

Notitie parkeren ontwikkeling LeKo-terrein

Inleiding

Aanleiding

Op het voormalig LEKO-terrein in Alkmaar staat een nieuwe ontwikkeling gepland. Het terrein van transportbedrijf LeKo maakt plaats voor een mix van woningen en commerciële ruimte en beslaat 1,3 hectare. De ontwikkeling brengt een andere parkeervraag dan de huidige situatie met zich mee.

Deze notitie gaat in op de vraag naar de benodigde parkeerruimte als gevolg van de ontwikkelingen op het voormalig LeKo-terrein.

Uitgangspunten

Programma stedenbouwkundig plan

Het programma van de te beschouwen ontwikkeling is afkomstig uit 'Stedenbouwkundig plan LeKo-terrein, Oudorp'. Op 25 maart 2024 heeft Sweco een actualisatie ontvangen van het programma per mail "FW: Akoestisch onderzoek van de ontwikkelaar BPD, welke de woningtypen omschrijft, inclusief het bruto vloeroppervlak en het bruto vloeroppervlak van commerciële ruimte. Deze actualisatie en gehandhaafde aantallen zijn terug te vinden in bijlage 1.

Overige uitgangspunten

Bij het opstellen van de notitie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Woningaantallen en -types, en overige voorzieningen volgens de mail 'FW: Akoestisch onderzoek' van 25-03-2024 van BPD (zie bijlage).
- 'Stedenbouwkundig plan LeKo-terrein, Oudorp' voor het aantal bedachte parkeerplekken, 286.
- De parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling baseert zich op kencijfers uit de 'Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027':
 - Het plangebied ligt in Oudorp.
 - De locatie van het plangebied valt in de categorie 'Overig'.
 - Voor de parkeervraag van commerciële voorzieningen:
 - Kantoren en bedrijven.
 - Huisartsenpraktijk (uitgangspunt 3 behandelkamers).
 - Voor de parkeervraag bij woningen: woningcategorieën uit de hoofdcategorie wonen toegepast.
- Parkeercijfers van de huidige situatie zijn niet meegenomen.



Figuur 1: Locatie plangebied

Parkeervraag ontwikkeling LeKo-terrein

04-09-2024

Normatieve parkeervraag

Projectnummer 51012626

Onderwerp Bestemmingsplan LEKO Alkmaar

De normatieve parkeervraag van de ontwikkeling is berekend zoals af te lezen in tabel 1. De bruto vloeroppervlaktes zijn gekoppeld aan de woningcategorieën uit de 'Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027' van de gemeente Alkmaar. De parkeercoëfficiënten variëren voor deze ontwikkeling tussen de 1,0 en 1,7 per woning.

Voor bedrijven en voorzieningen in Oudorp geldt een reductiefactor van 20% op de parkeerbehoefte door de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets. Deze reductie is inzichtelijk in tabel 1.

Parkeerbehoefte o.b.v. Nota parkeernormen Alkmaar					
Parkeernormen gemeente Alkmaar	Aantal	Kcijfers parkeernormen gemeente Alkmaar	Parkeerbehoefte	Aandeel bezoekers	Aantal bezoekers
Woning groot (> 125 BVO) grondgebonden	34	1,7	57,8	0,3	10,2
Woning groot (> 125 BVO) appartement	15	1,7	25,5	0,3	4,5
Woning (100 - 125 BVO)	45	1,5	67,5	0,3	13,5
Woning (75 - 100 BVO)	43	1,3	55,9	0,3	12,9
Woning klein (45 - 75 m ² BVO)	73	1	73	0,3	21,9
Woning klein (< 45 m ² BVO)	0	0,3	0	0,2	0
Totaal woningen	210		280		63
Kantoor Oudorp (590 m ² BVO)	6	1,9 per 100 m ² BVO	11,2		
Bedrijfsruimte (2768 m ² BVO) Oudorp	28	1,1 per 100 m ² BVO	30,4		
Huisartsenpraktijk (150 m ² BVO = 3 behandel kamers)	3	2,7 per 100 m ² BVO	8,1		
Totaal werken			50		
Reductiefactor Oudorp door bereikbaarheid fiets en openbaar vervoer voor bedrijven en voorzieningen 20%		0,8	40		
Totaal			320		

Tabel 1: Berekening normatieve parkeerbehoefte

In tabel 1 is af te lezen dat de totale parkeervraag van de ontwikkeling 320 parkeerplaatsen bedraagt. 280 gevraagde parkeerplaatsen komen door de woningen waarvan 63 voor bezoekers. De commerciële voorzieningen zorgen voor een vraag naar 50 parkeerplaatsen. De reductiefactor trekt hier 20% vanaf waardoor de normatieve parkeerbehoefte voor commercie op 40 komt.

Aanwezigheidspercentages

Parkeerplaatsen kunnen overdag gebruikt worden door de bedrijven, 's avonds door bewoners. Voor dit dubbelgebruik bevat de nota parkeernormen van de gemeente Alkmaar, conform de CROW) aanwezigheidspercentages. Deze percentages geven de aanwezigheid van geparkeerde auto's per dagdeel aan. Het moment met de hoogste aanwezigheidspercentages is maatgevend. In tabel 2 staan de aanwezigheidspercentages vermenigvuldigd met de aantallen per categorie. Hierin is onderscheid tussen: woningen bewoners, woningen bezoekers en werken (commercie). Het maatgevende moment is de 'werkdag avond'. Op dit moment is er een vraag naar 248 parkeerplaatsen.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Werken: Kantoren	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Woningen bewoners (217)	109	109	195	173	217	130	174	152
Woningen bezoekers (63)	6	13	50	44	0	38	63	44
Werken: Kantoren (40)	40	40	2	4	0	2	0	0
Totaal	155	161	<u>248</u>	221	217	170	237	196

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages

Beschikbare parkeerplaatsen

Op het LeKo-terrein komen 286 parkeerplaatsen (Stedenbouwkundig plan LeKo-terrein, Oudorp). Op basis van de Nota parkeernormen van de gemeente Alkmaar is berekend dat er 248 parkeerplaatsen nodig zijn op het maatgevende moment.

Conclusie

Op het maatgevende piekmoment 'werkdagavond' is vraag naar 248 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 286 parkeerplaatsen.

De maatgevende parkeervraag van de ontwikkeling voldoet hiermee aan de gestelde eisen vanuit de Nota parkeernormen van de gemeente Alkmaar.

Bijlage 1 – Specificatie woningaantallen en -types, en overige voorzieningen

Projectnummer 51012626

Onderwerp Bestemmingsplan LEKO Alkmaar

Norm	Omschrijving	Type	GBO	BVO	Vormfactor	eenheden	
Woning (100-125 BVO)	Maisonette	L100		100	116	86%	11
Woning (75 - 100 BVO)	Appartement	L80		84	95	89%	26
Woning (100-125 BVO)	Appartement	L90		92	105	88%	23
Woning (75 - 100 BVO)	Appartement	M70		71	79	90%	9
Woning (45-75 m2 BVO)	Appartement	S60		61	69,4	88%	10
Woning (100-125 BVO)	Appartement	XL110		113	125	90%	3
Woning Groot (> 125 BVO)	Appartement	XL120		127	144	88%	2
Woning Groot (> 125 BVO)	Appartement	XL140		147	167	88%	1
Woning klein (< 45 m2 BVO)	Appartement	n.t.b.		40	45	88%	0
Woning (45-75 m2 BVO)	Appartement	B2-A		50	57	88%	56
Woning (45-75 m2 BVO)	Appartement	B2-B		65	74	88%	7
Woning Groot (> 125 BVO)	Grondgebonden woning	B2-C		112	133	84%	18
Woning (75 - 100 BVO)	Appartement	B3-A		69	80	86%	8
Woning (100-125 BVO)	Appartement	B3-B		97	109	89%	3
Woning (100-125 BVO)	Appartement	B3-C		106	119	89%	5
Woning Groot (> 125 BVO)	Appartement	B3-D		123	138	89%	12
Woning Groot (> 125 BVO)	Grondgebonden woning	B3-E		158	185	85%	6
Woning Groot (> 125 BVO)	Grondgebonden woning	B3-F		112	131	85%	10
			17590	20118		210	
Norm						eenheden	
Per 100 m2 bvo	Bedrijfsruimte					2.218	
Per 100 m2 bvo	Bedrijfsruimte					550	
Per 100 m2 bvo	Kantoor					590	
Per 100 m2 bvo	Huisartsenpraktijk					150	