

DATUM 19 juli 2021
KENMERK 0121_00171
VAN Leo Snel
AAN P. van Dijk

PROJECT Ruimtelijke onderbouwing Fascinatio Boulevard
OPDRACHTGEVER Herkon

PARKEREN HORTUS FASCINATIO

1. Inleiding

Voor een perceel aan de Fascinatio Boulevard zijn plannen ontwikkeld voor een woongebouw met 55 appartementen. Tegen de omgevingsvergunning is beroep aangetekend, waarbij is aangegeven dat de parkeerbalans van het plan niet juist is. Naar aanleiding van dit beroep is de parkeersituatie nader beschouwd en is besloten een aanpassing in het bouwplan door te voeren waardoor er extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan. Deze memo is een wijziging van paragraaf 4.1. van de ruimtelijke onderbouwing van 13 mei 2020.

2. Vergund bouwplan en bezwaar

Het plan bestaat uit 55 appartementen, waarvan er 47 kleiner zijn dan 100 m² en 8 appartementen tussen de 100 m² en 160 m² groot zijn. Op basis van het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, zijn de parkeernormen als volgt:

- Appartement kleiner dan 100 m²: 1,5 (1,2 voor bewoners en 0,3 voor bezoek)
- Appartement groter dan 100 m²: 1,8 (1,5 voor bewoners en 0,3 voor bezoek)

Het bouwplan voorziet in totaal 75 parkeerplaatsen, waarvan er 61 worden toegewezen aan bewoners. Het aantal van 75 plaatsen is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen, uitgaande van dubbelgebruik én uitgaande van maatgevende momenten (zie hierna onder 3). Terecht wordt echter opgemerkt dat bij de bepaling van het dubbelgebruik geen relatie is gelegd met uitgegeven plaatsen waarop geen dubbelgebruik mogelijk is. Vandaar dat de situatie opnieuw is gezien en er een voorstel voor aanpassing is gemaakt.

3. Uitgangspunten oorspronkelijke berekening

Uitgaande van de 55 appartementen zijn normatief (nog geen rekening houdend met dubbelgebruik) 85 parkeerplaatsen nodig: $(47 * 1,5) + (8 * 1,8) = 84,9$ (afgerond 85) parkeerplaatsen.

Tussen beide functies wordt dubbelgebruik gerekend; 's nachts zijn er alleen bewoners en geen bezoekers, maar in de avond is een deel van de bewoners thuis, een deel is niet thuis en is er bezoek. Met dit dubbelgebruik wordt conform de toepassing van de landelijke richtlijnen(CROW) en het gemeentelijke beleid(parkeernota en parkeernormen 2015) gerekend. Op die manier wordt er rekening mee gehouden dat dezelfde parkeerplaats voor verschillende functies c.q. door verschillende gebruikers kan worden gebruikt (efficiënt ruimtegebruik).

Verder is voor de verschillende momenten van de week de parkeervraag bepaald, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages zoals onderstaand weergegeven.

		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners		50%	50%	90%	90%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Uitgaande van deze aanwezigheidspercentages is hieronder de normatieve behoefte omgerekend naar de daadwerkelijke parkeervraag op verschillende momenten van de dag/nacht.

	"norma- tief"	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners	68,4	34,2	34,2	61,6	61,6	68,4	41,0	54,7	47,9
Bezoekers	16,5	1,7	3,3	13,2	11,6	0,0	9,9	16,5	11,6
Totaal	84,9	35,9	37,5	74,8	73,1	68,4	50,9	71,2	59,4

Hieruit volgt dat op het maatgevende (drukste) moment, de werkdagavond, er 74,8 (afgerond 75) parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal is daarom ook aangehouden bij de ingediende plannen.

Als er echter rekening mee wordt gehouden dat een deel van de parkeerplaatsen wordt toegewezen aan de (bewoners van de) appartementen, ieder appartement krijgt één parkeerplaats en een aantal appartementen krijgt daarnaast een tweede parkeerplaats toegewezen, dan moet worden gezien of er wel voldoende parkeerplaatsen resteren voor bezoekers op het maatgevende moment. Er worden 61 parkeerplaatsen toegewezen. Deze zijn daarmee niet beschikbaar voor bezoek en kunnen dus niet worden meegeteld/ingezet voor dubbelgebruik. Bezoekers kunnen immers niet op exclusief voor bewoners aangewezen plekken staan.

Uit bovenstaande berekening blijkt dat voor bezoek geldt dat de zaterdagavond het drukste en daarmee maatgevende moment is. De parkeervraag van bezoek betreft dan 16,5 (afgerond 17 parkeerplaatsen).

Door de uitgifte van 61 parkeerplaatsen aan bewoners resteren er echter 14 openbaar toegankelijk plekken. Daarmee is er op het maatgevende moment (zaterdagavond) een tekort van 3 openbare parkeerplaatsen.

In de beoordeling van de parkeerbalans is voor de gemeente in eerste instantie het uitgangspunt geweest dat de parkeergarage beschikbaar zou zijn voor zowel bewoners als bezoekers. Uitgangspunt daarvoor was de ruimtelijke onderbouwing en de daarin opgenomen parkeerbalans. Door de keuze van de ontwikkelaar om een aanzienlijk deel van de parkeerplaatsen toe te wijzen aan bewoners, wordt zoals hiervoor al aangegeven echter niet meer volledig voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen voor bezoekers.

Om alsnog te voldoen aan de parkeereis is het plan hierop aangepast met toevoeging van 3 (openbaar toegankelijke) parkeerplaatsen op het buitenterrein, zie de aangehechte situatietekening U001 d.d. 01-07-2021 en de tekening van de begane grond U100 d.d. 15-06-2021. Hiermee wordt alsnog voorzien in de vereiste 17 parkeerplaatsen voor bezoekers. De indiener van het beroepsschrift is hiervan op de hoogte gesteld.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de bewoners 's nachts conform de norm 68,4 (afgerond 69) parkeerplaatsen zullen innemen terwijl er 61 parkeerplaatsen aan de bewoners zijn toegewezen. Dit zal niet tot problemen leiden omdat 's nachts (als er geen/nauwelijks bezoek is) de bewoners ook gebruik kunnen maken van de 17 openbaar toegankelijke plaatsen. Er zijn dan in totaal 78 (61 + 17) parkeerplaatsen beschikbaar, wat ruim meer is dan de 's nachts benodigde 69 parkeerplaatsen.

4. Conclusie

Met de toevoeging van 3 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bij het gebouw wordt ook bij toedeling van 61 parkeerplaatsen aan de bewoners voldaan aan de parkeernormen. Het totaal beschikbare aantal parkeerplaatsen neemt door deze aanpassing toe tot 78.