

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Green Real Estate BV

Parkeerbalans ontwikkeling woontoren Bètaplein

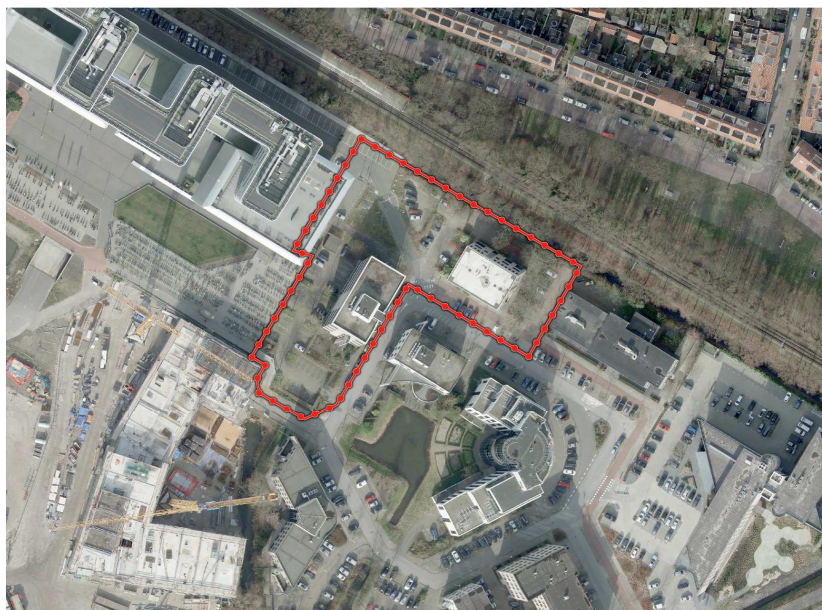
Notitie

Datum
Kenmerk
Eerste versie

12 juni 2015
BOR049/Nbc/0168.02

1 Inleiding

Green Real Estate BV is voornemens een woontoren en commerciële functies te ontwikkelen nabij het ROC te Leiden. Dit plan zal door de gemeente Leiden worden getoetst op onder andere parkeren. Green Real Estate heeft daarom Goudappel Coffeng BV gevraagd om een parkeerbalans op te stellen voor de ontwikkeling. Uitgangspunt in de parkeerbalans is dat voor alle te realiseren woningen een eigen parkeerplaats ter beschikking wordt gesteld. In figuur 1.1 is de locatie van de ontwikkeling weergegeven.



Figuur 1.1: Bestemmingsplanlocatie

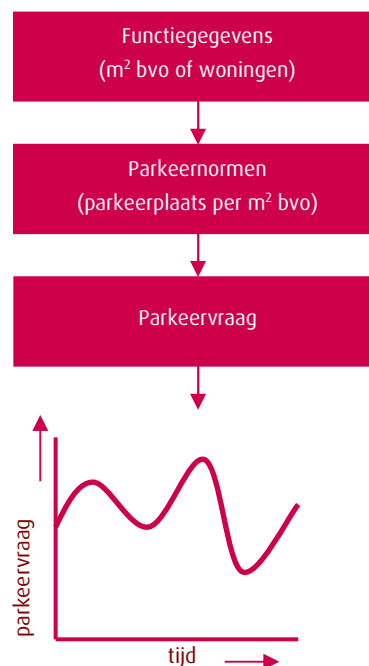
2 Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling in Leiden is een parkeerbalans opgesteld. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen het geplande parkeeraanbod. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm¹ (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo).

Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Een goed voorbeeld hiervan is het gegeven dat scholen met name overdag doordeweeks een parkeervraag kennen, terwijl horecagelegenheid vooral 's avonds en in het weekend klanten ontvangen. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt worden (dubbelgebruik). Ook hiermee wordt met behulp van de aanwezigheidspercentages rekening gehouden.

In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

De berekende parkeervraag wordt vervolgens afgezet tegen de geplande parkeercapaciteit. Hierdoor ontstaat uiteindelijk de parkeerbalans. Deze parkeerbalans is in nauw overleg met de gemeente Leiden opgesteld.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Programma

In tabel 2.1 is het 'worst case'-programma van de ontwikkeling weergegeven, zoals door de gemeente Leiden bepaald op basis van de presentatie 'Studie - Green Tower' van Kolpa Architecten (d.d. 2 juli 2014).

¹ Opgenomen in 'Beleidsregels parkeernormen Leiden, eerste wijziging, inspraak verwerkt'; vastgesteld op 19 mei 2015.

Het bestemmingsplan voor de nieuwe woontoren aan het Bètaplein zal verschillende commerciële en maatschappelijke functies toestaan op de begane grond, en verschillende typen woningen op de verdiepingen. Omdat nog niet vaststaat welke typen woningen worden gerealiseerd, of dat koop- of huurwoningen zullen zijn, en welke functies een plek krijgen op de begane grond, is uitgegaan van de invulling met de grootste parkeerbehoefte. In dat scenario worden uitsluitend koopwoningen gerealiseerd die net iets groter zijn dan 65 m² en wordt de begane grond volledig ingevuld met restaurant(s). De functie restaurant heeft van alle planologisch mogelijke functies op de begane grond de hoogste parkeernorm, en koopwoningen tussen de 65 en 90m² hebben omgerekend per vierkante meter woonoppervlak de hoogste parkeernorm van alle woningen.

programma	omvang	gebouw
commercieel (restaurant)	1.080 m ² bvo	woontoren
koopwoningen (65-90 m ² bvo)	143 woningen	woontoren

Tabel 2.1: Programmaontwikkeling (gemeente Leiden d.d. 2 juni 2015)

Naast de geplande functies, zoals weergegeven in tabel 2.1, zijn reeds bestaande functies aanwezig die een parkeervraag hebben in de Lammenschansgarage en Alfastraat. Deze zijn in tabel 2.2 weergegeven. Voor deze functies is in de parkeerbalans de parkeervraag berekend, om vervolgens te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in deze garage nog vrij zijn en ter beschikking gesteld kunnen worden aan de parkeervraag van de geplande ontwikkeling.

programma	omvang	gebouw
voorbereidend onderwijs VMBO	48 lokalen	ROC-complex
beroepsonderwijs ROC	450 leraren	ROC-complex
beroepsonderwijs ROC	3.000 leerlingen	ROC-complex
Werkleerbedrijven	4.108 m ² bvo	ROC-complex
kantoren zonder baliefunctie	3.237 m ² bvo	ROC-complex
supermarkt	1.100 m ² vvo	ROC-complex
commerciële ruimte campus blok A	500 m ² bvo	Yours Leiden
commerciële ruimte campus blok B	461 m ² bvo	Yours Leiden

Tabel 2.2: Functies in het ROC-complex en studentencampus Yours Leiden met een parkeervraag in de Lammenschansgarage en Alfastraat

2.2.2 Parkeernormen parkeerbalans

De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. De parkeerkencijfers van het CROW zijn in 2012 geactualiseerd. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers van het CROW, waarbij de normen voor gebieden in de directe nabijheid van een NS-station telkens aan de onderkant van de door het CROW gegeven bandbreedte zijn gesteld, en de normen

voor gebieden op een grotere afstand van NS-stations juist aan de bovenzijde van de bandbreedte zitten. De beoogde woontoren bevindt zich volgens de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' in het gebiedstype 'Schil bij station'.

In tabel 2.3 zijn de gehanteerde gemeentelijke parkeernormen voor de verschillende functies weergegeven. Voor de woningen is uitgangspunt dat alle woningen worden voorzien van een eigen parkeerplaats. Daarom is gerekend met een parkeernorm voor woningen onderverdeeld in 1 parkeerplaats voor de bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers, conform de richtlijn van het CROW. Voor alle woningen is dus gerekend met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, ook al is de gemeentelijke norm 1,2 parkeerplaatsen per woning (namelijk 0,9 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers).

programma	functie Leiden	parkeer-		gebouw
		norm	eenheid	
voorbereidend onderwijs VMBO	onderwijs	0,6	per leslokaal	ROC-complex
beroepsonderwijs ROC	beroepsonderwijs dag/studenten	0,04	studentplaats	ROC-complex
beroepsonderwijs ROC	beroepsonderwijs dag/medewerkers	0,1	arbeidsplaats	ROC-complex
werkleerbedrijven	werkleerbedrijven	0,8	100 m ² bvo	ROC-complex
kantoren zonder baliefunctie	kantoren zonder baliefunctie	1,0	100 m ² bvo	ROC-complex
supermarkt	supermarkt	2,5	100 m ² vvo	ROC-complex
commerciële ruimte campus blokken A en B	buurtcentrum	2,3	100 m ² bvo	Yours leiden
commercieel (restaurant)	horeca**	8,0	100 m ² bvo	woontoren
koopwoningen (65-90 m ² bvo)	koopwoning tussen 65 en 90 m ² bvo	1,0	woning	woontoren
bezoek woningen*	bezoek	0,3	woning	woontoren

* Bij de functie wonen is onderscheid gemaakt naar het deel voor bewoners en bezoek.

De reden hiervoor is dat de aanwezigheidspercentages voor deze delen verschillend zijn.

** Bij de bestemming 'commercieel' is uitgegaan van de functie 'horeca'. Deze functie heeft de hoogste parkeernorm, waardoor de 'worst case' wordt berekend.

Tabel 2.3: Parkeernormen

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

Om de parkeervraag per moment van de week te berekenen, wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages afkomstig uit de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen. Uitgezonderd zijn de woningen. Elke woning in een eigen parkeerplaats voorzien betekent dat de parkeerplaatsen voor de appartementen niet meer voor andere functies beschikbaar zijn, en dat daardoor dubbelgebruik niet meer mogelijk is. Omdat deze parkeerplaatsen niet door anderen mogen worden gebruikt, is de bezettingsgraad voor deze parkeerplaatsen op alle momenten 100%. De gehanteerde aanwezigheidspercentages voor de bezoekers aan de woningen zijn gebaseerd op de richtlijnen van het

CROW, omdat deze in de gemeentelijke beleidsregels niet beschikbaar zijn. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn weergegeven in tabel 2.4.

programma	aanwezigheidspercentages			
	werkdag- overdag	werkdag- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond
voorbereidend onderwijs VMBO	100%	0%	0%	0%
beroepsonderwijs ROC	100%	0%	0%	0%
werkleerbedrijven	100%	5%	5%	0%
kantoren zonder baliefunctie	100%	5%	5%	0%
supermarkt	100%	100%	100%	100%
horeca	40%	90%	70%	100%
buurtcentrum	70%	20%	100%	0%
koopwoningen (65-90 m ² bvo)	100%	100%	100%	100%
bezoek woningen	20%	80%	60%	100%

Tabel 2.4: Aanwezigheidspercentages gemeente Leiden

2.2.4 Parkeeraanbod

Voor de ontwikkeling is een nieuwe bovengrondse parkeergarage gepland, met een capaciteit van 165 parkeerplaatsen². In de bestaande Lammenschansgarage en Alfastraat is in totaal een parkeercapaciteit van 383 parkeerplaatsen³.

3 Resultaten parkeerbalans

Bij het opstellen van de parkeerbalans is de hiernavolgende redenering gebruikt:

- Op basis van het programma en de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen en parkeerkencijfers is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen⁴ noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (opgesplitst naar programmaonderdeel).
- Van het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van aanwezigheidspercentages het hoogste gelijktijdig benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald.
- Het hoogste gelijktijdig benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vervolgens afgezet tegen het geplande parkeeraanbod. Een positieve uitkomst betekent dat het geplande parkeeraanbod voldoende is om de parkeervraag op te vangen. Een negatieve uitkomst betekent dat te weinig parkeerplaatsen zijn gepland om het gelijktijdig benodigde aantal parkeerplaatsen op te vangen.

² Opgave per e-mail van Green Real Estate aan Goudappel Coffeng d.d. 9 januari 2014.

³ De bestaande parkeercapaciteit bedraagt 413 parkeerplaatsen. In de gehanteerde parkeercapaciteit van 383 parkeerplaatsen is rekening gehouden met het verdwijnen van 30 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het ROC-gebouw, om de openbare ruimte tussen de nieuwe garage en het ROC-gebouw een impuls te geven.

⁴ Ongewogen betekent dat geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages.

In tabel 3.1 is de parkeervraag weergegeven die wordt gefaciliteerd in de Lammenschansgarage (ROC-complex) en de Alfastraat. In tabel 3.2 is de parkeervraag weergegeven voor de woningen die gefaciliteerd worden in de nieuwe bovengrondse parkeergarage. Uitgangspunt voor de bewoners van de woningen is dat zij een eigen parkeerplaats tot hun beschikking hebben in de nieuwe bovengrondse parkeergarage. Deze kan daarom niet door de parkeercapaciteit van een andere functie worden gebruikt.

	ongewogen	werkdag overdag	werkdag- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	gebouw
voorbereidend onderwijs VMBO	29	29	0	0	0	ROC-complex
beroepsonderwijs ROC	165	165	0	0	0	ROC-complex
werkleerbedrijven	33	33	2	2	0	ROC-complex
kantoren zonder baliefunctie	32	32	2	2	0	ROC-complex
supermarkt	28	28	28	28	28	ROC-complex
buurtcentrum	22	15	4	22	20	Yours Leiden
commercieel (restaurant)	86	35	78	61	86	woontoren
bezoek woningen	43	9	34	26	43	woontoren
totaal		346	148	140	177	
parkeeraanbod		383	383	383	383	
overschot/tekort		37	235	243	206	

Tabel 3.1: Parkeervraag functies en ontwikkeling Lammenschansgarage en Alfastraat

programma	Parkeervraag					gebouw
	ongewogen	werkdag- middag	werkdag- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	
koopwoningen (65-90 m ² bvo)	143	143	143	143	143	woontoren
parkeeraanbod		165	165	165	165	
overschot/tekort		22	22	22	22	

Tabel 3.2: Parkeervraag ontwikkeling bovengrondse parkeergarage

In tabel 3.1 is te zien dat, rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeervoorziening, op het maatgevende moment de parkeervraag 346 parkeerplaatsen bedraagt. Bij een parkeercapaciteit van 383 parkeerplaatsen geeft dit een overschot van 37 parkeerplaatsen. Deze berekening is gemaakt op basis van de 'worst case'-invulling van het programma. Bij een andere invulling, binnen de beschreven mogelijkheden, is de parkeervraag van de functies en ontwikkeling lager, waardoor de restcapaciteit groter is.

In de nieuwe bovengrondse parkeergarage ontstaat bij de wens om alle woningen van een eigen parkeerplaats te voorzien, een overschot van 22 parkeerplaatsen.