

Opdrachtgever	SVE Group
Datum	28 november 2023
Auteur	Danny van Beusekom
Kenmerk	014988.20230429.N1.06
Pagina	1/7

Parkeerbehoefte zorggebouw Bogaard Stadscentrum

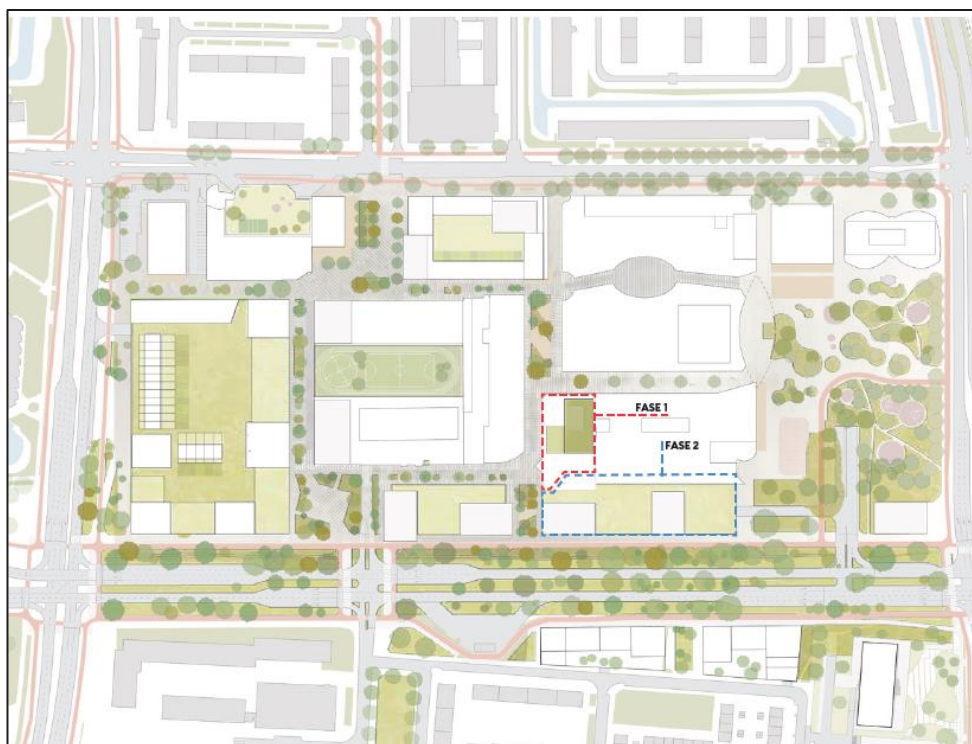
1. Inleiding

Voor een project in Rijswijk wordt een bestemmingsplan opgesteld voor een herontwikkeling van een binnenstedelijke winkellocatie (voorheen 'In de Bogaard', nu 'Bogaard Stadscentrum') tot een zorggebouw met commerciële ruimtes in de plint. Het programma zal bestaan uit appartementen voor de onderste lagen van het gebouwen (tot en met de vijfde etage) en zorgappartementen voor de bovenste lagen.

De plek die nu ontwikkeld wordt biedt geen mogelijkheden om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. In de toekomst zal er ook een fase 2 ontwikkeld worden, welke grenst aan dit kavel, en waarbij parkeren geïntegreerd kan worden, ook voor fase 1. Voor de tussentijd wil de gemeente een deugdelijke onderbouwing zien van hoe het parkeren dan opgelost wordt (bijvoorbeeld in de parkeergarages in de omgeving).

Als eerste stap dient de verwachte parkeerbehoefte berekend te worden. Voor het bestemmingsplan geldt een voorwaardelijke verplichting dat de parkeerbehoefte opgelost kan worden.

SVE Group heeft Goudappel B.V. gevraagd de parkeerkundige onderbouwing op te stellen.



Figuur 1.1: Fasering

2. Analyse parkeerbehoefte

2.1 Inleiding

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het (intensieve) zorgappartementen wordt allereerst gekeken naar de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Rijswijk. Deze nota gaat uit van een gebiedsindeling. De locatie van het plangebied bevindt zich in het centrum.

2.2 Detailhandel of commerciële dienstverlening

De parkeernorm voor detailhandel is als volgt:

- 4,0 parkeerplaats per 100 m² bvo.

De ongewogen parkeerbehoefte wordt als volgt bepaald: aantal m² bvo / 100 x 4,0.

Niet op ieder moment van de week is er sprake van een even hoge parkeerbehoefte. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages per moment van de week (zie tabel 2.1). Deze zijn gebaseerd op de parkeernormen van de gemeente Rijswijk. De parkeerbehoefte per moment van de week wordt als volgt bepaald: ongewogen parkeerbehoefte x aanwezigheidspercentage per moment van de week.

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
detailhandel	30%	60%	10%	0%	100%	0%	0%

Tabel 2.1: Aanwezigheidspercentages detailhandel (bron: CROW publicatie 381)

De parkeernorm voor commerciële dienstverlening is als volgt:

- 1,7 parkeerplaats per 100 m² bvo.

De ongewogen parkeerbehoefte wordt als volgt bepaald: aantal m² bvo / 100 x 1,7. De aanwezigheidspercentages voor commerciële dienstverlening zijn weergegeven in tabel 2.2.

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	0%	0%	0%

Tabel 2.2: Aanwezigheidspercentages commerciële dienstverlening (bron: CROW publicatie 381)

2.3 Appartementen

De parkeernormen voor de appartementen zijn weergegeven in tabel 2.3. Deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Rijswijk. Het prijsniveau van de huur- en koopappartementen is gebaseerd op het jaar 2010.

parkeernorm (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers)	
huurwoningen	
goedkoop (< € 357,-)	1,2
midden (€ 357,- tot € 940,-)	1,4
duur (> € 940,-)	1,5
koopwoningen	
goedkoop (< € 185.000,-)	1,2
midden (€ 185.000,- tot € 272.000,-)	1,4
duur (> € 272.000,-)	1,5

Tabel 2.3: Parkeernormen wonen

De ongewogen parkeerbehoefte wordt als volgt bepaald:

- bewoners: aantal appartementen x (parkeernorm – 0,3);
- bezoekers: aantal appartementen x 0,3.

Niet op ieder moment van de week is er sprake van een even hoge parkeerbehoefte. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages per moment van de week (zie tabel 2.4). Deze zijn gebaseerd op de meest recente gegevens uit CROW-publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren').

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%

Tabel 2.4: Aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

De parkeerbehoefte per moment van de week wordt als volgt bepaald: ongewogen parkeerbehoefte bewoners/bezoekers x aanwezigheidspercentage per moment van de week.

2.4 Zorgappartementen

De zorgappartementen zijn lastig in te delen. De bewoners zullen veelal één auto hebben of niet meer autorijden. De keuze voor het bepalen van de parkeernorm ligt tussen een

‘serviceflat’ en een ‘goedkoop huurappartement’. De parkeernorm voor een goedkoop huurappartement in het centrum is 1,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,9 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). De gemiddelde woningbezetting (en daarmee de parkeerbehoefte) is naar verwachting bij de doelgroep lager dan bij een regulier appartement.

Het parkeerkencijfer voor een serviceflat (CROW) is: 0,5 parkeerplaats per woning (waarvan 0,2 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Het personenautobezit bij de doelgroep is naar verwachting hoger dan bij een serviceflat het geval is.

Om die reden is gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per appartement voor bewoners en 0,3 parkeerplaats per appartement voor bezoekers.

De ongewogen parkeerbehoefte wordt als volgt bepaald:

- bewoners: aantal appartementen x 0,6;
- bezoekers: aantal appartementen x 0,3.

Niet op ieder moment van de week is er sprake van een even hoge parkeerbehoefte. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages per moment van de week (zie tabel 2.5). Deze zijn gebaseerd op de meest recente gegevens uit CROW-publicatie 381 (‘Toekomstbestendig parkeren’).

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%

Tabel 2.5: Aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

De parkeerbehoefte per moment van de week wordt als volgt bepaald: ongewogen parkeerbehoefte bewoners/bezoekers x aanwezigheidspercentage per moment van de week.

2.5 Conclusie

De parkeerbehoefte van fase 1 van de zorgenheden en kleinschalige detailhandel in het plangebied Bogaard Stadscentrum wordt gebaseerd op basis van de parkeernormen en

aanwezigheidspercentages welke in deze notitie zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat uit van een voorwaardelijke verplichting: de parkeerbehoefte moet oplosbaar zijn.

De parkeerbehoefte moet opgelost worden in de directe omgeving van het plangebied, rekening houdende met de acceptabele loopafstanden zoals weergegeven in CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

3. Parkeerbehoefte aannemelijk realistisch programma

Voor een 'aannemelijk realistisch programma' is de parkeerbehoefte berekend. Het programma bestaat uit 'wonen met een plus' woningen/zorgwoningen.

Wonen met een plus is zelfstandig wonen, waarbij de zorg nabij is of aan huis geleverd kan worden. In essentie vult 'Wonen met een plus' de kloof op die tussen het zelfstandig wonen en verpleeghuiszorg is ontstaan.

Algemene kenmerken van 'wonen met een plus' zijn:

- Toegankelijke woningen (minstens rollatorgeschikt en drempelloos).
- Ontmoetingsruimte (binnen 100 meter met gegarandeerde inzetbaarheid).
Samenleefconcept (woonvorm met uitstraling en identiteit).
- De inzet van een welzijnsmedewerker of soortgelijke ondersteuning (sociaal beheerder/huismeester/flatcoach) vanuit betrokken organisaties.
- Nabijheid tot voorzieningen: supermarkten en OV binnen 500 meter.
- Scootmobielberging (bij voorkeur 1 berging per 5 bewoners).
- Thuiszorg en Wlz-zorg mogelijk en aansluiting op alarmeringssysteem.
- Minimaal 50% bewoond door 65+ of complex beschikt over label 55+."

Het programma en de ongewogen parkeerbehoefte is weergegeven in tabel 3.1. Voor de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- er worden 120 zorgwoningen (wonen met een plus) gerealiseerd;
- voor de commerciële ruimten wordt uitgegaan van detailhandel.

Verder gelden de volgende voorwaarden aan het project vanuit de gemeente:

- Het niet verlenen van een bezoekersregeling aan bezoekers aan bewoners, ook niet als bezoekers niet op eigen terrein kunnen parkeren omdat de parkeereis is afgewenteld op een parkeergarage in de directe omgeving.
- Het niet verlangen van een genoegdoening van de initiatiefnemer zoals een storting in een parkeer- of mobiliteitsfonds ter compensatie.

		parkeernorm	ongewogen
120	zorgwoningen bewonersdeel	0,6	72
1.500	commerciële ruimte (detailhandel)	4	60

Tabel 3.1: Programma en ongewogen parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte per moment van de week is weergegeven in tabel 3.2. Op het drukste moment zijn 104 parkeerplaatsen nodig.

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	36,0	36,0	64,8	72,0	43,2	57,6	50,4
detailhandel	18,0	42,0	12,0	0,0	60,0	0,0	0,0
totaal	54,0	78,0	76,8	72,0	103,2	57,6	50,4
totaal afgerond	54	78	77	72	104	58	51

Tabel 3.2: Parkeerbehoefte per moment van de week

Het parkeerbeleid van Rijswijk gaat uit van 'het oplossen van parkeerbehoefte op eigen terrein'. Omdat in de omliggende parkeergarages restcapaciteit beschikbaar is, geeft de gemeente hier vrijstelling voor ontwikkelingen die binnen een loopafstand van 250 meter liggen van de parkeergarages P1, P4 en P5 of enig andere openbaar toegankelijke parkeervoorziening.

De bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

Voor bezoekers van de woningen geldt niet de bezoekersregeling, ook niet als bezoekers niet op eigen terrein kunnen parkeren, omdat de parkeereis is afgewenteld op een parkeergarage in de directe omgeving.