	0,2 pp / woning
atelierwoningen in de middenhuur, 95 m ² bvo	woning 80 tot 130 m ² bvo (middenhuur)	0,69 pp / woning	0,2 pp / woning
vrijeseCTORwoningen 88 m ² bvo	woning 80 tot 130 m ² bvo	0,92 pp / woning	0,2 pp / woning

Tabel 2.2: Gehanteerde gemeentelijke parkeernormen

AFWIJKINGSMOGELIJKHEID PARKEERNORMEN

De gemeente Utrecht biedt in haar parkeernormenbeleid een aantal mogelijkheden om minder autoparkeerplaatsen te realiseren door in te zetten op alternatieven. Een van die mogelijkheden is het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling van Helling 12-14 wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Dit betekent het volgende:

- De parkeereis van een ontwikkeling kan met 15% worden verlaagd, waarbij voor iedere autoparkeerplaats minder, 1,5 fietsparkeerplaats extra moet worden gerealiseerd.
- De parkeereis van een ontwikkeling kan met 25-50% worden verlaagd indien een deel van de parkeereis van bewoners wordt vervangen door deelauto's. Hierbij wordt voor iedere 4 autoparkeerplaatsen minder, 1 deelauto's geplaatst. Bij deze ontwikkeling worden 4 deelauto's gestald, wat leidt tot een reductie van 16 autoparkeerplaatsen. Afgezet tegen de bewonersparkeereis is dit een reductie van 47,1%.

2.2 Resultaat benodigd parkeeraanbod autoparkeren

RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

Op basis van de omvang van de bestaande bedrijfsruimte en de parkeernorm voor deze functie conform de concept Parkeernormen is het rechtens verkregen niveau bepaald. Voor de ontwikkeling aan de Helling 12-14 bedraagt het rechtens verkregen niveau ($1.150 \times 0,60 / 100 =$) 6,90 parkeerplaatsen.

PARKEERVRAAG ONTWIKKELING

In tabel 2.3 is voor de ontwikkeling van Helling 12-14 de berekening van de parkeervraag opgenomen. Hierbij is eveneens rekening gehouden met de mogelijkheid om minder autoparkeerplaatsen te realiseren door het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen en het plaatsen van 4 deelauto's. Uit deze tabel blijkt dat voor de woningen in totaal (afgerond) 28 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiervan zijn 12,90 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners, 4 parkeerplaatsen voor deelauto's en 11 parkeerplaatsen voor bezoekers.

functie	doelgroep	aantal	norm	eenheid	parkeervraag
middenhuurwoningen 60-63 m² bvo	bewoners	13	0,47	pp / woning	6,11
	bezoekers		0,20	pp / woning	2,60
vrijesectorwoningen 60-69 m² bvo	bewoners	30	0,69	pp / woning	20,70
	bezoekers		0,20	pp / woning	6,00
atelierwoningen in de middenhuur, 95 m² bvo	bewoners	9	0,49	pp / woning	4,41
	bezoekers		0,20	pp / woning	1,80
vrijesectorwoningen 88 m² bvo	bewoners	4	0,72	pp / woning	2,88
	bezoekers		0,20	pp / woning	0,80
totaal bewoners					34,00
totaal bezoekers					11,00
totaal parkeerplaatsen voor woningen		56	45,00		
extra fietsparkeerplaatsen					7,65
reductie a.g.v. inzet extra fietsparkeerplaatsen*					-5,10
deelauto's					4,00
reductie a.g.v. inzet deelauto's					-16,00
totaal bewoners					12,90
totaal deelauto's					4,00
totaal bezoekers					11,00
totaal parkeerplaatsen voor woningen na reductie					27,90

* omdat bezoekers de auto parkeren in de openbare parkeergarage en de fiets in de openbare ruimte is de reductie enkel over het bewonersparkeren berekend.

Tabel 2.3: Parkeervraag ontwikkeling Helling 12-14

2.3 Parkeeroplossing

Bezoekers van de woningen parkeren in de openbare parkeergarage Vaartsche Rijn of zoeken een parkeerplaats op maaiveld. De benodigde 4 parkeerplaatsen ($11 - 6,9 =$ afgerond 4) voor deze doelgroep zijn op loopafstand van de ontwikkellocatie beschikbaar.

Voor het bewonersparkeren maakt Coltavast afspraken met de exploitant van parkeergarage Vaartsche Rijn over het afnemen van abonnementen ten behoeve van het bewonersparkeren en het stallen van deelauto's ($12,9 + 4 =$ afgerond 17 parkeerplaatsen). Bij de ontwikkeling van parkeergarage Vaartsche Rijn is al rekening gehouden met deze mogelijkheid. Een van de doelen waarmee de parkeergarage is gerealiseerd, is om ontwikkelingen in Rotsoord mogelijk te maken.

Fietsparkeren

2.4 Uitgangspunten

AANPAK

Het Bouwbesluit schrijft voor dat nieuw te bouwen woningen van meer dan 50 m² GO een individueel afsluitbare bergruimte moeten hebben waar onder andere fietsen kunnen worden gestald. De gemeente Utrecht biedt de mogelijkheid om op gestapelde woningbouw een gemeenschappelijk fietsenstalling te realiseren. In die gevallen wordt de fietsparkeervraag wordt berekend door de omvang van de te ontwikkelen functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per woning).

Bij de ontwikkeling aan Helling 12-14 wordt een combinatie van bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd.

FUNCTIEGEGEVENS

Op de ontwikkellocatie worden in totaal 56 woningen gerealiseerd. Voor 16 van deze woningen wordt een individuele berging gerealiseerd. Dit betekent dat 40 woningen gebruik maken van de individuele fietsenberging. In tabel 3.1 is het voorziene programma opgenomen.

type	omvang	omvang gemeenschappelijke fietsenstalling	eenheid
middenhuurwoningen 52-55 m ² go	13	13	woningen
vrijesectorwoningen 52-61 m ² go	30	14*	woningen
atelierwoningen in de middenhuur, 80 m ² go	9	9	woningen
vrijesectorwoningen 73 m ² go	4	4	woningen

* In deze analyse is het uitgangspunt gehanteerd dat de kleinere vrijesectorwoningen gebruik maken van de individuele bergingen.

Tabel 2.1: Functieprogramma ontwikkeling

GEMEENTELIJKE PARKEERNORMEN

Voor de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de bijlage bij het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto 'Woningen Bouwbesluit en Gelijkwaardige Oplossing' (2019). In tabel 3.2 zijn de gehanteerde parkeernormen opgenomen. Conform het addendum dienen per woning minimaal 2 plekken in een laag rek beschikbaar te zijn. De overige plekken mogen ook in een hoog rek worden geplaatst.

functie	toegepaste functie parkeernorm	parkeernorm
middenhuurwoningen 52-55 m ² go	50 - 75 m ² go	3 pp per woning
vrijesectorwoningen 52-61 m ² go	50 - 75 m ² go	3 pp per woning
atelierwoningen in de middenhuur, 80 m ² go	75 - 100 m ² go	4 pp per woning
vrijesectorwoningen 73 m ² go	50 - 75 m ² go	3 pp per woning
bezoekers		0,5 pp per woning*

* Concept Parkeernormennota (2021)

Tabel 3.2: Gehanteerde fietsparkeernormen

AFWIJKINGSMOGELIJKHEID PARKEERNORMEN

De gemeente Utrecht biedt in haar parkeernormen beleid een aantal mogelijkheden om minder autoparkeerplaatsen te realiseren door in te zetten op alternatieven. Een van die mogelijkheden is het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling van Helling 12-14 wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Dit betekent het volgende: de parkeervraag van een ontwikkeling kan met 15% worden verlaagd, waarbij voor iedere autoparkeerplaats 1,5 fietsparkeerplaats extra moet worden gerealiseerd. Doordat 5 autoparkeerplaatsen minder worden gerealiseerd, zijn $(5,10 \times 1,5 =) 7,65$ fietsparkeerplaatsen extra benodigd (zie tabel 2.3).

2.5 Resultaat benodigd parkeeraanbod fietsparkeren

In tabel 3.3 is voor de ontwikkeling van Helling 12-14 de berekening van het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen in de gemeenschappelijke stalling opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat in totaal 137 parkeerplaatsen in de gemeenschappelijke fietsenstalling moeten worden gerealiseerd. Minimaal 80 van deze plekken moeten in een laag rek zijn voorzien.

functie	aandeel	aantal	norm	eenheid	parkeer-behoefte
middenhuurwoningen 52-55 m ² go	laag	13	2,00	pp / woning	26,0
	hoog		1,00	pp / woning	13,0
vrijesectorwoningen 52-61 m ² go	laag	14	2,00	pp / woning	28,0
	hoog		1,00	pp / woning	14,0
atelierwoningen in de middenhuur, 80 m ² go	laag	9	2,00	pp / woning	18,0
	hoog		2,00	pp / woning	18,0
vrijesectorwoningen 73 m ² go	laag	4	2,00	pp / woning	8,0
	hoog		1,00	pp / woning	4,0
totaal laag					80
totaal hoog					49
totaal fietsparkeerplaatsen woningbouw					129
extra fietsparkeerplaatsen (zie tabel 2.3)					7,65
totaal laag					80
totaal hoog					56,65
totaal fietsparkeerplaatsen gemeenschappelijke stalling					137

Tabel 3.3: Fietsparkeervraag ontwikkeling Helling 12-14 (bewoners)

2.6 Parkeeroplossing

Bezoekers aan de woningen parkeren de fiets in de openbare ruimte. De gemeente Utrecht draagt er zorg voor om bij de herinrichting van de openbare ruimte voldoende fietsparkeerplaatsen te realiseren. Conform de parkeernormen zullen (56 x 0,5 =) 28 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van het bezoekersparkeren worden gerealiseerd.

Bewoners van 16 woningen hebben de beschikking over een individuele berging. De overige bewoners parkeren de fiets in een gemeenschappelijke fietsenstalling. In totaal zijn in deze fietsenstalling 137 fietsparkeerplaatsen benodigd, waarvan minimaal 80 plekken in een laag rek zijn voorzien. In het laatste ontwerp (29 april 2021) is een fietsenstalling voorzien met 188 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 90 fietsparkeerplaatsen in een laag rek voorzien en 8 fietsparkeerplaatsen geschikt voor buitenmodel fietsen. De gemeenschappelijke fietsenstalling voorziet hiermee in ruim voldoende stallingsplaatsen voor de bewoners.

3. Conclusie

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Helling 12-14 zijn in totaal 17 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in parkeergarage Vaartsche Rijn. Coltavast maakt hierover met de exploitant van de parkeergarage afspraken zodat deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk door de bewoners gebruikt kunnen worden. Voor bezoekers zijn 4 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen zijn in parkeergarage Vaartsche Rijn of in de directe omgeving op maaiveld beschikbaar. Bezoekers betalen het reguliere parkeertarief om gebruik te maken van deze parkeerplaatsen.

Het fietsparkeren van bewoners wordt voor 16 woningen opgelost in individuele bergingen. De overige bewoners stallen de fiets in een gemeenschappelijke fietsenstalling. In totaal zijn in deze fietsenstalling minimaal 137 fietsparkeerplaatsen benodigd. Binnen het laatste ontwerp zijn 188 fietsparkeerplaatsen voorzien. Dit betekent dat wordt voorzien in ruim voldoende fietsparkeergelegenheid. De mogelijkheid bestaat zelfs dat bewoners die kunnen beschikken over een individuele berging eveneens af en toe een fiets in de gemeenschappelijke fietsenberging plaatsen. Voor bezoekers zijn 28 fietsparkeerplaatsen benodigd. De gemeente Utrecht draagt zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de ontwikkeling. Bij deze herinrichting zullen eveneens fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.