



Parkeerbalans Crimpenersteyn

Berekening toename parkeervraag ontwikkeling woonzorgcomplex Crimpenersteyn

De Zellingen

7 juni 2024

Inleiding

Aanleiding

De Zellingen is bezig met de herontwikkeling van het woonzorgcomplex Crimpenersteyn in Krimpen aan de IJssel. Bestaande zorgwoningen en bijbehorende functies worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, bestaande uit soortgelijke functies.

Het door De Zellingen gelanceerde plan met bijbehorende inzicht in de parkeerbalans stuitte op bezwaar bij omwonenden. De gehanteerde parkeernormen zouden niet overeenkomen met de gemeentelijke normen en de realiteit. Daarbij zou de bestaande parkeerdruk in de omliggende woonstraten zou niet goed zijn belicht.

Vraag

Naar aanleiding van de bezwaren is nog eens kritisch gekeken naar het plan, met name daar waar het gaat om de inrichting van de omliggende openbare ruimte. De Zellingen heeft ons gevraagd de parkeervraag van de ontwikkeling nog eens onder de loep te nemen en te beoordelen of het plan voldoet aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot parkeren. In deze memo worden achtereenvolgens de uitgangspunten van het plan, de berekening van de parkeervraag en de conclusie toegelicht.



Uitgangspunten

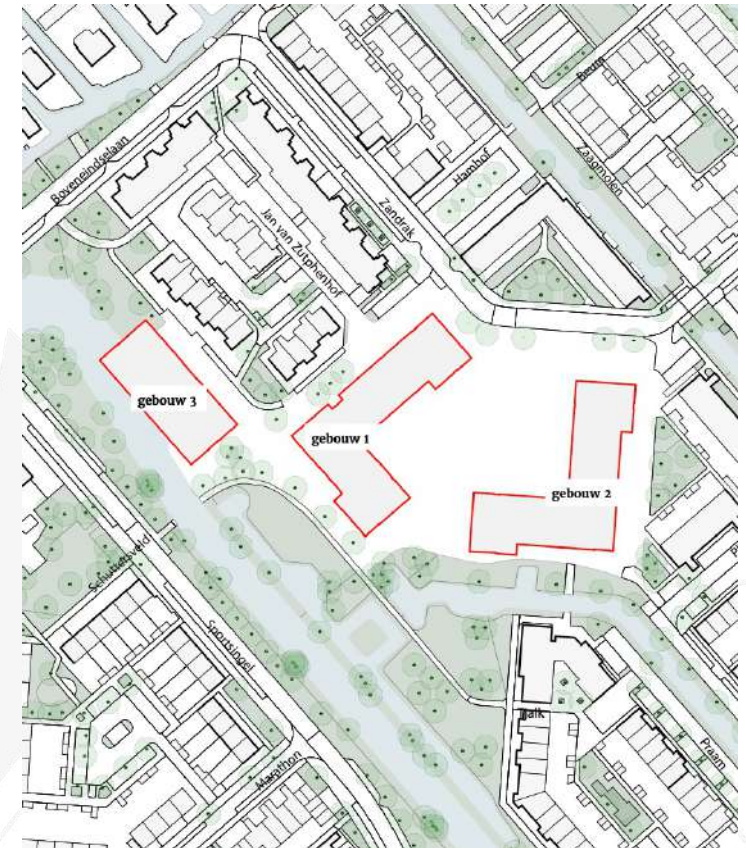
Programma / Plan

Bestaand

Het bestaande zorgcomplex bestaat uit ca. 215 woonunits voor intensieve zorg, inclusief ondersteunende functies en een restaurant van circa 400 m2 bvo.

Nieuw

In de nieuwe situatie worden de functies verdeeld over 3 gebouwen (zie afbeelding). In totaal gaat het om 240 woningen voor intensieve zorg, een praktijk voor fysiotherapie (2 behandelkamers en een oefenruimte), een restaurant van circa 400 m2 bvo en een viertal ruimtes voor dagbesteding en activiteiten. Een uitbreiding van functies en aantal woonunits ten opzichte van de bestaande situatie.



Parkeerbeleid gemeente Krimpen a.d. IJssel

Het actuele beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente Krimpen aan de IJssel vastgelegd in de Verkeers- en Vervoersvisie van 2020. In de visie wordt gesteld dat:

“bij nieuwbouw de parkeerbehoefte moet worden opgevangen op eigen terrein en dat de behoefte wordt berekend aan de hand van vaste parkeernormen. Dit om te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een hoge parkeerdruk in de omgeving of dat omwonenden overlast ondervinden van een toename van de parkeerdruk”.

De bestaande parkeerproblematiek in de omgeving van een ontwikkeling hoeft logischerwijs ook niet opgelost te worden binnen de ontwikkeling. Om de bestaande problematiek in oudere wijken aan te pakken heeft de gemeente een strategie geformuleerd in haar beleid. De gemeente bekijkt bij herstructurering of onderhoudswerk samen met de bewoners of het mogelijk is het parkeren te optimaliseren.

Omdat het in dit geval gaat om een herbouw van een bestaande functie is het in het kader van het beleid van belang dat:

- ◀ De toename van de parkeervraag wordt opgevangen op eigen terrein (zie ook salderen) en;
- ◀ De parkeerplaatsen die verloren gaan door de ontwikkeling worden gecompenseerd.

Parkeernormen

De gemeente hanteert de meest recente richtlijn van het CROW als uitgangspunt voor de parkeernorm, zo is vastgelegd in het beleid. Ze hanteert hierbij het gemiddelde van de aangegeven range. De ontwikkeling Crimpenersteyn ligt in het gebied dat valt onder categorie 2 (zie verkeers- en vervoersvisie), matig stedelijk, schil centrum. In tabel 1 zijn de voor dit gebied geldende normen weergegeven met daarin onderscheid in de verschillende doelgroepen.

Salderen

Bij herontwikkeling of uitbreiding van een locatie/functie is het gebruikelijk de parkeervraag te salderen. Dit wil zeggen dat alleen de toename van de parkeervraag van een ontwikkeling gefaciliteerd hoeft te worden. Eventuele bestaande tekorten in de omgeving komen hiermee niet ten laste van de ontwikkeling. Dit is een gebruikelijke, logische en eerlijke werkwijze die ook door buurgemeenten (Ridderkerk, Capelle ad IJssel) en het gros van de nederlandse gemeenten, met een meer uitgeschreven parkeerbeleid dan de gemeente Krimpen ad IJssel, wordt toegepast. Op basis hiervan en op basis van het feit dat het gemeentelijke beleid hier ruimte voor laat, is het salderen van de parkeervraag ook voor de ontwikkeling Crimpenersteyn als werkwijze gehanteerd.

Parkeernormen per functie	Bewoners	Bezoekers	Werkers
Zorgunits (24 uurszorg, inclusief ondersteunende functies) (CROW verpleeg- en verzorgingstehuis)	n.v.t.	0,36 pp per woonunit	0,24 pp per woonunit
Restaurant (CROW restaurant regulier)	n.v.t.	10,4 pp Per 100 m2 bvo	2,6 pp per 100 m2 bvo
Praktijk fysiotherapie (CROW Fysiotherapie)	n.v.t.	1,0 pp per behandelkamer	0,75 pp per behandelkamer
Ruimtes voor dagbesteding / buurtkamer (geen CROW richtlijn*)	n.v.t.	2,5 pp per ruimte	1 pp per ruimte
* De CROW heeft geen richtlijn geformuleerd voor ene dergelijke functie. Op basis van de aangeleverde informatie zal per ruimte maximaal 1 begeleider, (met eventueel een stagiaire) en max 5 cliënten aanwezig zijn. Dit zullen voor een deel eigen bewoners zijn en daarom is uitgegaan van 1 pp voor de begeleider en 0,5 pp per client per ruimte.			

Tabel 1: Parkeernormen



Aanwezigheidspercentages

De ontwikkeling herbergt verschillende functies en gebruikers. Deze kennen allen andere piek- en dalmomenten wat betreft aanwezigheid. Zo zullen er in de nacht weinig bezoekers zijn. De activiteiten bij de fysio zijn met name overdag, door de week en minder in het weekend. De parkeervraag verschilt dus per moment en daarmee is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Om dit effect in beeld te brengen wordt gerekend met de aanwezigheidspercentages zoals deze door het CROW zijn opgenomen in haar richtlijn (zie tabel 2).

Aanwezigheidspercentages	Werkdagochtend	Werkdag middag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Zorgunits, werkers (CROW zorg)	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Zorgunits, bezoekers (CROW bezoekers woningen)	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Restaurant (CROW restaurant voorbeeld Amersfoort BII)	30%	40%	90%	0%	95%	70%	100%	40%
Fysiotherapie (CROW therapeut)	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Dagbesteding (Aanname piek werkdag, rest incidenteel/deels)	100%	100%	50%	0%	50%	50%	50%	50%

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages



Parkeerbilans

Berekening toename parkeervraag

In bijlage 1 is de berekening van de toename van de parkeervraag weergegeven. De theoretische parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling minus de theoretische parkeervraag van de bestaande situatie is de toename van de vraag. Uit de berekening blijkt dat de parkeervraag maximaal met 26,2 parkeerplaatsen toeneemt op de werkdagochtend. Op de andere momenten is de toename kleiner. Een toename van het aantal aanwezige parkeerplaatsen in en rond de ontwikkeling met 27 stuks betekent dus dat de parkeerdruk in de omgeving (en mogelijke overlast) niet toeneemt ten gevolge van de ontwikkeling.

Veranderend aanbod parkeerplaatsen

De ontwikkeling brengt een veranderend aanbod van parkeerplaatsen met zich mee. De bestaande parkeergarage zal verdwijnen en in het openbare gebied rondom de nieuwe gebouwen worden nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Het inrichtingsplan van de openbare ruimte, waarin de locatie van alle parkeerplaatsen is opgenomen, is nog niet definitief. Het inrichtingsplan zal in ieder geval de netto toename van 27 parkeerplaatsen (moeten) bevatten. Alle (nieuwe) parkeerplaatsen rondom de gebouwen krijgen een openbaar karakter waardoor dubbelgebruik, ook vanuit de buurt, mogelijk is.

Ter illustratie: de bestaande garage kan in de nacht niet worden gebruikt door omwonenden. De toekomstige openbare plaatsen die ter compensatie worden aangelegd wel.



Specifieke doelgroepen

Het minimaal aantal toe te voegen parkeerplaatsen van 27 is in lijn met de berekende toename van de totale vraag. Daarnaast en baarbij moet er aandacht zijn voor het faciliteren van specifieke doelgroepen:

- ▶ Parkeerplaats(en) voor een arts of ambulance direct bij de ingang van de gebouwen (extra t.o.v. de 27 pp). Aantal nader te bepalen op basis van ervaring zorginstelling.
- ▶ Parkeerplaatsen voor gehandicapten, dichtbij de ingang van de gebouwen, met name daar waar de publieke functies zich bevinden. (zit rekenkundig in de 27 pp). Aantal nader te bepalen op basis van ervaring zorginstelling.
- ▶ Voldoende ruimte op straat of op specifieke plekken om goederen te laden en te lossen. Hierbij moet ook aandacht zijn voor het in- en uitrijden (rijcurves) (extra t.o.v. de 27 pp).
- ▶ Zowel voor de buurt als voor de werknemers van het zorgcomplex zou het een pre zijn als er een laadvoorziening komt voor elektrische auto's (zit rekenkundig in de 27 pp).



Conclusie

De herbouw van het zorgcomplex Crimpenersteyn en de hiermee samenhangende uitbreiding van functies, brengt ene toename van de parkeervraag met zich mee. Deze toename bedraagt 27 parkeerplaatsen.

Om de druk in de omgeving niet te laten toenemen moet het plan dus een netto toename van minimaal 27 parkeerplaatsen bevatten. Daarbij en daarnaast moet aandacht zijn voor het inpassen van ruimte voor specifieke parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld een arts en laden en lossen.

Het openbaar toegankelijk en vrij uitwisselbaar maken (en houden) van de (nieuwe) parkeerplaatsen rondom de ontwikkeling maakt dubbelgebruik optimaal mogelijk, ook vanuit de buurt. Hiermee zal de ontwikkeling niet alleen voorzien in de toename van de vraag maar naar verwachting ook een positief effect hebben op de bestaande parkeerdruk in de omliggende woongebieden.



Bijlage 1: Toename parkeervraag

Programma functie	aantal / m2 BVO	opmerking	doelgroep	norm	Vraag totaal	Momenten															
						Werkdagochten		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Koopavond		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
						AW%	vraag	AW%	vraag	AW%	vraag	AW%	vraag	AW%	vraag	AW%	vraag	AW%	vraag	AW%	vraag
Bestaande situatie plangebied																					
Zorgunits (24 uren zorg / inclusief functies) (CROW verpleeg- en verzorgingstehuis)	215	woonunits	werkers bezoekers	0,24 pp / unit 0,36 pp / unit	51,6 77,4	100% 10%	51,6 7,7	100% 20%	51,6 15,5	50% 80%	25,8 61,9	25% 0%	12,9 0,0	50% 70%	25,8 54,2	100% 60%	51,6 46,4	100% 100%	51,6 77,4	100% 70%	51,6 54,2
Restaurant (CROW restaurant)	400	m2 bvo	werkers bezoekers	2,6 pp / 100 m2 bvo 10,4 pp / 100 m2 bvo	10,4 41,6	30% 30%	3,1 12,5	40% 40%	4,2 16,6	90% 90%	9,4 37,4	0% 0%	0,0 0,0	95% 95%	9,9 39,5	70% 70%	7,3 29,1	100% 100%	10,4 41,6	40% 40%	4,2 16,6
Totaal bestaand			werkers bezoekers bewoners totaal				54,7 20,2 0,0 74,9		55,8 32,1 0,0 87,9		35,2 99,4 0,0 134,5		12,9 0,0 0,0 12,9		35,7 93,7 0,0 129,4		58,9 75,6 0,0 134,4		62,0 119,0 0,0 181,0		55,8 70,8 0,0 126,6
Nieuwe situatie plangebied																					
Zorgunits (24 uren zorg / inclusief functies) (CROW verpleeg- en verzorgingstehuis)	240	units	werkers bezoekers	0,24 pp / unit 0,36 pp / unit	57,6 86,4	100% 10%	57,6 8,6	100% 20%	57,6 17,3	50% 80%	28,8 69,1	25% 0%	14,4 0,0	50% 70%	28,8 60,5	100% 60%	57,6 51,8	100% 100%	57,6 86,4	100% 70%	57,6 60,5
Fysiotherapie (2 behandelkamers/1 oefenruimte)	3	behandelkamers	werkers bezoekers	0,75 pp / kamer 1 pp / kamer	2,25 3	100% 100%	2,3 3,0	75% 75%	1,7 2,3	10% 10%	0,2 0,3	0% 0%	0,0 0,0	10% 10%	0,2 0,3	10% 10%	0,2 0,3	10% 10%	0,2 0,3	10% 10%	0,2 0,3
Restaurant (CROW restaurant)	400	m2 bvo	werkers bezoekers	2,6 pp / 100 m2 bvo 10,4 pp / 100 m2 bvo	10,4 41,6	30% 30%	3,1 12,5	40% 40%	4,2 16,6	90% 90%	9,4 37,4	0% 0%	0,0 0,0	95% 95%	9,9 39,5	70% 70%	7,3 29,1	100% 100%	10,4 41,6	40% 40%	4,2 16,6
dagbesteding / buurtkamer / activiteit (1 personeelslid en max 5 cliënten per kamer)	4	ruimtes	werkers bezoekers	1 pp / ruimte 2,5 pp / ruimte	4 10	100% 100%	4,0 10,0	100% 100%	4,0 10,0	50% 50%	2,0 5,0	0% 0%	0,0 0,0	50% 50%	2,0 5,0	50% 50%	2,0 5,0	50% 50%	2,0 5,0	50% 50%	2,0 5,0
Totaal nieuw			werkers bezoekers bewoners totaal				67,0 34,1 0,0 101,1		67,4 46,2 0,0 113,6		40,4 111,9 0,0 152,2		14,4 0,0 0,0 14,4		40,9 105,3 0,0 146,2		67,1 86,3 0,0 153,4		70,2 133,3 0,0 203,5		64,0 82,4 0,0 146,4
Toename parkeervraag						Werkdagochten		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Koopavond		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
			toename werkers			12,3		11,7		5,2		1,5		5,2		8,2		8,2		8,2	
			toename bezoekers			13,9		14,1		12,5		0,0		11,6		10,7		14,3		11,6	
			toename bewoners			0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	
Totaal			toename totaal			26,2		25,7		17,7		1,5		16,8		18,9		22,5		19,8	



BonoTraffics

Projectomschrijving: Parkeerbalans Crimpenersteyn
Projectnummer: 24.0110/001
Opdrachtgever: De Zellingen
Datum: 7 juni 2024
Status: Definitief
Auteur(s): Erik Wietses

