

PARKEERVOORZIENING

HOF VAN HOLLAND HILVERSUM

PARKEERBALANS



Adviesbureau Omega | Groevenbeeklaan 6 | 3881 LP Putten | The Netherlands
t. +31 (0)341 27 97 74 (office) | m. +31 (0)6 145 169 96 | e. info@schaikomega.com | w. www.schaikomega.com

Documentatiepagina

Opdrachtgever	Stebru Transformatie B.V, SENS real estate. Mevrouw, ir. A.D. Kraag.
Titel rapport	Parkeerbalans
Project	Hof van Holland te Hilversum
Opsteller	Adviesbureau Omega De heer J. J. van Schaik
Doelstelling	Bepalen van de maatgevende parkeerbehoefte van de parkeervoorziening.
Trefwoorden	Parkeernormen, parkeeraanbod, functies, gelijktijdigheid, doelgroepen en mobiliteit.

1. Inleiding	4
2. Locatie en planprogramma	5
3 Parkeernormen	7
4. Normatieve parkeerbehoefte	8
5. Afwijkende parkeerbehoefte t.b.v. het verkrijgen van ontheffing van het vigerende beleid.....	9
6. Conclusies	12

1. INLEIDING

In Hilversum wordt door Stebru Transformatie B.V. en SENS real estate het project "Hof van Holland" ontwikkeld.

De ontwikkeling van het project bestaat uit de gebruiksfuncties wonen, door middel van levensloopbestendige huur-appartementen, koopwoningen en zorg gerelateerde bedrijfsruimte. De appartementen worden ontwikkeld volgens het concept wonen met zorg. Tevens worden op de locatie 3 stadswoningen ontwikkeld voor het koopsegment.

De situering van het project is gelegen op het voormalige ING-kantoor terrein, welke omsloten is door de 's-Gravelandseweg, de Oude Torenstraat en de Burgemeester Andriessenstraat.

Onderdeel van het project is een private parkeervoorziening welke als stallingsterrein voor de bewoners en medewerkers van de zorg gerelateerde bedrijfsruimte gebruikt kan worden.

De beoogde parkeervoorziening voorziet in de parkeerbehoefte van bewoners. Bezoekers van de bewoners worden geacht elders in de omliggende openbare parkeergarages te parkeren. Medewerkers van de aan de zorg gerelateerde bedrijfsruimtes kunnen parkeren in de parkeervoorziening of kiezen een andere vervoerswijze, bewoners en bezoekers kunnen eveneens kiezen voor een andere vervoerswijze.

SENS real estate heeft Adviesbureau Omega gevraagd voor:

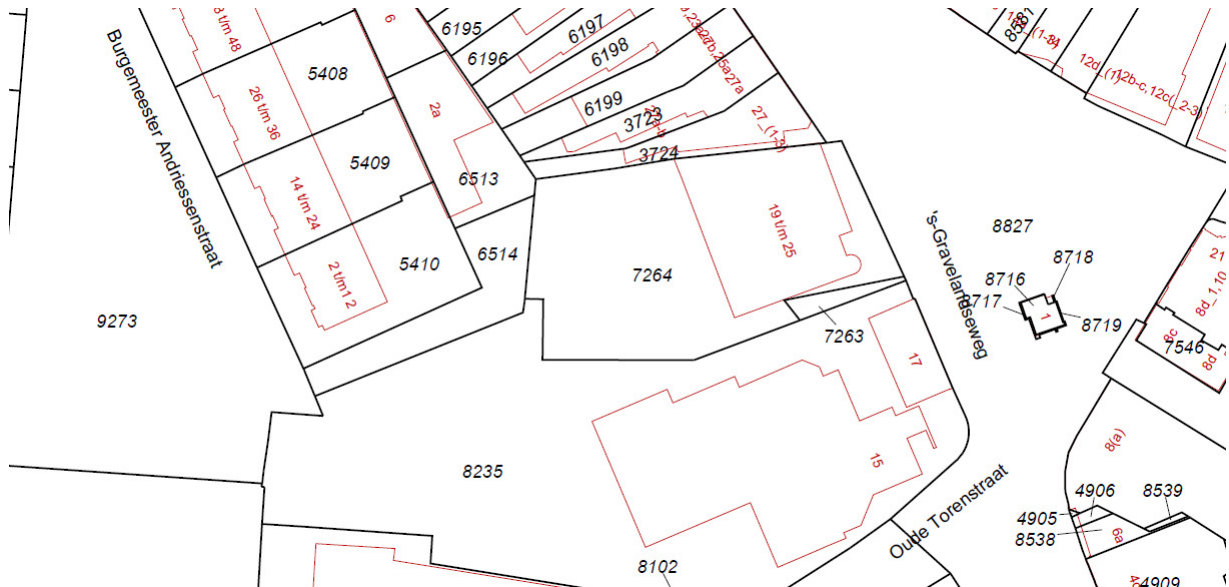
- Het opstellen van een parkeerbalans en het bepalen van de maatgevende parkeerbehoefte van de parkeervoorziening.
- Onderzoek en beoordeling van het huidige ontwerp van de parkeervoorziening.

Het rapport wordt opgesteld in 2 delen.

In het eerste deel wordt de maatgevende parkeerbehoefte bepaald als basis 'schil gebied' en in het tweede deel wordt de maatgevende parkeerbehoefte bepaald op basis van de situationele locatie.

2. LOCATIE EN PLANPROGRAMMA

De herontwikkeling is gestitueerd aan de 's-Gravelandseweg 15. De locatie is omsloten door de 's-Gravelandseweg, de Oude Torenstraat en de Burgemeester Andriessenstraat.



Kadastrale kaart Hilversum: 's- Gravelandseweg 15

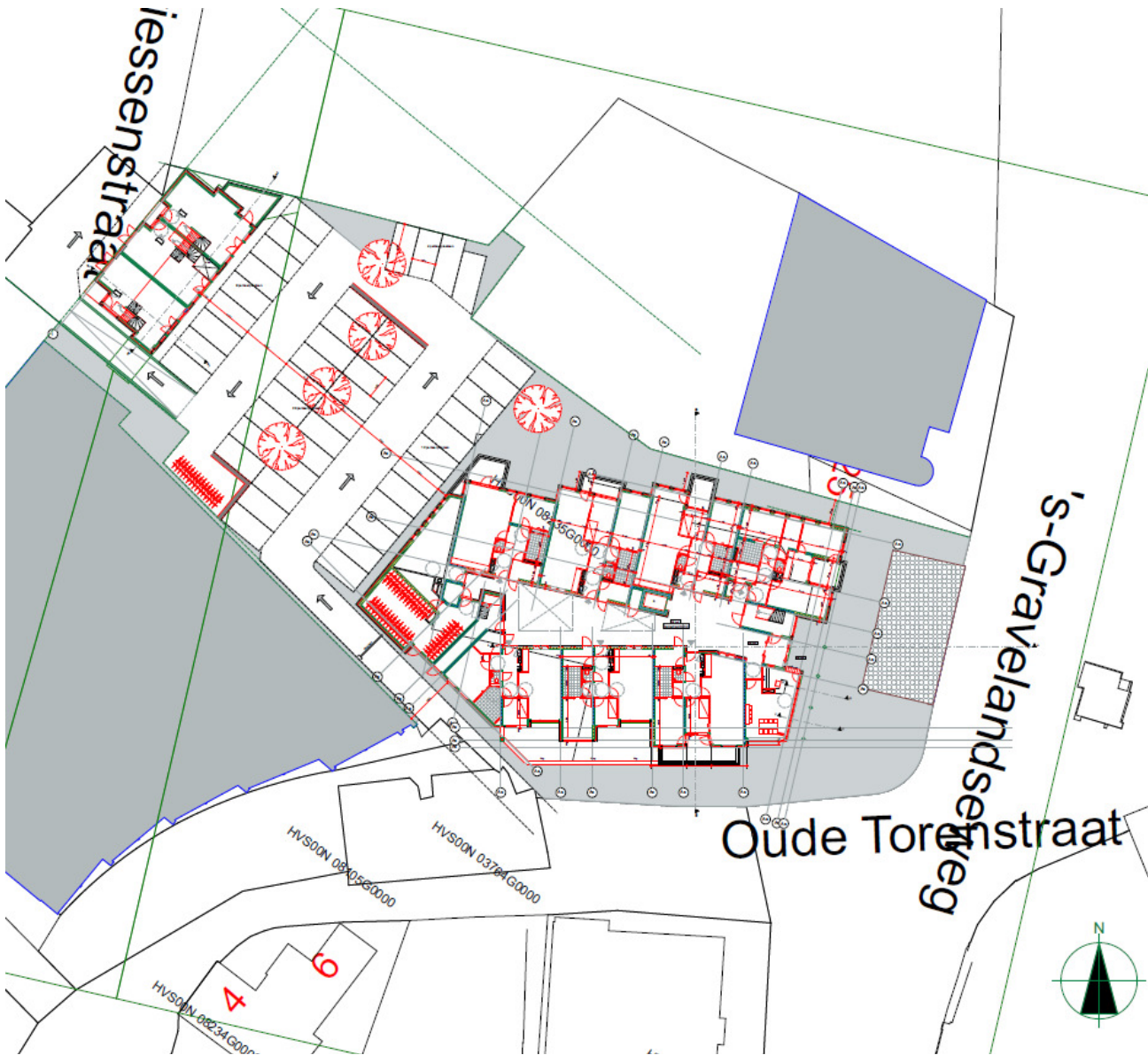
De parkeervraag wordt gevormd door de behoefte aan parkeerplaatsen van de aanwezige gebruiksfuncties van het project Hof van Holland Hilversum. Voor het inzichtelijk maken van de parkeerbehoefte zijn de daarbij van belang zijnde factoren, die essentieel zijn in dit hoofdstuk, benoemd. Parkeren is namelijk geen doel op zich maar altijd een afgeleide van een functie.

Als basis voor de parkeeraanlyse en het opstellen van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte gegevens en heeft betrekking op de volgende functies:

Planprogramma april 2015

Programma:

- Appartementencomplex: 41 Appartementen huurwoning met zorg levensloopbestendig.
ca.28,51 m2 zorg gerelateerde bedrijfsruimte.
- Stadswoningen: 3 stadswoningen



Nieuwe situatie Hof van Holland, Hoek Oude Torenstraat en 's- Gravelandseweg

In de nieuwe indeling van het terrein worden 45 parkeerplaatsen gerealiseerd.

3. Parkeernormen

Er bestaan richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen: zoals opgenomen in CROW-publicatie 317 van oktober 2012 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie).

De situatie wordt bepaald door de relevante functies, de stedelijkheidsgraad, inclusief bereikbaarheid per alternatieve vervoerswijze, de mogelijkheid tot parkeren, de ligging van een gebied en dergelijke.

De ligging van het betreffende gebied binnen een kern of gemeente houdt in:

- centrum;
- schil centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

De stedelijkheidsgraad is onder te verdelen in een 5-tal gradaties:

1. zeer sterk stedelijk gebied (≥ 2.500 inw. per km^2);
2. sterk stedelijk gebied (1.500 tot 2.500 inw. per km^2);
3. matig stedelijk gebied (1.000 tot 1.500 inw. per km^2);
4. weinig stedelijk gebied (500 tot 1.000 inw. per km^2);
5. niet stedelijk gebied (< 500 inw. per km^2).

De parkeernormen, welke als basis en in principe gehanteerd worden, zijn de parkeernormen van de Gemeente Hilversum en worden vergeleken met de CROW normering publicatie 317 d.d. oktober 2012.

De Gemeente Hilversum is voor de te hanteren parkeernormen opgedeeld in drie gebieden, 'centrum', 'schil' en ' buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'.

In het criterium 'stedelijkheidsgraad' ligt het project in het gebied 'schil' met een sterk stedelijk gebied door het inwonertal per km^2 , met een ligging grenzend aan het centrum met een goede vervoerskeuze mogelijkheid. De norm voor het gebied 'schil' bedraagt 1,6 inclusief 0,3 bezoekers parkeren. De norm voor het gebied ' centrum bedraagt 1,4 inclusief 0,3 bezoekers parkeren.

³ Parkeerbilans= berekening van het aantal bij een plan aan te leggen parkeerplaatsen, op basis van de parkeerbepalingen en -normen. Meegerekend kan worden oude situatie en mogelijkheden voor dubbelgebruik. Berekening dubbelgebruik volgens CROW publicatie 182 Parkeerkencijfers- basis voor parkeernormering of opvolgers daarvan.).

⁴ Om de dubbelgebruikmogelijkheden te bepalen worden de aanwezigheidspercentages van het CROW gehanteerd. (CROW, publicatie 182 Parkeerkencijfers- basis voor parkeernormering of opvolgers daarvan.)

4. Normatieve parkeerbehoefte

De berekeningen zijn gemaakt conform de parkeernormen welke door de Gemeente Hilversum zijn vastgelegd in de "beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009".

<u>SCHIL:</u>		
<u>Woningen</u>		
Woning duur	(koop) vanaf € 330.000 (huur) > € 750,-	1,60 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning midden	(koop) tussen € 230.000 en € 330.000 (huur) € 500,- - € 750,-	1,50 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning goedkoop	(koop) tot € 230.000 (huur) < € 500,-	1,30 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Serviceflat/aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)		0,45 ppl. p. woning
Kamer verhuur		0,40 ppl. p. kamer

Parkeernorm Gemeente Hilversum 2009 Woningen

FUNCTIE	AANTAL	Kental p/eenheid	Kental per 100 m² bvo	TOTAAL PP			Totaal
				Bewoners	Bezoekers	Medewerkers	
1. Woningen met zorg	41 stuks	Bewoners 1,3 Bezoekers 0,3		53,3	12,3		
2. Stadswoning	3 stuks	Bewoners 1,2 Bezoekers 0,3		3,6	0,9		
3.	28,51 m² zorg gerelateerde ruimte	1		1			
Totaal aantal parkeerplaatsen				57,90	13,2	0,00	71,10

Voor de zorg gerelateerde ruimte wordt 1 parkeerplaats gereserveerd daar dit geen praktijkruimte is of waar standaard permanent zorg wordt verleend. De zorg die wordt verleend is op verzoek en alleen voor de bewoners van het project Hof van Holland.

Parkeerplaatsen:

- Voor bewoners 57 parkeerplaatsen als abonnees;
- Voor bezoekers 13 parkeerplaatsen;
- Medewerkers zorg gerelateerde ruimte 1 parkeerplaats

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt in deze berekening 71 parkeerplaatsen waarvan 13 parkeerplaatsen voor bezoekers.

5. Afwijkende parkeerbehoefte t.b.v. het verkrijgen van ontheffing van het vigerende beleid.

De ligging van het project Hof van Holland is aan de 's- Gravelandseweg.

Aan deze weg is ook de inrit naar het parkeerterrein gesitueerd en de hoofdingang van het woongebouw.

De grens van de indeling tussen de gebieden voor centrum en schil loopt over de as van de 's- Gravelandseweg.

Het gebouw is architectonisch en stedenbouwkundig zo ontworpen dat het in zijn uitstraling onderdeel uitmaakt van het centrum.

De locatie zou op basis van het bovenstaande kunnen worden aangemerkt als centrum gebied met een parkeernorm van 1,4 per woning en 1,3 per woning

<u>CENTRUM:</u>		
<u>Woningen</u>		
Woning duur	(koop) vanaf € 330.000 (huur) > € 750,-	1,40 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning midden	(koop) tussen € 230.000 en € 330.000 (huur) € 500,- - € 750,-	1,30 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning goedkoop	(koop) tot € 230.000 (huur) < € 500,-	1,15 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Serviceflat/aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)		0,45 ppl. p. woning

Parkeernorm Gemeente Hilversum 2009 Woningen

FUNCTIE	AANTAL	Kental p/eenheid	Kental per 100 m² bvo	TOTAAL PP			Totaal
				Bewoners	Bezoekers	Medewerkers	
1. Woningen met zorg	41 stuks	Bewoners 1,1 Bezoekers 0,3		45,1	12,3		
2. Stadswoning	3 stuks	Bewoners 1 Bezoekers 0,3		3	0,9		
3.	28,51 m² zorg gerelateerde ruimte	1		1			
Totaal aantal parkeerplaatsen				49,10	13,2	0,00	62,30

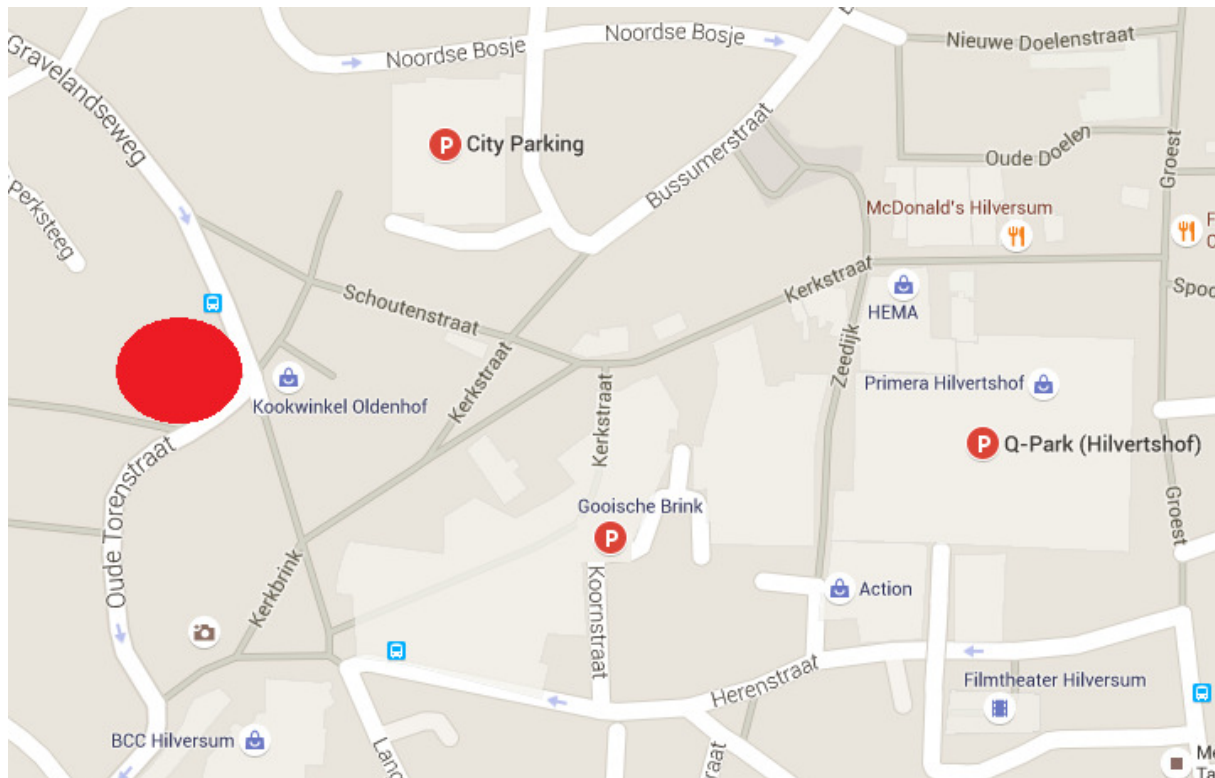
Parkeerplaatsen:

- Voor bewoners 49 parkeerplaatsen als abonnees;
- Voor bezoekers 13 parkeerplaatsen;
- Medewerkers zorg gerelateerde ruimte 1 parkeerplaats.

Bezoekers van de bewoners van Hof van Holland worden niet gefaciliteerd op het parkeerterrein en kunnen terecht in de nabije omgeving aanwezig zijnde openbare parkeervoorzieningen zoals de Gooische Brink op 3 minuten loopafstand.

Parkeeraanbod voor bezoekers

Uit de nota Geïntegreerd Parkeerbeleid Hilversum blijkt dat de bezettingsgraad van de gemeentelijke parkeergarages in 2011 overdag, 29% is. In de nabije omgeving van de 's-Gravelandseweg 15 bevinden zich 3 parkeergarages en een P+R. De dichtstbijzijnde parkeergarage, Gooische Brink, bevindt zich op 3 minuten loopafstand van de 's-Gravelandseweg 15. Daarnaast kunnen de bezoekers terecht in de Q-park garages welke 24/7 in- en uitrijmogelijkheden bieden. Q-park Hilvertshof bevindt zich op 6 minuten loopafstand en Q-park Silverpoint op 8 minuten loopafstand. Gezien de bezettingsgraad achten wij het verantwoord dat bezoekers van de bewoners in omliggende parkeergarages hun auto kunnen parkeren.



Parkeergarages in nabije omgeving 's-Gravelandseweg 15

Zoals aangegeven zijn in de directe omgeving voldoende openbare parkeergarages aanwezig om de bezoekers te faciliteren. Hiermee kan de norm met 0,3 worden verlaagd. De normatieve parkeerbehoefte bedraagt dan 49 parkeerplaatsen.

De woningen zijn levensloopbestendige en bestemd voor ouderen die mogelijk in de toekomst zorg verleend krijgen.

Deze doelgroep heeft een andere mobiliteitsbehoefte waarbij het auto bezit niet meer bedraagt dan 1 auto per wooneenheid.

De voorwaarde vanuit de belegger bedraagt ook 1 parkeerplaats per wooneenheid.

Op basis van de statistieken, CBS 2012, blijkt het autobezit per huishouden in Hilversum 0,9 is. Voor het centrum gebied bedraagt het aantal personen auto's 0,7 per huishouden.

Het verzoek is dan ook om voor de wooneenheden van de levensloop bestendigen woningen een parkeernorm aan te houden van 1,0.

De 3 woningen welke als koopwoningen worden aangeboden in het middensegment en onderdeel zijn van het totale plan onder de parkeernorm het centrum te laten vallen.

De norm hiervoor bedraagt 1,3 per wooneenheid inclusief 0,3 bezoekers parkeren. Die ook in de parkeergarages in de directe omgeving kunnen parkeren.

FUNCTIE	AANTAL	Kental p/eenheid	Kental per 100 m² bvo	TOTAAL PP			Totaal
				Bewoners	Bezoekers	Medewerkers	
1. Woningen met zorg	41 stuks	Bewoners 1 Bezoekers 0,3		41	12,3		
2. Stadswoning	3 stuks	Bewoners 1 Bezoekers 0,3		3	0,9		
3.	28,51 m² zorg gerel ruimte	1		1			
Totaal aantal parkeerplaatsen				45,00	13,2	0,00	58,20

De normatieve parkeerbehoefte dat in het plan opgelost dient te worden bedraagt 45 parkeerplaatsen.

6. Conclusies

Conclusie 1

De maatgevende parkeerbehoefte, conform de gemeentelijke parkeernormen, gebied schil bedraagt 58 parkeerplaatsen.

Conclusie 2

Indien het project onder het centrum gebied wordt gerekend bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte 49 parkeerplaatsen.

Conclusie 3

Indien de parkeernormen worden aangepast, naar de ons in ziens werkelijke parkeervraag, bedraagt het aantal parkeerplaatsen voor bewoners 45 parkeerplaatsen

Conclusie 4

Op het terrein worden conform de Nederlandse norm NEN 2443. "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en garages" van maart 2013, 45 parkeerplaatsen voorzien.

Conclusie 5

Duurzame parkeervoorziening

Bezoekers parkeren in bestaande reeds aanwezige parkeervoorzieningen (dubbel gebruik).

Door de toepassing van dubbel gebruik ontstaat een optimaal gebruik van de ingezette middelen met het minste energie verbruik (duurzaamheid).

Eindconclusie

In het bovenstaande rapport is gerekend met de parkeernorm behorende bij het gebied schil. Daar het project direct aan het centrum gebied grenst en architectonisch en qua ontsluiting ook deel uitmaakt van het centrum gebied, is vervolgens op basis van de norm voor het centrum de parkeerbalans opgesteld.

Vervolgens is een passende oplossing gevonden voor het bezoekers parkeren in de omliggende garages op 3 minuten loopafstand.

Het autobezit per huishouden in Hilversum bedraagt 0,9 per huishouden, centrum 0,7 per huishouden. De wooneenheden zijn betiteld als levensbestendige woningen, waarbij de parkeerbehoefte niet meer dan 1 per woning bedraagt.

Op basis van de door ons verzamelde relevante gegevens zijn 45 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners.

Het verzoek aan de Gemeente Hilversum, om af te wijken van het vigerende parkeerbeleid, is dan ook tweeledig:

a. Toestemming om het bezoekers parkeren te faciliteren in de aanwezige openbare parkeergarages.

b. Toestemming voor de normen zoals vermeld in de tabel op bladzijde 11 met totaal 45 parkeerplaatsen.