



Aan: Wim Bijl (Veenstede Vastgoedontwikkeling BV)
Van: Hans Godefrooij
CC:
Datum: 21 oktober 2014
Betreft: CONCEPT Parkeerbalans uitbreiding winkelcentrum Zuidplashof Waddinxveen (projectnummer: 140254)

Aanleiding

Veenstede Vastgoedontwikkeling werkt aan uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplashof in Waddinxveen. Een deel van de uitbreiding is reeds gerealiseerd. Voor de nog te bouwen “Driehoek” zijn de plannen enigszins gewijzigd ten opzichte van het initiële plan. De parkeerberekening die in het vigerende bestemmingsplan staat, moet daarom worden geactualiseerd.

Kenmerken van de (deels reeds gerealiseerde) bouwplannen

In onderstaande tabellen zijn de kenmerken van het initiële plan (op basis waarvan de parkeerberekeningen in het bestemmingsplan zijn uitgevoerd) weergegeven en is weergegeven wat daadwerkelijk is/wordt gerealiseerd.

tabel 1 Initiële bouwplannen

Functie	Omvang uitbreiding
Winkels	1.500 m ² bvo
Woningen goedkoop	30
Woningen middelduur	20
Parkeerplaatsen openbaar	82
Parkeerplaatsen privé (woningen middelduur)	20

tabel 2 Daadwerkelijke realisatie

Functie	Omvang uitbreiding	Opmerking wijziging
PLUS supermarkt	450 m ² bvo	Nadere specificering van functie “winkels”
Aldi supermarkt	1.050 m ² bvo	
Appartementen huur, middelduur	30	In plaats van “30 woningen goedkoop”
Appartementen Driehoek huur, middelduur	12	“20 woningen middelduur” zijn 25 woningen middelduur geworden, waarvan 50% koop en 50% huur
Appartementen Driehoek koop, middelduur	13	
Parkeerplaatsen openbaar	76	6 openbare parkeerplaatsen minder dan initiële plan
Parkeerplaatsen privé (Driehoek)	37	17 privé-parkeerplaatsen meer dan initiële plan

Parkeerkencijfers

De extra parkeervraag die de functies genereren, kan worden bepaald aan de hand van parkeerkencijfers. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers die kunnen worden gebruikt als hulpmiddel bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. In de publicatie Kencijfers parkeren en

verkeersgeneratie (CROW-publicatie 317, oktober 2012) zijn de meest recente kencijfers opgenomen. Tot oktober 2012 werd gebruik gemaakt van de publicatie Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering (CROW-publicatie 182, juni 2003).

De te hanteren kencijfers zijn afhankelijk van de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging in de gemeente. Met een omgevingsadressendichtheid van 1.338 adressen per km² (bron CBS, 2013) valt Waddinxveen in de categorie “matig stedelijk”. Het winkelcentrum Zuidplashof ligt in de woonwijk Zuidplas. Het betreft een wijkwinkelcentrum en daarmee valt de ligging in de categorie “rest bebouwde kom”.

Parkeerberekening

Op basis van de kenmerken van de initiële bouwplannen is, met de toen geldende parkeerkentallen, een parkeerberekening gemaakt die is opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan enigszins is gewijzigd, moet deze berekening worden aangepast. Aangezien in de tussentijd ook de parkeerkencijfers van CROW zijn geactualiseerd, zou de berekening ook met de nieuwe kencijfers moeten worden uitgevoerd. Nadeel daarvan is dat de berekening van de initiële situatie en de aangepaste situatie dan niet meer met elkaar zijn te vergelijken. Daarom is ervoor gekozen om het aangepaste bouwplan door te rekenen met zowel de kentallen van voor oktober 2012 (CROW-publicatie 230), als met de vigerende kentallen (CROW-publicatie 317).

In de volgende paragraaf wordt eerst de parkeerberekening weergegeven die in het bestemmingsplan staat. In de daaropvolgende paragraaf wordt het aangepaste plan doorgerekend met zowel de oude als de vigerende parkeerkentallen.

Parkeerberekening bestemmingsplan

Voor de parkeerberekening in het bestemmingsplan is gebruikt gemaakt van de gemiddelde parkeerkentallen. Dat betekent dat geen bandbreedtes zijn gehanteerd in de berekening, maar dat is uitgegaan van het gemiddelde van het minimale en het maximale kental van elke functie.

tabel 3 Parkeerberekening initiële bouwplannen (bron: Bestemmingsplan “Zuidplashof”)

Functie	Omvang uitbreiding	Parkeerkental	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Winkels	1.500 m ² bvo	3,25 pp per 100 m ² bvo	49
Woningen goedkoop	30	1,4 pp per woning	42
Woningen middelduur	20	1,7 pp per woning	34
Maatschappelijke voorzieningen	600 m ² bvo	2,0 pp per 100 m ² bvo	12

Voor de “woningen middelduur” is in het initiële bouwplan uitgegaan van realisatie van 20 privé-parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen dus niet door andere doelgroepen worden gebruikt wanneer deze niet bezet zijn. Van de benodigde 34 parkeerplaatsen voor dit type woningen moeten (naast de 20 privé-parkeerplaatsen) 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen, wanneer bewoners ze niet gebruiken, wel door andere doelgroepen worden gebruikt. Dit resulteert in de volgende berekening voor het piekmoment.

tabel 4 Benodigd aantal parkeerplaatsen op piekmoment - zaterdagmiddag (bron: Bestemmingsplan "Zuidplashof")

Functie	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Aanwezigheidspercentage	Benodigd aantal parkeerplaatsen piek
Winkels	49	100%	49
Woningen goedkoop	42	60%	25
Woningen middelduur, privéplaatsen	20	100% (privé-parkeerplaatsen)	20
Woningen middelduur, openbare plaatsen	14	60%	8
Maatschappelijke voorzieningen	6	100%	12
TOTAAL			114

Op het piekmoment zijn derhalve 114 parkeerplaatsen benodigd (uitgaande van het initiële bouwplan en de CROW-kentallen uit publicatie 182).

Parkeerberekening aangepaste bouwplan

Op basis van de daadwerkelijke realisatie wordt op de volgende pagina, in tabel 5, een nieuwe berekening gemaakt. In de tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend zowel op basis van CROW-publicatie 182, als op basis van CROW-publicatie 317.

Voor de "appartementen Driehoek" worden in het aangepaste bouwplan 37 privé-parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen dus niet door andere doelgroepen worden gebruikt wanneer deze niet bezet zijn. Wanneer voor de parkeerbehoefte van deze woningen meer dan 37 parkeerplaatsen benodigd zijn, moet deze extra parkeerbehoefte worden opgevangen in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen kunnen, wanneer bewoners ze niet gebruiken, wel door andere doelgroepen worden gebruikt. Dit resulteert voor het piekmoment in de berekening die is weergegeven in tabel 6.

Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 182 (zoals die voor oktober 2012 werden gehanteerd) zijn 124 parkeerplaatsen benodigd. In de berekeningen die in het bestemmingsplan staan, was dit nog 114 (zie tabel 4).

Op basis van de vigerende parkeerkentallen uit CROW-publicatie 317 zijn 155 parkeerplaatsen benodigd. Het hanteren van de nieuwe kentallen levert dus een verhoging op van de berekende parkeerbehoefte van 31 extra parkeerplaatsen op het piekmoment.

tabel 5 Parkeerberekening daadwerkelijke realisatie

Functie	Omvang uitbreiding	Parkeerkental CROW 182	Parkeerkental CROW 317	Benodigd aantal parkeerplaatsen* CROW 182	Benodigd aantal parkeerplaatsen* CROW 317
PLUS supermarkt	450 m ² bvo	2,5 – 4,0 pp per 100 m ² bvo	3,9 – 5,9 pp per 100 m ² bvo	15	23
Aldi supermarkt	1.050 m ² bvo	2,5 – 4,0 pp per 100 m ² bvo	5,5 – 7,5 pp per 100 m ² bvo	34	69
Appartementen huur, middelduur	30	1,7 – 1,9 per woning ¹	1,0 – 1,8 per woning ¹	54	42
Appartementen Driehoek huur, middelduur (bewonersparkeren)	12	1,4 – 1,6 per woning ²	0,7 – 1,5 per woning ²	18	13
Appartementen Driehoek huur, middelduur (bezoekersparkeren)	12	0,3 per woning	0,3 per woning	4	4
Appartementen Driehoek koop, middelduur (bewonersparkeren)	13	1,4 – 1,6 per woning ²	1,1 – 1,9 per woning ²	20	20
Appartementen Driehoek koop, middelduur (bezoekersparkeren)	13	0,3 per woning	0,3 per woning	4	4
TOTAAL				149	175

* op basis van het gemiddelde kental

tabel 6 Benodigd aantal parkeerplaatsen op piekmoment

Functie	Benodigd aantal parkeerplaatsen* CROW 182	Benodigd aantal parkeerplaatsen* CROW 317	Aanwezigheidspercentage	Benodigd aantal parkeerplaatsen piek* CROW 182	Benodigd aantal parkeerplaatsen piek* CROW 317
PLUS supermarkt	15	23	100%	15	23
Aldi supermarkt	34	69	100%	34	69
Appartementen huur, middelduur	54	42	60%	32	25
Appartementen Driehoek (bewonersparkeren)	38	33	100% (privé-parkeerplaatsen)	38	33
Appartementen Driehoek (bezoekersparkeren)	8	8	60%	5	5
TOTAAL				124	155

* op basis van het gemiddelde kental

¹ Parkeerkental is inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren bij woningen

² Parkeerkental is exclusief 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren bij woningen

Gerealiseerde parkeerplaatsen

Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen op openbaar terrein is 79 (vroeger waren er 218 parkeerplaatsen; nu 297). Daarnaast kunnen 37 privé-parkeerplaatsen in de kelder worden gerealiseerd. In het initiële plan was nog sprake van 20 privé-parkeerplaatsen.

Conclusie

In onderstaande tabel is op een rij gezet wat het (op basis van de gemiddelde kentallen) berekende tekort aan parkeerplaatsen op het piekmoment is.

tabel 7 resultaattabel van de verschillende berekeningen (piekmoment)

	Berekende parkeerbehoefte	Privé-parkeerplaatsen	Gerealiseerde openbare parkeerplaatsen	Tekort
Plannen bestemmingsplan o.b.v. CROW 182	114	20	79	15
Daadwerkelijke realisatie o.b.v. CROW 182	124	37	79	8
Daadwerkelijke realisatie o.b.v. CROW 317	155	33*	79	43

*Volgens de kentallen van CROW 317 zijn niet meer dan 33 privé-parkeerplaatsen nodig.

Als de plannen waren gerealiseerd conform de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het bestemmingsplan, had dit geleid tot een berekend tekort van 15 parkeerplaatsen.

De aangepaste plannen leiden, als met dezelfde kentallen wordt gerekend, tot een kleiner tekort, namelijk 8 parkeerplaatsen.

Als wordt gerekend met de vigerende parkeerkentallen uit CROW-publicatie 317, komt het tekort uit op 43 parkeerplaatsen.