

Toelichting bij parkeerbalans Eikenstein

De autoparkeerbehoefte van Eikenstein is bepaald met de Parkeerbeleidsnota Zeist d.d. 3 mei 2004 als basis. De parkeernormen uit deze beleidsnota zijn toegepast voor alle te realiseren functies, met uitzondering van de sociale huurwoningen die in het monumentale hoofgebouw worden gerealiseerd. Voor deze relatief kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens is maatwerk toegepast in overleg met de gemeente Zeist. Dit maatwerk houdt in dat een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd: 0,9 parkeerplaatsen per woning voor de bewoners + 0,3 parkeerplaatsen per woning voor de bezoekers van de bewoners.

De relatief kleine sociale woningen worden gerealiseerd in het monumentale hoofgebouw en betreffen 1 en 2 kamerappartementen met een gemiddelde omvang van circa 39 m² gebruiksoppervlakte (GO). Eigenaar en verhuurder RK Zeist zal de woningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens. De onderstaande afbeelding uit het Voorlopig Ontwerp (VO) van het monumentale hoofgebouw geeft een beeld van de oppervlakte van de woningen.



Figuur 1 – Oppervlakten van de woningen in het monumentale hoofgebouw cf. het VO, d.d. juli 2022

Voor deze specifieke woningen en doelgroep is de parkeerbehoefte nader onderbouwd, waarbij tevens rekening is gehouden met:

1. Bedrijfsbestelauto's;
2. Leaseauto's;
3. Frictieleegstand;
4. Groei van het aantal personenauto's.

Op basis van onder meer CBS gegevens is een analyse opgesteld van de maximale parkeerbehoefte voor de eenpersoonshuishoudens als bewoners van het monumentale hoofdgebouw. De onderstaande tabel brengt dit in beeld.

Parkeerbehoefte eenpersoonshuishoudens	Omvang
Eén voertuig	42,20%
Twee voertuigen	2,50%
Drie of meer voertuigen	0,50%
Auto's per huishouden	0,49
Bedrijfsbestelauto's per huishouden	0,12
Leaseauto's per huishouden	0,14
Auto's totaal per huishouden	0,75
Frictieleegstand	10,00%
P-behoefte per huishouden	0,83
Eventuele groei	10,00%
P-behoefte per huishouden	0,91

Figuur 2 – Berekening parkeerbehoefte bewoners eenpersoonshuishoudens

Het resultaat van deze worst case-benadering is dat de parkeerbehoefte van de bewoners (eenpersoonshuishoudens) 0,91 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Rekening houdend met tevens de parkeerbehoefte 0,3 plaatsen per woning voor de bezoekers van bewoners, is de parkeernorm van 1,2 plaatsen per woning bepaald (inclusief bezoekers).

De cijfers uit tabel 1 zijn tevens vergeleken met de parkeerbehoefte van het naastgelegen wooncomplex De Warande. Waarbij het uitgangspunt is gehanteerd dat de studenten die daar wonen geen auto's bezitten en het volledige autobezit wordt veroorzaakt door de bewoners van de zelfstandige huurwoningen. Het autobezit en de feitelijke bezetting van parkeerplaatsen tijdens een nachtmeting in de tweede helft van 2020 blijken overeen te komen met de getallen uit de bovenstaande tabel.

Dubbelgebruik en parkeercapaciteit

Bij gemengde functies in een gebied is het mogelijk dubbelgebruik van de parkeercapaciteit toe te passen. Een parkeerplaats wordt dan bijvoorbeeld overdag gebruikt door een werknemer, en 's avonds door een bewoner. Hierdoor kan worden volstaan met minder parkeercapaciteit dan wanneer alle functies over exclusieve parkeercapaciteit beschikken. Voor het gedeelte dat zich aan de zijde van de Utrechtseweg bevindt wordt uitgegaan van dubbelgebruik. Hier worden meer functies voorzien dan alleen wonen, de woningen zijn niet grondgebonden en beschikken in mindere mate over exclusieve parkeercapaciteit. Daarom is dubbelgebruik toegepast. Om dit dubbelgebruik te bepalen is gebruik gemaakt van de meest recente aanwezigheidspercentages die kennisplatform CROW heeft opgesteld.

De ontwikkeling van Eikenstein voorziet voor het gedeelte aan de zijde van de Laan van Eikenstein in grondgebonden woningen. Voor dit gedeelte wordt uitgegaan van de normatieve parkeerbehoefte zonder dubbelgebruik van de parkeercapaciteit. Een deel van de parkeercapaciteit bevindt zich hierbij op eigen terrein bij de woningen, aangevuld met een aantal openbare plaatsen. In gevallen waarin een lange oprit is toegepast waarbij twee parkeerplaatsen in elkaars verlengde liggen is deze

parkeercapaciteit meegerekend als 1,8 parkeerplaatsen. Hiermee wordt geanticipeerd op de mogelijkheid dat niet alle bewoners de tweede parkeerplaats volledig zullen benutten.

Op basis van het programma, is met de toegepaste parkeernormen, aanwezigheidspercentages en uitgangspunten bepaald dat de maximale parkeerbehoefte 316 parkeerplaatsen bedraagt; 191 exclusieve parkeerplaatsen en 125 openbare parkeerplaatsen. Op de kaart van het stedenbouwkundig plan zijn 316 parkeerplaatsen aangegeven. De parkeerbalans (de verhouding tussen vraag en aanbod) heeft daarmee een sluitend saldo en is uitvoerbaar. De openbare parkeerplaatsen worden aangelegd in de vorm van open verharding, waardoor deze een groene uitstraling hebben.

Omdat het de nadrukkelijke ambitie is om Eikenstein als een groen woon- en leefgebied te realiseren is de insteek van de gebiedsontwikkelaar om in eerste instantie niet 316, maar circa 280 parkeerplaatsen daadwerkelijk aan te leggen. Hierdoor kan een groter deel van het plangebied groen ingericht worden. De overige plekken zijn opgenomen als ruimtelijke reservering en worden alsnog aangelegd als in de praktijk blijkt dat ze nodig zijn. De gebiedsontwikkelaar treft de onderstaande flankerende maatregelen die eraan bijdragen dat met circa 36 parkeerplaatsen minder kan worden volstaan:

- Er komen 5 elektrische deelauto's in het gebied en tevens deelfietsen en deelscooters. Dit zorgt naar verwachting voor een verlaging van de parkeerbehoefte. De reeds geselecteerde partners hiervoor zijn Amber en Samen Slim Rijden Zeist. Beide partijen zullen door betrokkenheid vanaf de start en actieve 'onboarding' het deelmobiliteitsgebruik stimuleren.
- Een deel van de primaire doelgroep voor de vrije sector woningen op Eikenstein betreft senioren (empty nesters). Deze doelgroep kent over het algemeen een lager autobezit dan de norm van 2,1.
- In de parkeerbalans wordt gerekend met dezelfde parkeernormen voor appartementen als voor grondgebonden woningen. Terwijl het autobezit van de bewoners van appartementen 12% lager ligt dan van grondgebonden woningen, zoals blijkt uit CBS-gegevens. Voor de 52 nieuwbouw appartementen is de norm waarmee gerekend is dus aan de ruime kant.
- Op basis van de ervaring van de corporatie en de gebiedsontwikkelaar is het de verwachting dat een deel van de in totaal 82 parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van het monument in de praktijk niet door deze doelgroepen gebruikt zal worden.
- Uitgangspunt is dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte van Eikenstein in het plangebied zelf opgelost wordt. Om dit te monitoren wordt via een jaarlijks parkeeronderzoek (nulmeting vooraf en in de eerste jaren na oplevering) de parkeerbehoefte in het gebied en haar omgeving gemeten.
- De openbare buitenruimte in het plangebied komt met uitzondering van de hoofdwegen in (mandelig) eigendom bij de toekomstige bewoners en de eigenaren van het vastgoed. De gebiedsontwikkelaar richt daarvoor een gebieds-VVE op. Via deze gebieds-VVE kan door de bewoners / eigenaren ook zelf gestuurd worden op goed en efficiënt gebruik van de parkeerplaatsen. Bewoners en bezoekers kunnen in de praktijk vanuit de gebieds-VVE op hun parkeergedrag worden aangesproken. Ook het parkeeronderzoek vindt in opdracht van de gebieds-VVE plaats.
- Wanneer blijkt dat extra parkeerplaatsen nodig zijn dan kunnen deze alsnog eenvoudig aangelegd worden op de plekken die hiervoor als ruimtelijke reservering zijn aangewezen. De gebiedsontwikkelaar zal hiervoor een financiële garantie afgeven aan de gebieds-VVE.

Parkeerbalans Eikenstein	Voormalige dienstwoningen: twee woningen en 200 m2 daghoreca
--------------------------	--

Functies zonder dubbelgebruik		Parkeer-	Parkeer-
Functie	Omvang	norm	behoefte
Terraswoningen	11 stuks	1,80	20
Vrijstaande woningen	5 stuks	1,80	9
Tweekappers	20 stuks	1,80	36
Smalle rijwoningen	5 stuks	1,80	9
Rijwoningen	26 stuks	1,80	47
Bezoekers bewoners	67 stuks	0,30	20
Middeldure appartementen - garage			19
Loft-woningen - garage			26
Subtotaal			186
Correctie voor achter elkaar parkeren			5
Parkeerbehoefte totaal			191
Parkeercapaciteit			191
Overschot/tekort			0

Functies met dubbelgebruik / openbare parkeerplaatsen		Parkeer-	Parkeer-	Garage	P-behoefte
Functie	Omvang	norm	behoefte	parkeerplaatsen	openbaar
Middeldure appartementen	33 stuks	1,60	52,8	19	33,8
Loft-woningen	19 stuks	1,80	34,2	26	8,2
Zorgappartementen	36 stuks	0,30	10,8	0	10,8
Sociale appartementen (eenpersoons)	50 stuks	0,90	45,0	0	45,0
Bezoekers bewoners	138 stuks	0,30	41,4	0	41,4
Werkruimte Abrona/Kwintes	60 m2 bvo	0,02	1,2	0	1,2
Tuinkamer (werken / ontmoeten bewoners)	85 m2 bvo	0,02	1,7	0	1,7
Dienstwoningen: wonen	2 stuks	1,80	3,6	0	3,6
Dienstwoningen: bezoekers bewoners	2 stuks	0,30	0,6	0	0,6
Dienstwoningen: daghoreca (50%-50%)	200 m2 bvo	0,105	21,0	0	21,0
Parkeerbehoefte openbaar totaal			212	45	167
Openbare parkeercapaciteit	125 ppl				
Overschot/tekort					

Werkdag	Werkdag	Werkdag	Werkdag	Koop-	Zaterdag	Zaterdag	Zondag
Ochtend	Middag	Avond	Nacht	avond	middag	avond	middag
17	17	30	34	27	20	27	24
4	4	7	8	7	5	7	6
11	11	5	3	5	11	11	11
23	23	41	45	36	27	36	32
4	8	33	0	29	25	41	29
1	1	0	0	0	0	0	0
2	2	0	0	0	0	0	0
2	2	3	4	3	2	3	3
0	0	0	0	0	0	1	0
16	21	0	0	0	21	0	21
79	88	121	93	107	111	125	125
125	125	125	125	125	125	125	125
46	37	4	32	18	14	0	0

Samenvatting	Overige parkeerplaatsen	Openbare parkeerplaatsen	Totaal
Parkeerbehoefte	191	125	316
Aantal parkeerplaatsen	191	125	316
Overschot/tekort	0	0	0

Parkeerbalans Eikenstein	Voormalige dienstwoningen: één woning, 200 m2 daghoreca en 100 m2 kantoor met baliefunctie
--------------------------	--

Functies zonder dubbelgebruik			Parkeer-
Functie	Omvang	P-norm	behoefte
Terraswoningen	11 stuks	1,80	20
Vrijstaande woningen	5 stuks	1,80	9
Tweekappers	20 stuks	1,80	36
Smalle rijwoningen	5 stuks	1,80	9
Rijwoningen	26 stuks	1,80	47
Bezoekers bewoners	67 stuks	0,30	20
Middeldure appartementen - garage			19
Loft-woningen - garage			26
Subtotaal			186
Correctie voor achter elkaar parkeren			5
Parkeerbehoefte totaal			191
Parkeercapaciteit			191
Overschot/tekort			0

Functies met dubbelgebruik / openbare parkeerplaatsen			Parkeer-	Parkeer-	Garage	P-behoefte
Functie	Omvang	norm	behoefte	parkeerplaatsen	openbaar	
Middeldure appartementen	34 stuks	1,60	54,4	19	35,4	
Loft-woningen	19 stuks	1,80	34,2	26	8,2	
Zorgappartementen	36 stuks	0,30	10,8	0	10,8	
Sociale appartementen (eenpersoons)	50 stuks	0,90	45,0	0	45,0	
Bezoekers bewoners	139 stuks	0,30	41,7	0	41,7	
Werkruimte Abrona/Kwintes	60 m2 bvo	0,02	1,2	0	1,2	
Tuinkamer (werken / ontmoeten bewoners)	85 m2 bvo	0,02	1,7	0	1,7	
Dienstwoningen: wonen	1 stuks	1,80	1,8	0	1,8	
Dienstwoningen: bezoekers bewoners	1 stuks	0,30	0,3	0	0,3	
Dienstwoningen: daghoreca (50%-50%)	200 m2 bvo	0,105	21,0	0	21,0	
Dienstwoningen: kantoor met baliefunctie	100 m2 bvo	0,033	3,3	0	3,3	
Parkeerbehoefte openbaar totaal			215	45	170	
Openbare parkeercapaciteit	125 ppl					
Overschot/tekort						

Werkdag	Werkdag	Werkdag	Werkdag	Koop-	Zaterdag	Zaterdag	Zondag
Ochtend	Middag	Avond	Nacht	avond	middag	avond	middag
18	18	32	35	28	21	28	25
4	4	7	8	7	5	7	6
11	11	5	3	5	11	11	11
23	23	41	45	36	27	36	32
4	8	33	0	29	25	42	29
1	1	0	0	0	0	0	0
2	2	0	0	0	0	0	0
1	1	2	2	1	1	1	1
0	0	0	0	0	0	0	0
16	21	0	0	0	21	0	21
3	3	0	0	2	0	0	0
82	92	121	93	110	111	125	124
125	125	125	125	125	125	125	125
43	33	4	32	15	14	0	1

Samenvatting	Overige parkeerplaatsen	Openbare parkeerplaatsen	Totaal
Parkeerbehoefte	191	125	316
Aantal parkeerplaatsen	191	125	316
Overschot/tekort	0	0	0

Aanwezigheidspercentages

CROW - 2018

Functie	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	werkdag- nacht	koop- avond ¹	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening ²	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%
daghoreca (gemiddelde restaurant en café)	75%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
detailhandel ^{3/4}	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel ^{3/4}	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
sociaal medisch:	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
arts/therapeut/consultatiebureau								
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

¹ Indien sprake van een traditionele koopavond

² Indien op zaterdag open: 100%

³ Indien 's avonds open: 70%

⁴ Indien koopzondag: 100%