

Onderwerp: Parkeerbalans Kop West

Opsteller: Ernst Bos

Datum: 9 februari 2022

Notitie

1 Inleiding

In Alphen aan den Rijn aan de Rijnhaven ontwikkelen Lingotto en Janssen de Jong het project Kop West. Een plan met ruimte om te werken en wonen en met enkele voorzieningen. Voor de ontwikkellocatie gelden voor de bepaling van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

Spark is gevraagd een parkeerbalans op te stellen ten behoeve van de bestemmingsplan-procedure op basis van de actuele stand van zaken van de plannen.

2 Programma ontwikkeling Kop West

In Tabel 1 is het op dit moment beoogde programma van de ontwikkeling weergegeven. Het te realiseren programma zal in de aanvraag voor de omgevingsvergunning definitief worden vastgesteld. Dit beoogde programma is gebaseerd op de ontwikkelruimte in het bestemmingsplan.

Functie	Aantal	Eenheid
Appartementen 30-50 m2	14	stuks
Appartementen 50-80 m2 sociaal	83	stuks
Appartementen 50-80 m2	93	stuks
Appartementen 80-100 m2	46	stuks
Appartementen 100-130 m2	50	stuks
Eengezinswoningen 100-130 m2	9	stuks
Appartementen 130-160 m2	16	stuks
Eengezinswoningen 130-160 m2	16	stuks
Eengezinswoningen > 160 m2	3	stuks
Kantoor	3.000	m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	3.000	m ² bvo
Bedrijven arbeidsint/bez. extensief	2.400	m ² bvo
Bedrijven arbeidsex/bez. extensief	2.400	m ² bvo
Distributiecentrum/loods	2.400	m ² bvo
Maatschappelijk / Dansstudio	500	m ² bvo
Detailhandel	1.000	m ² bvo
Horeca I / restaurant	300	m ² bvo

Tabel 1 – Programma Kop West

3 Parkeerbilans vigerende gemeentelijke norm

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de wijze waarop de omvang van het benodigde parkeerareaal voor elke ontwikkeling bepaald moet worden beschreven in het parkeernomenbeleid uit 2020.

In dit beleid is een verdeling gemaakt van gebieden binnen de gemeentegrenzen op basis van de autoafhankelijkheid van bewoners en bezoekers en houdt onder andere verband met de nabijheid van faciliteiten. Kop West ligt in het gebied 'Rest bebouwde kom stad Alphen aan den Rijn'. In

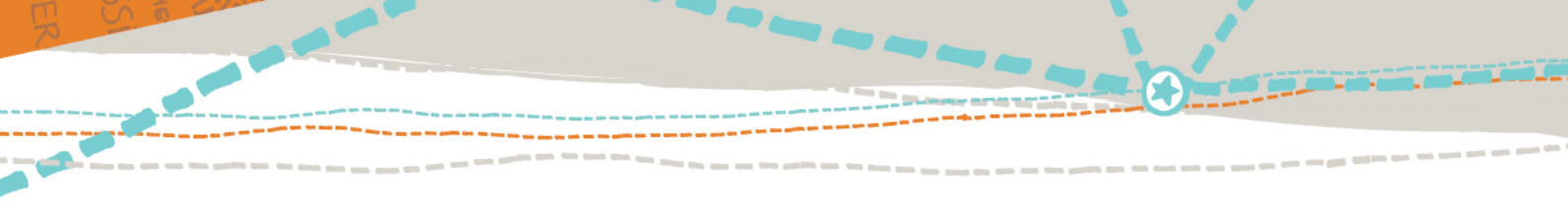
Tabel 2 zijn de geldende normen voor de te ontwikkelen functies weergegeven.

Functie	Norm bewoners	Norm visite	plaats per
Appartementen 30-50 m2	0,60	0,20	woning
Appartementen 50-80 m2 sociaal	0,60	0,30	woning
Appartementen 50-80 m2	0,90	0,30	woning
Appartementen 80-100 m2	1,10	0,30	woning
Appartementen 100-130 m2	1,30	0,30	woning
Eengezinswoningen 100-130 m2	1,40	0,30	woning
Appartementen 130-160 m2	1,50	0,30	woning
Eengezinswoningen 130-160 m2	1,60	0,30	woning
Eengezinswoningen > 160 m2	1,80	0,30	woning
	Norm	plaats per	Aandeel bezoek
Kantoor	1,60	100 m ² bvo	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,50	100 m ² bvo	10%
Bedrijven arbeidsint/bez. extensief	1,90	100 m ² bvo	5%
Bedrijven arbeidsex/bez. extensief	0,80	100 m ² bvo	5%
Distributiecentrum/loods	0,50	100 m ² bvo	5%
Maatschappelijk / dansstudio	5,00	100 m ² bvo	93%
Detailhandel	3,50	100 m ² bvo	76%
Horeca I / restaurant	12,00	100 m ² bvo	80%

Tabel 2 – Vigerende parkeernomen per functie

In Tabel 3 is de normatieve parkeerbehoefte voor de te ontwikkelen functies weergegeven. Dit is de optelsom van de maximale parkeerbehoefte per functie en houdt verder geen rekening met dubbelgebruik.

Alle berekende waarden in de parkeerbilans zijn afgerond op hele aantallen plaatsen.



Normatieve parkeerbehoefte	Bewoners en medewerkers	Visite en bezoekers
Appartementen 30-50 m2	8	3
Appartementen 50-80 m2 sociaal	50	25
Appartementen 50-80 m2	84	28
Appartementen 80-100 m2	51	14
Appartementen 100-130 m2	65	15
Eengezinswoningen 100-130 m2	13	3
Appartementen 130-160 m2	24	5
Eengezinswoningen 130-160 m2	26	5
Eengezinswoningen > 160 m2	8	1
Subtotaal woningen	325	98
Kantoor	46	2
Bedrijfsverzamelgebouw	41	5
Bedrijven arbeidsint/bez. extensief	43	2
Bedrijven arbeidsex/bez. extensief	18	1
Distributiecentrum/loods	11	1
Maatschappelijk / dansstudio	2	23
Detailhandel	8	27
Horeca I / restaurant	7	29
Totaal	502	187

Tabel 3 – Normatieve parkeerbehoefte

3.1 Inzet deelauto's

Het gemeentelijke beleid maakt het mogelijk om deelauto's in te zetten als vervanging van de berekende parkeerbehoefte. In het beleid is gesteld dat:

- Vanaf 15 woningen mag bij structurele inzet van deelauto's per deelauto het bewonersdeel van de parkeernorm per 15 woningen met 15% worden verlaagd en wordt daarnaast 1 parkeerplaats gereserveerd voor een deelauto.
- Voor de functies kantoor, bedrijfsverzamelgebouw en arbeidsintensief/bezoekersex. Mag per 500 m2 bvo bedrijfsruimte 1 deelauto worden ingezet om de parkeernorm te verlagen. Bij structurele inzet van deelauto's mag per deelauto de parkeernorm voor 500m2bvo bedrijfsruimte met 15% worden verlaagd en wordt daarnaast 1 parkeerplaats gereserveerd voor een deelauto.

Omdat de concrete invulling van de bedrijfsmatige ruimtes nog onbekend is en de aangegeven vierkante meters de maximale ruimte in het bestemmingsplan bestemmingsplan, is voor de

bedrijfsruimtes geen toepassing van deelauto's meegenomen in de berekeningen. Bij de definitieve planvorming is hier derhalve een lagere feitelijke behoefte aan parkeerplaatsen.

Voor de woningen wordt wel uitgegaan van de inzet van deelauto's. Zoals uit Tabel 3 blijkt bedraagt de parkeerbehoefte van de bewoners 325 parkeerplaatsen. Op grond van de bovenstaande gemeentelijke beleidsregel kunnen met de inzet van 22 deelauto's netto 49 parkeerplaatsen worden gecompenseerd, waarbij 22 gereserveerde parkeerplaatsen nodig zijn. Met de inzet van deelauto's zijn derhalve geen 325 parkeerplaatsen nodig voor de bewoners, maar slechts 254 + 22 plaatsen voor de deelauto's.

Noot:

Steeds meer gemeentes hebben een vergelijkbare regeling voor deelauto's in hun parkeerbeleid verwerkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een rekenregel waarmee per deelauto een vast aantal parkeerplaatsen wordt gereduceerd. De meest voorkomende regel - die onder meer door Utrecht wordt gehanteerd - stelt dat per deelauto vier parkeerplaatsen gecompenseerd kunnen worden tot een maximale reductie van 20% van de gehele parkeerbehoefte. Geadviseerd wordt aan de initiatiefnemers om nader te onderzoeken of de inzet van 22 deelauto's voor 330 woningen niet tot een te lage bezettingsgraad van de deelauto's leidt en daarmee tot een onhaalbare businesscase.

Voor het berekenen van de parkeerbalans op basis van dubbelgebruik zijn aanwezigheidspercentages vereist. In Tabel 4 zijn de door de gemeente in het parkeerbeleid opgenomen percentages per doelgroep weergegeven. De gemeentelijke normen kennen geen aanwezigheidspercentages voor een restaurant. Deze is daarom opgenomen op basis van een reële schatting.

Functie	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Woningen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Visite	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Dansstudio	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Restaurant	10%	40%	50%	60%	0%	60%	100%	60%

Tabel 4 – Aanwezigheidspercentages verschillende doelgroepen

Met de aanwezigheidspercentages is het mogelijk om het maatgevende moment en daarmee de grootste gelijktijdige parkeerbehoefte te bepalen. Tabel 5 bevat een overzicht van de parkeerbehoefte per moment in de week. Hieruit blijkt dat bij de inzet van 22 deelauto's ter vervanging van 49 reguliere parkeerplaatsen het maatgevend moment de werkdagmiddag is. Dan is er een parkeerbehoefte van totaal 386 parkeerplaatsen.

Voorzien zijn totaal 405 parkeerplaatsen in het gebied. Er is derhalve voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling Kop West te voldoen. Daarbij dient bij de verdere ontwikkeling wel rekening te worden gehouden dat alle parkeerplaatsen in dubbelgebruik kunnen worden ingezet. Met uitzondering van 22 vaste plaatsen voor deelauto's is geen rekening gehouden met de verkoop of uitgifte van vaste plaatsen.

Functie	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Bewoners	127	127	229	203	254	152	203	178
Deelauto's	22	22	22	22	22	22	22	22
Visite	10	20	78	68	0	59	98	68
Kantoor	48	48	2	2	0	0	0	0
Bedrijfsverzamel	45	45	2	2	0	0	0	0
Arbeidsint/bez.ex	46	46	2	2	0	0	0	0
Arbeidsex/bez.ex	19	19	1	1	0	0	0	0
Distributiecentrum	12	12	1	1	0	0	0	0
Dansstudio	13	13	25	25	0	25	25	0
Detailhandel	11	21	4	26	0	35	0	0
Restaurant	4	14	18	22	0	22	36	22
Totaal	355	386	384	375	276	315	384	290

Tabel 5 - Parkeerbehoefte rekening houdend met gelijktijdigheid