

**Onderwerp:** Parkeeroplossing auto en fiets - Grote Beer te Rotterdam

**Opsteller:** Ed van Savooyen

**Datum:** 23 maart 2021

## Notitie

### 1 Inleiding en vraagstelling

Dura Vermeer (hierna: DV) ontwikkelt aan de Grote Beer in Rotterdam een nieuw wooncomplex.

De ontwikkeling bestaat op hoofdlijnen uit 196 woningen en 395 m2 bvo ten behoeve van commerciële dienstverlening..

DV heeft aan Spark gevraagd een vertaling te maken van het te realiseren programma naar een passende, 'vraaggerichte' parkeeroplossing voor auto's en fietsen voor het project, welke voldoet aan de vigerende, gemeentelijke beleids- en toetsingskaders.

In deze notitie wordt de onderbouwing van de parkeeroplossing nader toegelicht.

### 2 Parkeerbehoefte volgens gemeentelijke parkeernormen

Als eerste is berekend wat de parkeerbehoefte is van het te realiseren programma als daartoe de parkeernormen van de gemeente Rotterdam worden gevolgd.

Het programma en de van toepassing zijnde, gemeentelijke parkeernormen is in onderstaande tabel weergegeven.

|                                          |            | Autoparkeren  |                |              | Fietsparkeren |                |              |
|------------------------------------------|------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| Functie                                  |            | Parkeernorm   | Eenheid        | Normatief    | Parkeernorm   | Eenheid        | Normatief    |
| <u>Wonen</u>                             | Aantal     | <b>ZONE C</b> |                |              |               |                |              |
| Woonfunctie 40 - 65 m2                   | 121        | 0,60          | per woning     | 72,6         | 3             | per woning     | 363,0        |
| Woonfunctie 65 - 85 m2                   | 65         | 1,40          | per woning     | 91,0         | 4             | per woning     | 260,0        |
| Woonfunctie 85 - 120 m2                  | 10         | 1,60          | per woning     | 16,0         | 5             | per woning     | 50,0         |
| <b>Totaal woningen</b>                   | <b>196</b> | -             | -              | <b>179,6</b> | -             | -              | <b>673,0</b> |
| <u>Overige functies</u>                  | m2 bvo     |               |                |              |               |                |              |
| Commerciële functies                     | 395        | 2,50          | per 100 m2 bvo | 9,9          | 5             | per 100 m2 bvo | 19,8         |
| <b>Totaal overige functies</b>           | <b>395</b> |               |                | <b>9,9</b>   |               |                | <b>19,8</b>  |
| <b>Totale normatieve parkeerbehoefte</b> |            |               |                | <b>190</b>   |               |                | <b>693</b>   |

Tabel 1. Programma en gemeentelijke parkeernormen

Uit bovenstaande aantallen blijkt dat de totale normatieve parkeerbehoefte in totaal bedraagt:

- 190 autoparkeerplaatsen;
- 693 fietsparkeerplaatsen.

Deze uitkomst voor het aantal benodigde autoparkeerplaatsen houdt nog geen rekening met de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Indien we daartoe onderstaande gelijktijdigheidspercentages per dagdeel aanhouden, bedraagt de maximale gelijktijdige autoparkeerbehoefte van het totale programma van de ontwikkeling aan de Grote Beer 180 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is de weekdag-nacht.

| Functie                 | Werkdag ochtend | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop avond | Werkdag nacht | Zaterdag middag | Zaterdag avond |
|-------------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|
| <u>Wonen</u>            |                 |                |               |            |               |                 |                |
| Woningen bewoners       | 50%             | 50%            | 90%           | 80%        | 100%          | 60%             | 80%            |
| Woningen deelauto       | 100%            | 100%           | 100%          | 100%       | 100%          | 100%            | 100%           |
| <u>Overige functies</u> |                 |                |               |            |               |                 |                |
| Commerciële functies    | 100%            | 100%           | 5%            | 75%        | 0%            | 0%              | 0%             |
|                         |                 |                |               |            |               |                 |                |

Tabel 2. Percentages t.b.v. berekening dubbelgebruik autoparkeerplaatsen

| Functie                 | Werkdagochtend | Werkdagmiddag | Werkdagavond | Koopavond  | Werkdagnacht | Zaterdagmiddag | Zaterdagavond |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------|------------|--------------|----------------|---------------|
| Wonen (alleen bewoners) | 90             | 90            | 162          | 144        | 180          | 108            | 144           |
| Wonen (deelauto's)      | 0              | 0             | 0            | 0          | 0            | 0              | 0             |
| Commerciële functies    | 10             | 10            | 1            | 8          | 0            | 0              | 0             |
| <b>Totaal</b>           | <b>100</b>     | <b>100</b>    | <b>163</b>   | <b>152</b> | <b>180</b>   | <b>108</b>     | <b>144</b>    |

Tabel 3. Berekening maximaal gelijktijdige auto-parkeerbehoefte op basis van gemeentelijke parkeernormen

Voor het oplossen van het fietsparkeren wordt geen gebruik gemaakt van dubbelgebruik.

### 3 Toepassing correctiefactoren autoparkeernorm

Binnen het gemeentelijk parkeerbeleid worden meerdere normcorrectiefactoren benoemd waarmee (gedeeltelijke) vrijstelling van de autoparkeernorm kan worden verkregen.

Voor het project aan de Grote Beer, gelegen in een parkeergereguleerde omgeving, wil DV ten minste gebruik maken van de volgende correctiefactoren:

- De afstand van de ontwikkellocatie tot het OV;
- De realisatie van een collectieve fietsparkeervoorziening;
- De plaatsing/levering van deelauto's.
- Het toepassen van MaaS-services

Deze correctiefactoren worden hierna nader toegelicht.

Door toepassing van deze correctiefactoren doet DV afstand van de mogelijkheid dat toekomstige bewoners en de commerciële dienstverlening in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat.

### 3.1 Normcorrectie nabijheid openbaar vervoer

De projectlocatie aan de Grote Beer ligt hemelsbreed binnen 400 meter afstand van de (entree van) de metrohalte Oosterflank. Hierdoor is een correctie op de autoparkeernormen van toepassing ad 20% (afstand hemelsbreed 0 - 400 meter).

### 3.2 Normcorrectie voor aanwezigheid collectieve fietsparkeervoorziening

In het project wordt onder meer een grote collectieve fietsparkeervoorziening opgenomen. Deze voorziening is gesitueerd op begane grond niveau. De entree van de voorziening is gesitueerd aan de Tweelingenstraat en sluit daarmee goed aan op de hoofdfietsroute langs de locatie.

Vanuit de fietsparkeervoorziening heeft men direct toegang tot de trappenhuizen met liften naar de woningen. In de voorziening is tevens ruimte gereserveerd voor oplaadpunten voor deelfietsen en elektrische deelscooters. De fietsparkeervoorziening biedt voldoende ruimte voor o.a. scooters en fietsen met afwijkende maten

Door de aanwezigheid van deze collectieve fietsparkeervoorziening is een correctie op de autoparkeernorm van toepassing van 10%. Voor elke, hierdoor bespaarde autoparkeerplaats zullen 2 extra fietsparkeerplaatsen in de collectieve fietsparkeervoorziening worden gerealiseerd.

### 3.3 Normcorrectie toepassen deelauto's en MaaS

DV wenst als onderdeel voor het totale mobiliteitsconcept voor dit project een deelauto- en MaaS-concept toe te passen. Hiermee anticipeert zij op actuele mobiliteitstrends en geeft zij een concrete invulling aan haar eigen duurzaamheidsambities en de mobiliteitsbehoefte van de door haar beoogde woondoelgroepen. Deze invulling is passend bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam.

Het deelauto-concept bestaat uit 4 deelauto's die worden aangeboden aan de bewoners van de te realiseren woningen. Het aantal van 4 deelauto's is een afgeleide van de toepasbare autoparkeernormcorrectie van (afgerond) 11% (van de maximaal toelaatbare correctie van 20%).

Aanvullend op deze 4 deelauto's wordt een aantal MaaS-services aangeboden. Deze MaaS-services bestaan uit het beschikbaar stellen van 30 e-bikes en 5-e-bakfietsen die worden ondergebracht in de eigen, collectieve fietsparkeervoorziening van het project Grote Beer. Daarnaast kunnen er stadsfietsen ter beschikking gesteld worden aan huishoudens die zelf niet beschikken over een fiets. Hiermee wordt het fietsgebruik gestimuleerd. De stadsfietsen staan eveneens gestald in de eigen collectieve fietsparkeervoorziening.

Aan de bewoners zal een pakket aan MaaS-diensten worden aangeboden, waarbij de hiertoe te contracteren aanbieder naast de genoemde vormen van deelmobiliteit ook op alle andere modaliteiten (OV, Uber, taxi etc.) diensten zal aanbieden om de bewoners volledig te ontzorgen. Inclusief de financiële afhandeling ervan. Deze diensten worden aangeboden via een MaaS-app, zodat via één kanaal de reismogelijkheden, de meest geschikte route, prijsverschillen en de reistijd inzichtelijk worden. Daarnaast kun je met de app een plek in het OV of een (deel)voertuig reserveren en betalen. DV volgt de stappen die hiertoe in Nederland worden gezet - mede dankzij de pilots die gesteund worden door het ministerie van Infrastructuur & Waterstaat - en de eerste voorbeelden die zich hiervan aandienen (Beamr, Gaiyo).

De genoemde MaaS-services (e-bikes, e-bakfietsen, de stadsfietsen en de MaaS-app) vertegenwoordigen een normcorrectie van 20%.

In paragraaf 4.3 wordt nader beschreven hoe dit deelauto- en Maas-concept nader zal worden uitgewerkt.

## 4 Voorgestelde parkeeroplossing

### 4.1 De parkeereis

De normatieve parkeeropgave voor het project Grote Beer met in acht name van de genoemde normcorrecties (OV 20%, collectieve fietsvoorziening 10%, deelauto's 11% en MaaS 20%) is als volgt:

| Correcties auto- en fietsparkeren   |           | Autoparkeren |                    |                                                  |                |                       | Fietsparkeren          |
|-------------------------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| Functie                             | Normatief | Correctie OV | Correctie Deelauto | Correctie Fietsenstalling                        | Correctie MaaS | Resterend normatief 1 | Gecorrigeerd normatief |
| Wonen                               |           |              |                    |                                                  |                |                       |                        |
| Woonfunctie 40 - 65 m <sup>2</sup>  | 72,6      | 14,5         | 8,0                | 7,3                                              | 14,5           | 29,0                  | 363                    |
| Woonfunctie 65 - 85 m <sup>2</sup>  | 91,0      | 18,2         | 10,0               | 9,1                                              | 18,2           | 36,0                  | 260                    |
| Woonfunctie 85 - 120 m <sup>2</sup> | 16,0      | 3,2          | 1,4                | 1,6                                              | 3,2            | 6,6                   | 50                     |
| te plaatsen deelauto's              |           |              | -4,0               |                                                  |                | 4,0                   |                        |
|                                     |           |              |                    | (2 extra fietsplaatsen per bespaarde autoplaats) |                |                       | 33                     |
| Overige functies                    |           |              |                    |                                                  |                |                       |                        |
| Commerciële functies                | 9,9       | 2,0          |                    | n.v.t.                                           |                | 7,9                   | 20                     |
| <b>Totaal</b>                       |           | <b>37,9</b>  | <b>15,4</b>        | <b>18,0</b>                                      | <b>35,9</b>    | <b>84,0</b>           | <b>725</b>             |

Tabel 4. Berekening normatieve auto-parkeerbehoefte inclusief normcorrecties

Uit bovenstaande aantallen blijkt dat de gecorrigeerde normatieve parkeerbehoefte in totaal

- 84 autoparkeerplaatsen bedraagt;(incl. 4 deelauto's)
- 725 fietsparkeerplaatsen bedraagt

Ten opzichte van de parkeernormen zoals weergegeven in Tabel 1 hebben de volgende correcties plaatsgevonden:

- De autoparkeernormen voor bewoners zijn gecorrigeerd met 61% (20% afstand OV, 10% collectieve fietsenstalling, 11% deelauto's en 20% MaaS)

- De autoparkeernormen voor personeel en bezoekers van de commerciële dienstverlening zijn gecorrigeerd met 20% (afstand OV).
- Het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen in de collectieve fietsparkeervoorziening is met 33 stuks toegenomen vanwege de toegepaste normcorrectie op de autoparkeernorm.

De maximaal gelijktijdige auto-parkeerbehoefte bedraagt nu 76 parkeerplaatsen.

Hierbij is rekening gehouden met 4 parkeerplaatsen voor de evenzoveel deelauto's.

Het maatgevend moment is de weekdag-nacht.

| Functie                 | Rest. normatief auto | Werkdagochtend | Werkdagmiddag | Werkdagavond | Koopavond | Werkdagnacht | Zaterdagmiddag | Zaterdagavond |
|-------------------------|----------------------|----------------|---------------|--------------|-----------|--------------|----------------|---------------|
| Wonen (alleen bewoners) | 72                   | 36             | 36            | 65           | 58        | 72           | 43             | 58            |
| Wonen (deelauto's)      | 4                    | 4              | 4             | 4            | 4         | 4            | 4              | 4             |
| Commerciële functies    | 8                    | 8              | 8             | 0            | 6         | 0            | 0              | 0             |
| <b>Totaal</b>           | <b>84</b>            | <b>48</b>      | <b>48</b>     | <b>69</b>    | <b>68</b> | <b>76</b>    | <b>47</b>      | <b>62</b>     |

Tabel 5. Berekening maximaal gelijktijdige autoparkeerbehoefte inclusief normcorrecties

## 4.2 Het parkeeraanbod

Om de maximaal gelijktijdige autoparkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen te faciliteren wordt gebruik gemaakt van de volgende parkeervoorzieningen:

- 76 autoparkeerplaatsen (incl. 4 plaatsen ten behoeve van de deelauto's). Deze deelauto's staan geparkeerd in de nabijgelegen parkeergarage Alexandrium Noord

Dit aantal parkeerplaatsen zal door de eigenaar/belegger van het project Grote Beer voor een periode van ten minste 10 jaar worden gehuurd van de eigenaar/exploitant van de parkeergarage Alexandrium-Noord (Klepierre). Een beschikbaarheidsverklaring van de eigenaar/exploitant zal nog worden overlegd..

Om de normatief benodigde 725 fietsparkeerplaatsen te faciliteren wordt gebruik gemaakt van

- 640 fietsparkeerplaatsen, waarvan
  - 196 plaatsen in de tweede woningberging van elke woning (naast de berging in de woningen)
  - 395 plaatsen in de collectieve fietsparkeervoorziening van de eigen ontwikkeling (zie ook paragraaf 3.2.). Op deze 395 plaatsen worden onder meer de benodigde stadsfietsen geplaatst
  - 35 parkeerplaatsen voor deelfietsen (30 e-bikes, 5 e-bakfietsen)
  - 19 parkeerplaatsen op straat ten behoeve van personeel en bezoekers van de commerciële functies

De 35 deelfietsen vertegenwoordigen samen een 'waarde' (besparing) van 140 fietsplaatsen (elke deelfiets vervangt 5 fietsen in eigendom). Samen met de overige fietsparkeervoorzieningen wordt daarmee ruim voldaan aan de normatief benodigde hoeveelheid fietsparkeerplaatsen ( $196 + 395 + (5 \times 35 - 35) + 14 = 745$  fietsparkeerplaatsen).

#### 4.3 Deelauto's en MaaS

Een onderdeel van de parkeeroplossing is het beschikbaar stellen van 4 deelauto's waarmee een deel van de mobiliteitsbehoefte van de bewoners van de woningen wordt gefaciliteerd. Deze deelauto's staan geparkeerd in parkeergarage Alexandrium Noord, met de hoofdingang aan de Schorpioenstraat (3067 KW, Rotterdam). DV zal – samen met de aanbieder van de deelauto's – in overleg treden met de eigenaar van de parkeergarage om deze deelauto's op vaste parkeerplaatsen te plaatsen zodat de bruikbaarheid en vindbaarheid geoptimaliseerd wordt.

DV is reeds in gesprek met meerdere aanbieders van deelmobiliteit en MaaS-services om te komen tot een raamcontract, waarin onder meer de gebruiksvoorwaarden voor de deelauto's en de beoogde MaaS-app nader worden uitgewerkt.

Zo zal nog onderzoek worden gedaan om het aandeel Maas-services verder te vergroten. Met als doel nog minder autoverkeersbewegingen op deze locatie te realiseren. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de mogelijkheid van de aanbieders van deelmobiliteit en MaaS-diensten om tijdig te anticiperen op succesvol gebleken oplossingen (tussentijds kunnen switchen van bijvoorbeeld minder deelauto's naar meer deelfietsen, OV-diensten en dergelijke).

#### 4.4 Overige voorwaarden voor een geslaagde parkeeroplossing

De wijze waarop wordt voorzien in een parkeeroplossing voor de voorziene parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners alsmede het personeel van de commerciële dienstverlening en de bezoekers daarvan, moet concreet worden geïntegreerd in het totale locatieconcept.

DV is zich er van bewust dat dit derhalve ook een onderdeel moet uitmaken van de marketing en promotie van zowel de woningen als de commerciële functies en het daarbij behorende fietsdeel-, autodeel- en MaaS-concept;

In dat kader zal DV ten minste zorgdragen voor:

- het opnemen van de visie, ambitie en genomen mobiliteitsmaatregelen in alle verkoop- en verhuuruitingen van de woningen en commerciële functies.
- een goede, ruime, goed bereikbare centrale fietsenstalling voor de eigen fietsen, de beschikbaar gestelde stadsfietsen en de deelfietsen (e-bikes en e-bakfietsen) in het te ontwikkelen complex aan de Grote Beer
- de beschikbare deelauto's in de parkeergarage Alexandrium-Noord.
- het borgen van dit mobiliteitsconcept en alle bijbehorende verplichtingen voor DV (c.q. de opvolgende eigenaar/eigenaren) in de daartoe bestemde publieke en privaatrechtelijke overeenkomsten en (huishoudelijke) reglementen.