

Onderwerp: Analyse parkeerbalans Polanenpark 105 Wassenaar update 2021

Opsteller: Michel Houtkamp en Martin Blankendaal

Datum: 18 april 2021

1 Inleiding

De Wassenaarsche Bouwstichting is voornemens op de locatie Van Polanenpark 105 acht woningen te realiseren. Het betreft een voormalige schoollocatie (tweeklassige R.K. basisschool met een oppervlakte van circa 320 m²) in de wijk Van Polanenpark. De oppervlakte van 320 m² is in de koopovereenkomst opgenomen. Het schoolgebouwtje heeft er waarschijnlijk vanaf het begin van de wijk gestaan en was als buurtcentrum in gebruik nadat de functie van school kwam te vervallen. Op terrein van de locatie is in de huidige situatie geen parkeren aanwezig. Op de openbare weg zijn direct voor de locatie drie langspaarkeerplaatsen aanwezig.

De Wassenaarsche Bouwstichting wil op de locatie acht appartementen realiseren van 50 m² GBO per eenheid. Dit zijn tweekamerwoningen met als doelgroep starters, sociale huur. Om in de parkeerbehoefte van de bewoners en hun bezoekers te voorzien worden tien parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft Spark gevraagd om een onderbouwing te maken van de parkeerbalans. Deze notitie bevat de uitwerking hiervan.

2 Parkeerbalans toekomstige situatie

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven worden acht sociale huurappartementen gerealiseerd van 50 m² GBO per eenheid, bestemd voor starters. Concreet stelt de gemeente Wassenaar het volgende:

- In het Verkeersplan Wassenaar dat in 2016 door de raad is vastgesteld is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd dienen te worden;
- De stedelijkheidsgraad van Wassenaar is 'matig stedelijk' (1.000-1.500 adressen per km²);
- Volgens opgave van de gemeente Wassenaar is de locatie Van Polanenpark is gelegen 'rest bebouwde kom';
- In de LIOR is opgenomen dat bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen de bovenkant van de norm aangehouden dient te worden.

De meest recente versie van de parkeerkencijfers van het CROW is genaamd “Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen”, publicatie 381 d.d. 11 november 2018. In deze publicatie zijn de volgende parkeerkencijfers opgenomen voor de woningtypes waarbinnen de sociale huurappartementen zich bevinden (‘overig bebouwde kom’ in een matig stedelijk gebied):

- Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur): 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers van bewoners.

Op basis van de LIOR moet hiervan de bovenkant van de bandbreedte worden aangehouden:

- Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur): 1,8 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers van bewoners.

De parkeerbehoefte op basis van deze kencijfers is weergegeven in Tabel 1. Dit betreft de normatieve parkeerbehoefte. Dit is de som van de parkeerbehoeften die ontstaan als de omvang van de functie(s) wordt vermenigvuldigd met de parkeernorm(en). Deze normatieve parkeerbehoefte bedraagt 18 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal	Eenheid	Parkeernorm	per	Normatieve P-behoefte
Huur, appartement, goedkoop	8	stuks	1,5	woning	12,0
Bezoekers bewoners	8	stuks	0,3	woning	2,4
Totaal			1,8	woning	14,4

Tabel 1 - Normatieve parkeerbehoefte toekomstige situatie

Bij de bepaling van de normatieve parkeerbehoefte is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeercapaciteit. Het CROW heeft aanwezigheidspercentages opgesteld waarmee dit dubbelgebruik kan worden bepaald. De aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers van bewoners zijn weergegeven in Tabel 2.

Functie	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koop-avond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoekers bew.	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Tabel 2 – Aanwezigheidspercentages toekomstige situatie

Door de normatieve parkeerbehoefte uit Tabel 1 per tijdvak te vermenigvuldigen met de aanwezigheidspercentages uit Tabel 2 en het resultaat per tijdvak bij elkaar op te tellen ontstaan inzicht in

de maatgevende parkeerbehoefte. Dit is de parkeerbehoefte die moet worden gefaciliteerd bij dubbelgebruik van de parkeercapaciteit. Tabel 3 toont de berekening van de maatgevende parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie. Het maatgevende moment is de werkdagavond. Op dat moment is de parkeerbehoefte (afgerond) 13 parkeerplaatsen. Op alle andere momenten is er sprake van een lagere parkeerbehoefte.

Functie	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koop-avond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Bewoners	6,0	6,0	10,8	12,0	9,6	7,2	9,6	8,4
Bezoekers bewon.	0,2	0,5	1,9	0,0	1,7	1,4	1,9	1,7
Totaal	6,2	6,5	12,7	12,0	11,3	8,6	11,5	10,1

Tabel 3 – Maatgevende parkeerbehoefte toekomstige situatie

De parkeerbalans geeft de verhouding weer tussen vraag en aanbod van parkeercapaciteit. Zoals in de inleiding is beschreven worden op eigen terrein tien parkeerplaatsen gerealiseerd om in de parkeerbehoefte van de bewoners en hun bezoekers te voorzien. Tabel 4 toont het resultaat van de parkeerbalans. Op een aantal momenten is er sprake van een overschot aan parkeercapaciteit, en op een aantal momenten van een tekort. Het maximale tekort bedraagt 2,7 parkeerplaatsen op werkdag avond.

Functie	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koop-avond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Parkeerbehoefte	6,2	6,5	12,7	12,0	11,3	8,6	11,5	10,1
Parkeercapaciteit	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Overschot/tekort	3,8	3,5	-2,7	-2,0	-1,3	1,4	-1,5	-0,1

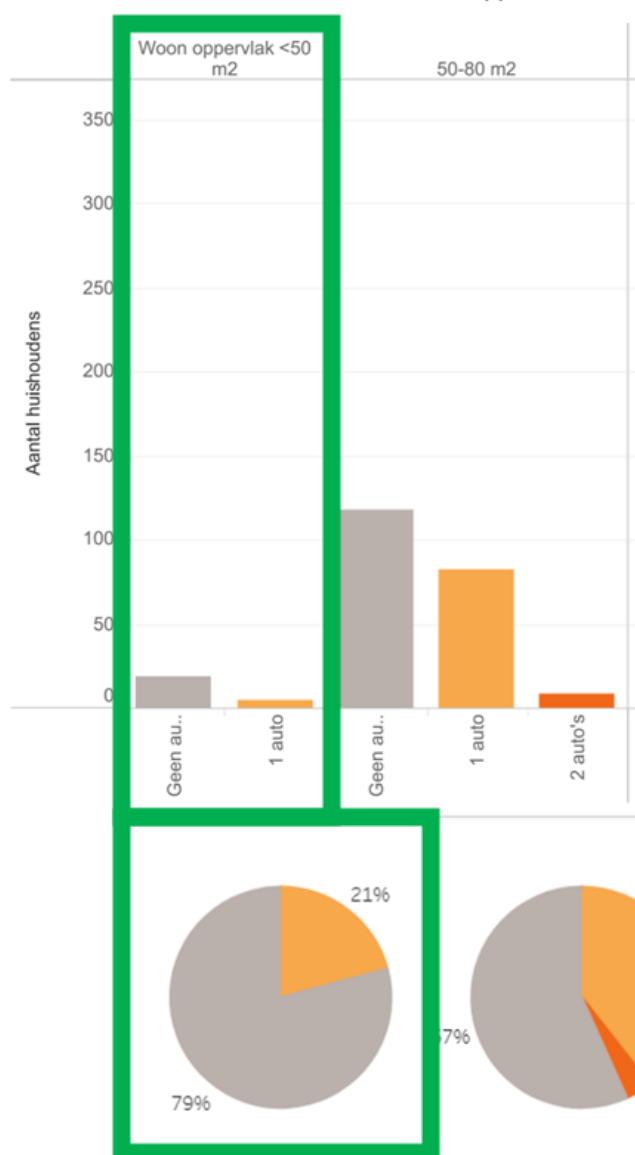
Tabel 4 – Parkeerbalans toekomstige situatie

3 Parkeerbalans op basis van werkelijk autobezit

In de voorgaande paragraaf is geconstateerd dat op basis van de gemeentelijke parkeernormen een tekort optreedt van maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Het is de vraag of dit tekort een realistisch tekort is of een theoretisch tekort. Voor huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) heeft het CROW een bandbreedte benoemd van 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. Deze bandbreedte is dus van toepassing voor appartementen variërend van sociale huurappartementen tot en met middeldure huurappartementen, waarbij het logisch is dat de onderzijde van de bandbreedte van toepassing is op sociale huurappartementen en de bovenzijde op middeldure huurappartementen.

Doordat de de bovenzijde van de bandbreedte van dit parkeerkencijfer moet worden toegepast, wordt het parkeerkencijfer dat bij middeldure huurappartementen past van toepassing op sociale huurappartementen. De keuze van het CROW om sociale huurappartementen en middeldure huurappartementen in één kencijfer te vatten pakt hierdoor erg ongunstig uit voor de sociale huurappartementen, in combinatie met de eis uit de LIOR dat bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen de bovenkant van de norm aangehouden dient te worden.

Autobezit aantal huishoudens naar woonoppervlak



Figuur 1 - Autobezit per huishouden voor huishoudens tot 50 m2

De provincie Zuid-Holland heeft een dashboard laten opstellen waarop het autobezit naar huishouden kan worden beschouwd voor de gemeenten die onderdeel uitmaken van de provincie¹. Dit dashboard toont gegevens over het autobezit per huishouden. Van Polanenpark 105 bevindt zich in de buurt "Zijlwatering en haven". Voor deze buurt is gefilterd op sociale woningbouw én is het aandeel leaseauto's meegenomen (en voor zover van toepassing opgeteld bij het autobezit van de bewoners). Het complete overzicht dat dit oplevert is weergegeven op Figuur 2. Figuur 1 toont de uitsnede voor de huishoudens met een oppervlakte tot 50 m2.

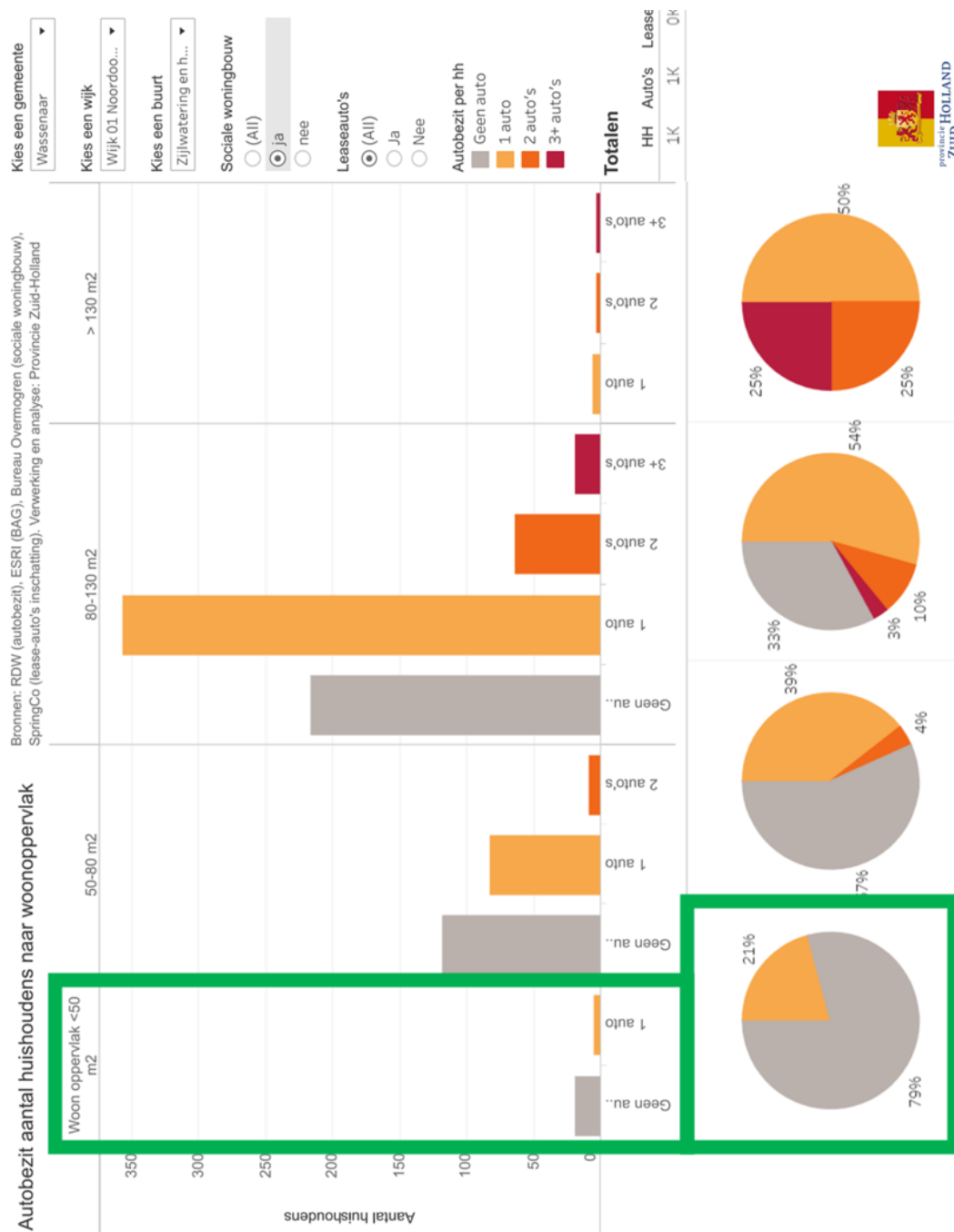
Van de bewoners van woningen met een oppervlakte tot 50 vierkante meter heeft in deze buurt van Wassenaar 79% van de huishoudens geen auto en 21% van de huishoudens één auto (inclusief leaseauto's). Er zijn geen huishoudens met twee of meer auto's. Het autobezit per huishouden/appartement bedraagt dus 0,21. Dit aantal is aanzienlijk lager dan de parkeerbehoefte voor de bewoners van 1,5 voertuigen per woning die op basis van het Wassenaaarse parkeerbeleid van toepassing is. Tabel 5 toont de parkeerbalans van de toekomstige situatie op basis van het werkelijk autobezit per huishouden. Hierbij is voor de bewoners de parkeerbehoefte van 0,21 plaatsen per woning toegepast en voor bezoekers van bewoners de parkeerbehoefte van 0,30 plaatsen per woning die het CROW heeft opgesteld. Uit de tabel blijkt dat de realistische parkeerbehoefte die op deze manier wordt bepaald 4,1 parkeerplaatsen bedraagt. Aangezien 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd is er sprake van een overschot van 5,9 parkeerplaatsen. Het aantal plaatsen dat wordt gerealiseerd is dus ruim twee keer zo groot als het aantal benodigde parkeerplaatsen, zelfs als geen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik door bewoners en hun bezoekers. Daarmee is er dus sprake van een sluitende parkeerbalans op basis van het werkelijk autobezit van de bewoners van woningen met een oppervlakte tot 50 m2.

Functie	Aantal	Eenheid	Parkeerbehoefte	per	Realistische P-behoefte
Bewoners	8	stuks	0,21	woning	1,7
Bezoekers bewoners	8	stuks	0,30	woning	2,4
Total			0,51	woning	4,1
Parkeercapaciteit	10	plaatsen			10,0
Overschot/tekort					5,9

Tabel 5 – Parkeerbalans toekomstige situatie op basis van werkelijk autobezit per huishouden

1

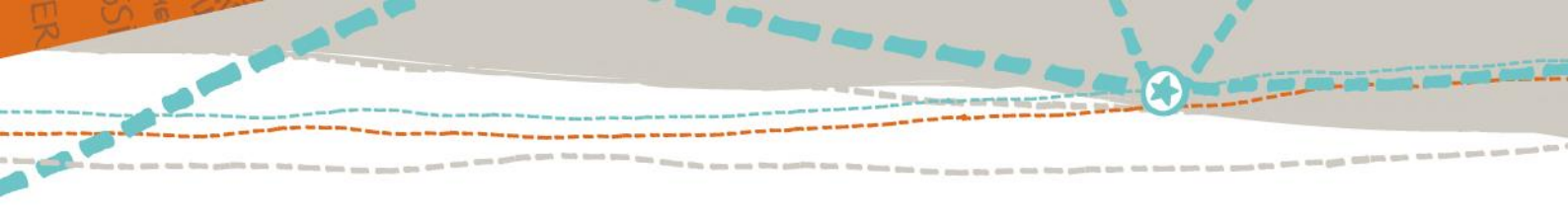
https://public.tableau.com/profile/staatvanzuidholland#!/vizhome/Ruimte_autobezit_per_gemeente_publiek/Dashboard1?publish=yes



Figuur 2 - Autobezit per huishouden voor alle huishoudens

4 Conclusie

In deze notitie is verkend of de parkeerbalans van Van Polanenpark 105 te Wassenaar sluitend is op basis van de gemeentelijke parkeereisen. Dat is niet het geval. Op basis van de parkeereis van 1,5 plaatsen per woning voor de bewoners en 0,3 plaatsen per woning voor de bezoekers van de



bewoners is de parkeercapaciteit onvoldoende. Bij dubbelgebruik van de tien voorziene parkeerplaatsen is er op een aantal momenten gedurende de week sprake van een tekort aan parkeercapaciteit van maximaal 2,7 plaatsen. Een belangrijke reden hiervoor is dat de bovenzijde van de bandbreedte van de CROW parkeerkencijfers moet worden gehanteerd en dat het CROW huurappartementen met sociale huur, goedkope huur en middeldure huur heeft gegroepeerd. Daardoor wordt eigenlijk de parkeerbehoefte van middeldure huur van toepassing verklaard op sociale huurappartementen.

Indien de parkeerbalans wordt opgesteld op basis van het werkelijke autobezit voor sociale huurwoningen tot 50 m² in combinatie met een parkeernorm van 0,3 plaatsen per woning voor bezoekers van bewoners blijkt dat 4,1 parkeerplaatsen voldoende zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. De 10 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd zijn dus ruim twee keer zoveel plaatsen als nodig is op basis van het aantal personenauto's van vergelijkbare huishoudens. Deze 10 parkeerplaatsen zijn dus ruim voldoende om voor een sluitende parkeerbalans te zorgen.