

Zaaknummer: 3235651 Datum : 30 april 2024	Opstellers  
Onderwerp: Afwijking van één bepaling uit de Parkeernota ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Arnoldus van Os.	
Besluit - Het besluit van 21 november 2023 met zaaknummer 323565 intrekken. Met dit besluit heeft het college afgeweken van twee bepalingen uit de nota 'Parkeernomen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn, 2020' (hierna Parkeernota). - Het afwijken van één bepaling uit de Parkeernota. De afwijking heeft betrekking op de te hanteren bezettingsgraad van 85%.	

Publiekssamenvatting

Dit besluit heeft betrekking op het intrekken van het eerdere verleende afwijkingsbesluit van de Parkeernota en het verlenen van een nieuwe afwijking voor de woningbouwlocatie Arnoldus van Os in Benthuizen.

De Arnoldus van Os basisschool zal in 2024 verhuizen naar de nieuwe schoollocatie in Bentwijk. Daarmee ontstaat een unieke gelegenheid om het gebied her in te richten ten behoeve van woningbouw en meer openbare ruimte. Vanuit de dorpsraad en omgeving is daar nadrukkelijk om gevraagd. Aanvankelijk omvatte het plan 14 sociale huurwoningen, hetgeen echter resulteerde in een groot tekort op de grondexploitatie. Om dit tekort te verminderen zijn in tweede instantie 15 koopwoningen toegevoegd. Daarmee is het aantal benodigde parkeerplaatsen toegenomen naar 31. Het plan voorziet in 35 parkeerplaatsen en heeft een ruim sluitende parkeerbalans.

De Parkeernota stelt echter ook dat bij het meetellen van de reeds aanwezige parkeerplaatsen in de parkeereis de parkeerbezetting op maatgevende momenten met de nieuwe voorziening niet hoger mag worden dan 80 tot 90%. Het percentage is daarbij afhankelijk van het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen. Uit een uitgevoerde nachtelijke telling blijkt dat er sprake is van een bezetting van 100%. Er is een tekort van 4 parkeerplaatsen in de huidige situatie (referentiegebied is 100 m rondom de nieuwe woningen). Indien de parkeerbezetting naar de norm van 85% zou moeten worden teruggebracht, zou dat betekenen dat er nog 23 extra parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd naast het tekort van 4 parkeerplaatsen. Het

bestaande tekort van 4 parkeerplaatsen wordt in het nieuwe plan opgevangen, maar aan de bezettingsgraad kan niet worden voldaan. Om het plan te kunnen realiseren wordt het College gevraagd in te stemmen met deze afwijking. Het eerdere afwijkingsbesluit wordt daarbij ingetrokken, omdat uit een herberekening van de parkeerbehoefte blijkt dat er geen tekort meer is aan parkeerplaatsen voor de nieuwbouw. Dit omdat gebruikersoppervlaktes van de woningen zijn aangepast. Aan deze oppervlaktes hangen de parkeernormen.

Toelichting intrekken besluit 21 november 2023

Het besluit dat wordt ingetrokken omvatte de volgende afwijkingen:

1. De berekende parkeerbehoefte op basis van de Parkeernota bedraagt getalsmatig (na toepassen parkeerbalans vanwege uitwisselbaarheid) 33,2. Gebruikelijk is om naar boven af te ronden dus ergo 34. In het plan wordt voorzien in 33 pp.
2. In het referentiegebied (100m rondom de nieuwbouw) wordt op basis van de uitgevoerde parkeertelling in de huidige situatie een tekort van 4 pp geconstateerd. In de Parkeernota geldt formeel een bezettingspercentage van maximaal 85%. Als de huidige bezetting van 100% naar zou moeten worden teruggebracht dienen, boven op het genoemde tekort, 23 extra parkeerplaatsen binnen het referentiegebied (100 m rondom de nieuwbouw) te worden toegevoegd.

Dit besluit wordt ingetrokken, omdat uit een de nieuw berekende parkeerbehoefte blijkt dat er 30,9, afgerond 31, parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeerbehoefte is lager, omdat de woningen kleiner zijn geworden (en hier lagere normen voor gelden). Na een optimalisatieslag van het ontwerp blijken er 35 parkeerplaatsen te kunnen worden gerealiseerd. Hiermee is er ruim een sluitende parkeerbalans voor de nieuwe woningen. Daarnaast kan het huidige tekort van 4 parkeerplaatsen worden opgelost.

De benodigde afwijking van de reguliere bezettingsgraad (85%) blijft wel overeind met het nieuwe besluit.

Parkeeradvies

Inleiding

Zoals bekend wordt op de locatie van de Arnoldus van Os-basisschool een nieuwbouwplan voorbereid. Aanvankelijk is een plan ontwikkeld met 14 sociale huurwoningen. Op verzoek van het college zijn ter verbetering van de grondopbrengst drie kleine appartementsgebouwen toegevoegd met in totaal 15 koopwoningen.

Parkeernorm

Voor de ontwikkeling is een (nieuwe) parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt de totale parkeerbehoefte voor de woningen 30,9 parkeerplaatsen. Dit is afgerond 31 parkeerplaatsen. Ten opzichte van het bestaande aantal parkeerplaatsen worden ten behoeve van het plan 35 extra parkeerplaatsen in het referentiegebied aangelegd. Hiermee is er ruim een sluitende parkeerbalans voor de nieuwe woningen.

Parkeertelling

Uit een nachtelijke telling blijkt in de omgeving van het plan een hoge parkeerdruk. Er zijn 123 openbare parkeerplaatsen waarbij 127 auto's zijn geteld. Hierbij is een referentiegebied bepaald, waarbij de loopafstand naar de nieuwbouwwoningen niet meer dan 100m bedraagt. Deze afstandsnorm is in de Parkeernota vastgelegd. Dit betekent dat er in de huidige situatie een capaciteitstekort van 4 parkeerplaatsen is. In het plan kunnen maximaal 35 nieuwe parkeerplaatsen worden ingepast, terwijl rekenkundig 31 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiermee wordt het bestaande tekort binnen het nieuwe plan opgevangen.

Maximaal 85% parkeerdruk:

De Parkeernota stelt: *“Bij het meetellen van reeds aanwezige parkeerplaatsen in de parkeereis, mag de parkeerbezetting op maatgevende momenten met de nieuwe voorziening niet hoger worden dan 80 tot 90%, Het percentage is afhankelijk van het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen”*.

In onderhavige geval is sprake van een bezetting van 100%. Indien de parkeerbezetting naar de norm van 85% zou moeten worden teruggebracht, zou dat betekenen dat er nog eens 23 extra parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd.

Gelet op het feit dat het plan een inbreidingslocatie betreft, waarbij de omvang van het plangebied niet eigenhandig vergroot kan worden en er sprake is van een groot gebrek aan ruimte, mag de vraag gesteld worden of het realistisch is deze 23 extra plaatsen als eis op te leggen.

Privéparkeerplaatsen:

In het plangebied zijn 11 opritten met privéparkeerplaatsen aanwezig. Bij de telling is gebleken dat niet alle privéparkeerplaatsen daadwerkelijk worden gebruikt. In het parkeeronderzoek is geconstateerd dat van de 11 privéparkeerplaatsen er 7 op dat moment werden gebruikt. Als deze bewoners hun privéparkeerplaats zouden gebruiken, is er in de huidige situatie amper sprake van een tekort. Daarnaast zijn in het plangebied (Emmaplaats) meerdere garages aanwezig, die zeer waarschijnlijk als berging worden gebruikt en niet om de auto in te parkeren. Conform de Parkeernota mogen privéparkeerplaatsen in bestaand gebied niet meegeteld worden; in een nieuwe wijk wel. In de nieuwe situatie is zelfs sprake van 13 privéparkeerplaatsen/opritten. Hier rekening mee houdend is er derhalve geen sprake meer van een parkeertekort.

Legaliseren foutparkeren:

In de huidige situatie wordt foutgeparkeerd op locaties waar feitelijk niet geparkeerd mag worden. Bekeken is of deze locaties gelegaliseerd kunnen worden door parkeerplaatsen aan te leggen. Gebleken is dat dit niet mogelijk is. In Benthuzen is in het algemeen sprake van een beperkte straatbreedte, waarbij auto's elkaar in tegenovergestelde richting net kunnen passeren. Parkeren op straat leidt ertoe dat de doorgang te beperkt wordt (met name voor hulpdiensten). Dat is bijvoorbeeld in de Prinsenhof het geval. Of parkeren tegenover haakse parkeervakken, waardoor in de vakken geparkeerde voertuigen nauwelijks meer weg kunnen komen. Dit is bijvoorbeeld het geval in de Christinastraat. Er wordt hier (incidenteel) geparkeerd en dat wordt door omwonenden geaccepteerd, maar wanneer deze wijze van parkeren wordt gelegaliseerd zal het op deze plekken parkeren bevorderen en daarmee de doorstroming in de woonstraten ernstig hinderen.

Afwijkingsbevoegdheid college:

Het college kan op grond van artikel VI van de Parkeernota onderbouwd afwijken van de bepalingen in de nota indien dit wenselijk is voor het bieden van maatwerk, waarbij het wegens de locatie onmogelijk is te voorzien in de parkeereis. Gezien het grote belang van woningbouw in de kern Benthuisen wordt voorgesteld van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken.

Aan de herontwikkeling van de schoollocatie liggen de volgende doelstellingen ten grondslag.

- Toevoegen van sociale huurwoningen en koopwoningen;
- Tot stand brengen van een aantrekkelijke openbare ruimte, die gelegenheid biedt tot sociale ontmoeting, recreatie en sport & spel, alsmede organiseren van buurtactiviteiten;
- Realiseren van een retentievijver en meer groen in het kader van de klimaatopgave.

In het voortraject is uitgebreid onderzoek gedaan naar de inpassing van extra parkeerplaatsen, maar de huidige 35 nieuwe plaatsen is het uiterste dat in het plan op een verantwoorde wijze in gepast kan worden. Indien meer parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden zal dit leiden tot verdringing van een of meerdere functies – openbare ruimte, groen en/of water – en aantasting van de plankwaliteit als geheel. Het voorliggende bouwplan levert voor bewoners en gemeente na realisatie een hele goede woon- en leefomgeving op. Binnen het plangebied is geen ruimte meer aanwezig voor het inpassen van deze extra parkeerplaatsen en het maximaliseren van het aantal parkeerplaatsen zal tot een ernstige aantasting van de beoogde ruimtelijke kwaliteit leiden en daarmee de beoogde functies m.b.t. sociale ontmoeting, sport en spel teniet doen.

In de afweging kan worden meegenomen dat de hoge parkeerdruk mede veroorzaakt wordt doordat huidige bewoners de garages en privéparkeerplaatsen onvoldoende gebruiken en het daardoor niet realistisch is het bestaande tekort toe te rekenen aan het plan.

Bewoners kunnen niet verplicht worden om de eigen garage en/of privé parkeerplaats/oprit te gebruiken. Wel is het onze ervaring dat privéparkeerplaatsen en opritten in toenemende mate gebruikt gaan worden als de parkeerdruk oploopt. Als dat niet gebeurt zal de parkeerdruk verder oplopen en het foutparkeren in de hand werken.

Mogelijk dat dit tot klachten vanuit bewoners aanleiding kan geven of tot het indienen van beroep tijdens de ruimtelijke ordeningsprocedure. Er dient een afweging te worden gemaakt tussen voldoende parkeerplaatsen enerzijds en ruimtelijke kwaliteit en realiseren van de beoogde functies van het project anderzijds.

Als gevolg van de diverse maatschappelijke ontwikkeling zien wij een toenemend autobezit, die vooral in de avonduren leidt tot parkeren op plaatsen, die daarvoor niet bedoeld zijn. Daarnaast heeft een parkeertelling aangetoond dat op sommige plaatsen sprake is van vrije opritten bij woningen. Omdat autobezitters er de voorkeur aan geven nabij hun bestemming te parkeren leidt dit op bepaalde locaties tot parkeerplaatsen die niet voldoen aan de huidige eisen. De verkeerstelling brengt dit goed in beeld.

Kader

Nota Parkeernormen en parkeervergunningen 2020.

Participatie

Tijdens de informatiebijeenkomst van 4 oktober 2023 hebben omwonenden over het gewijzigde plan veel vragen gesteld, maar sprake zij ook hun waardering uit voor de wijze waarop de 15 koopwoningen in het plan zijn ingepast. Ook maakten enkele bewoners zich zorgen of de ervaren parkeerdruk door de nieuwbouw verder zal gaan oplopen. Aangegeven is dat het aantal parkeerplaatsen is toegenomen en dat daarmee de vereiste parkeernorm nagenoeg gehaald wordt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in december 2023 en januari 2024 ter inzage gelegen. Op het plan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deels gingen deze zienswijzen over parkeren. Naar aanleiding van de zienswijzen is met specialisten nog eens kritisch gekeken naar de parkeerberekening en parkeerparagraaf in het bestemmingsplan. Na deze analyse bleek de parkeerbehoefteberekening te moeten worden aangepast. Daarnaast konden extra parkeerplaatsen worden ingepast in het ontwerp.

Dit collegebesluit is in samenwerking tussen team Projectmanagement en team Beleid Openbare Ruimte tot stand gekomen.

Financiële consequenties

De kosten benodigd voor de realisatie van de extra 35 parkeerplaatsen zijn in de grondexploitatie opgenomen. Er komen geen additionele kosten bij.

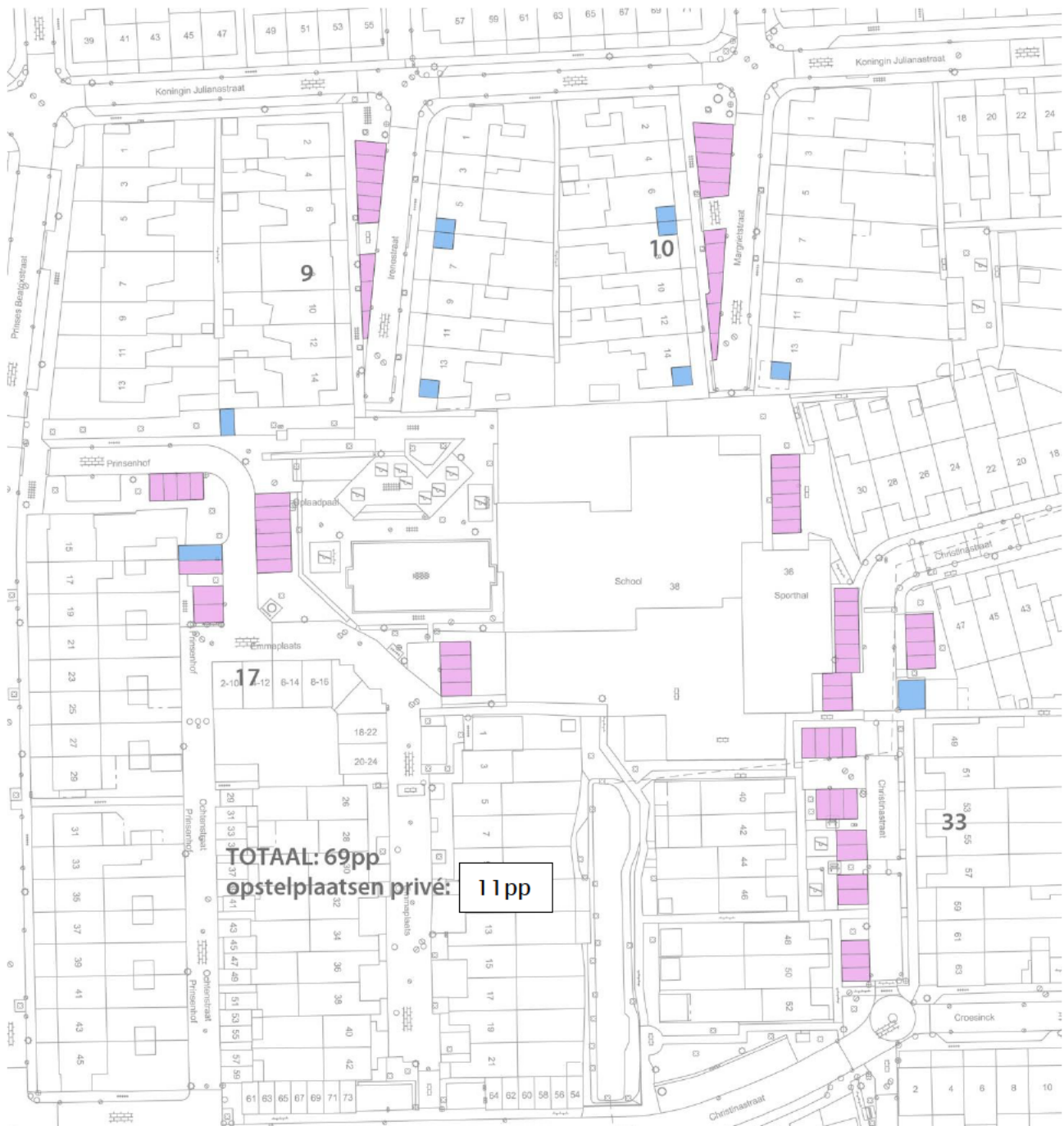
Realisatie

De 35 parkeerplaatsen zoals in het bestemmingsplan weergegeven maken integraal onderdeel uit van het project.

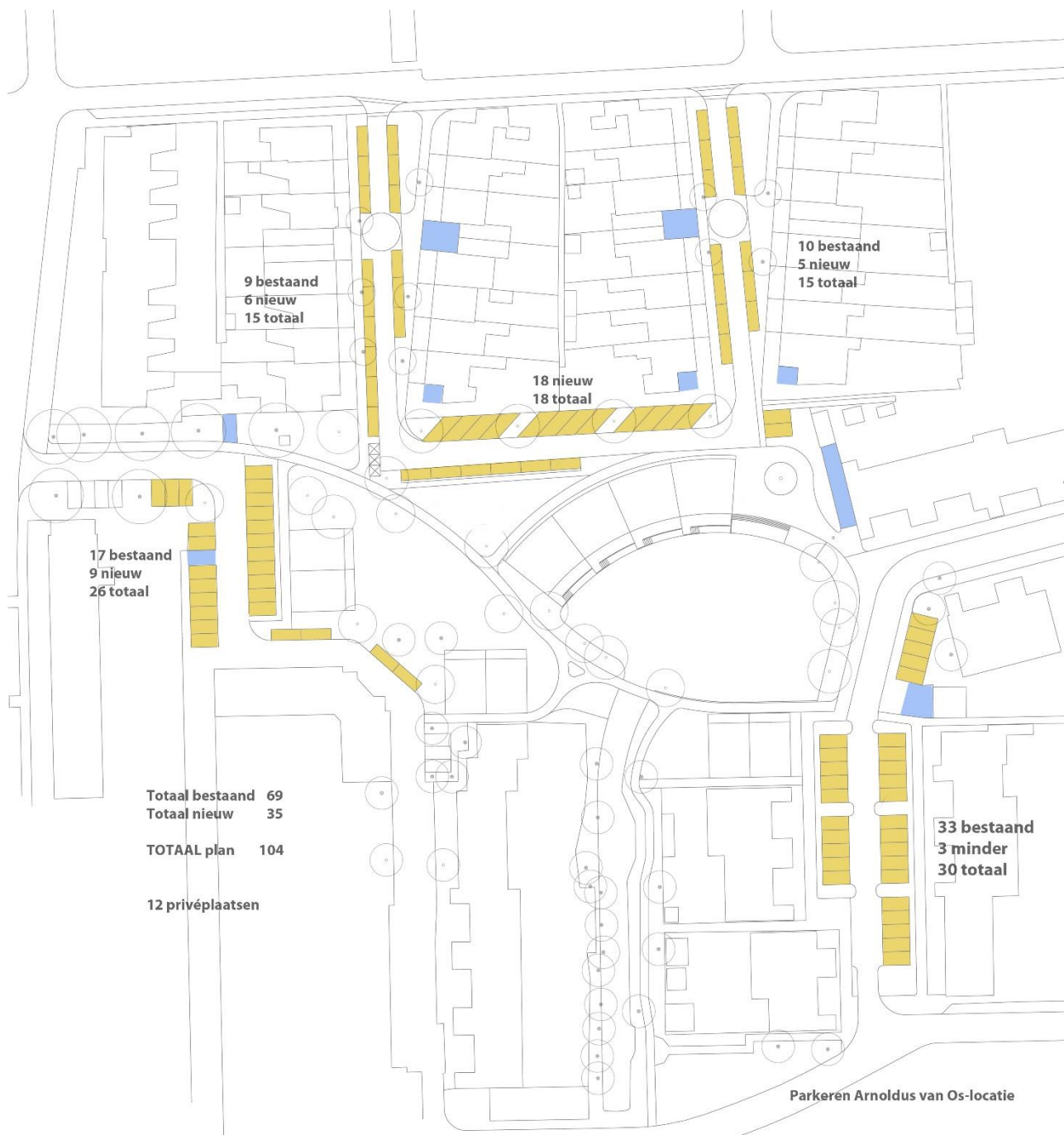
Bijlage(n):

1. Afbeelding 1: aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie in het plangebied.
2. Afbeelding 2: aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie in het plangebied.
3. Definitief structuurplan.

Bijlage 1. Aantal parkeerplaatsen in bestaande situatie binnen het plangebied.



Bijlage 2: Aantal parkeerplaatsen in nieuwe situatie.



Bijlage 3: Structuurplan herontwikkeling locatie basisschool Arnoldus van Os te Benthuisen april 2024.

