

Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve

in opdracht van Wijdmeren Projecten BV



versie: DEFINITIEF

datum: 2 oktober 2024

referentie: 2023-255EM

opgesteld door: Dirk Moorees



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
2.	BASISINFORMATIE HUIDIGE SITUATIE.....	4
3.	BASISINFORMATIE ONTWIKKELING WATERFRONT	5
4.	PARKEERBEREKENING HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE	7
5.	BEOORDELING NIEUWE PARKEERSITUATIE	9
	BIJLAGE	11

1. Inleiding

Wijdemeren Projecten BV werkt aan de herontwikkeling van de locatie Plashoeve te Vinkeveen (gemeente De Ronde Venen). Het ontwikkelplan omvatte in de oorspronkelijke opzet appartementen, horeca en een watervilla. In de huidige planvorming gaat het om 18 appartementen. Belangrijk onderdeel in de planvorming is de onderbouwing van de parkeerbehoefte en de vertaling naar een passende parkeeroplossing op locatie.

In 2018 heeft Empaction in opdracht van de gemeente De Ronde Venen een parkeeronderzoek uitgevoerd voor het toenmalige ontwikkelplan van Kondor Wessels. De rapportage van dit onderzoek is in die periode in samenspraak met de in het ontwikkelgebied betrokken partijen uitgewerkt (zie separate bijlage).

Voor de onderbouwing van het onderdeel parkeren in het nieuwe ontwikkelplan heeft Wijdemeren Projecten BV behoefte aan een actualisatie van het eerder uitgevoerde onderzoek. Empaction is in dit kader gevraagd om een adviesnotitie uit te brengen.

Voorliggende notitie behandelt achtereenvolgens:

- Basisinformatie huidige situatie | paragraaf 2;
- Basisinformatie ontwikkeling Waterfront | paragraaf 3;
- Parkeerberekening huidige en nieuwe situatie | paragraaf 4;
- Beoordeling nieuwe parkeersituatie | paragraaf 5.



2. Basisinformatie huidige situatie

De Plashoeve is een locatie aan de Baambrugse Zuwe (huisnummer 167). De Baambrugse Zuwe is de weg die midden door het gebied van de Vinkeveense Plassen loopt. Locatie Plashoeve en directe omgeving omvat in de huidige situatie verschillende functies en bestemmingen:

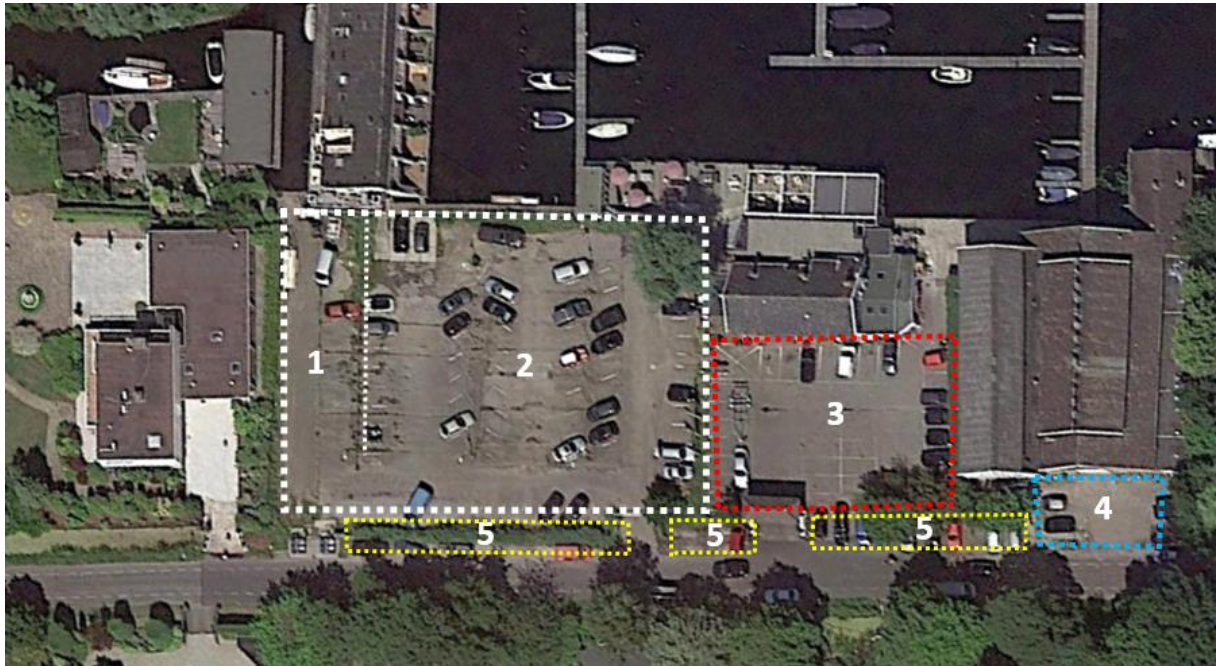
- Café-restaurant | 300 m2 bvo;
- Hotel | 14 kamers;
- Jachthaven | circa 140 ligplaatsen en boothuizen;
- (Boten)loods | 750 m2 bvo;
- Woonarken | 52 eenheden;
- Recreatiewoningen | 12 eenheden;
- Parkeerterrein | 139 parkeerplaatsen.



Luchtfoto locatie Plashoeve en directe omgeving (bron: Google Earth)

De woonarken en recreatiewoningen zijn te voet enkel bereikbaar via locatie Plashoeve. Deze 'voetverbinding' is geregeld via het parkeerterrein en de steiger(s) van de jachthaven.

Het parkeerterrein bedient in de huidige situatie alle eerder genoemde functies en bestemmingen. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van parkeerplaatsen aan de Baambrugse Zuwe. In de praktijk worden er voor het parkeren bij de Plashoeve vijf deel-locaties onderscheiden. Zie voor de overzichtsfoto en omschrijving per locatie de volgende pagina.



Luchtfoto parkeerlocaties rondom Plashoeve (bron: Google Earth)

1. Parkeren achter de slagboom | zone voor recreatiewoningen | 12-13 pp;
2. Parkeren achter de slagboom | zone voor vaste gebruikers | 68-71 pp;
3. Parkeren voor het café-restaurant en naast hotel | 30 pp;
4. Parkeren voor de (boten)loods | 6 pp;
5. Parkeerplaatsen (haaks en langsparkeren) direct aan de Baambrugse Zuwe | 20-21 pp.

Totaal beschikbare parkeercapaciteit | 136-141 pp

Opmerking: het huidige aantal parkeerplaatsen is niet exact/nauwkeurig vast te stellen. Het terrein is niet voorzien van duidelijke markering en ook op straat zijn de parkeervakken niet duidelijk aangegeven. De ondergrens van de bandbreedte (136 pp) is gebaseerd op het onderzoek van Goudappel Coffeng en de bovengrens (141 pp) op de inventarisatie van bewoners.

In deze notitie gaan we uit van het gemiddelde van de bandbreedte: **139 parkeerplaatsen** waarvan circa 84 parkeerplaatsen voor vaste gebruikers achter een slagboom en circa 55 vrij toegankelijke parkeerplaatsen voor zowel bezoekers als vaste gebruikers.

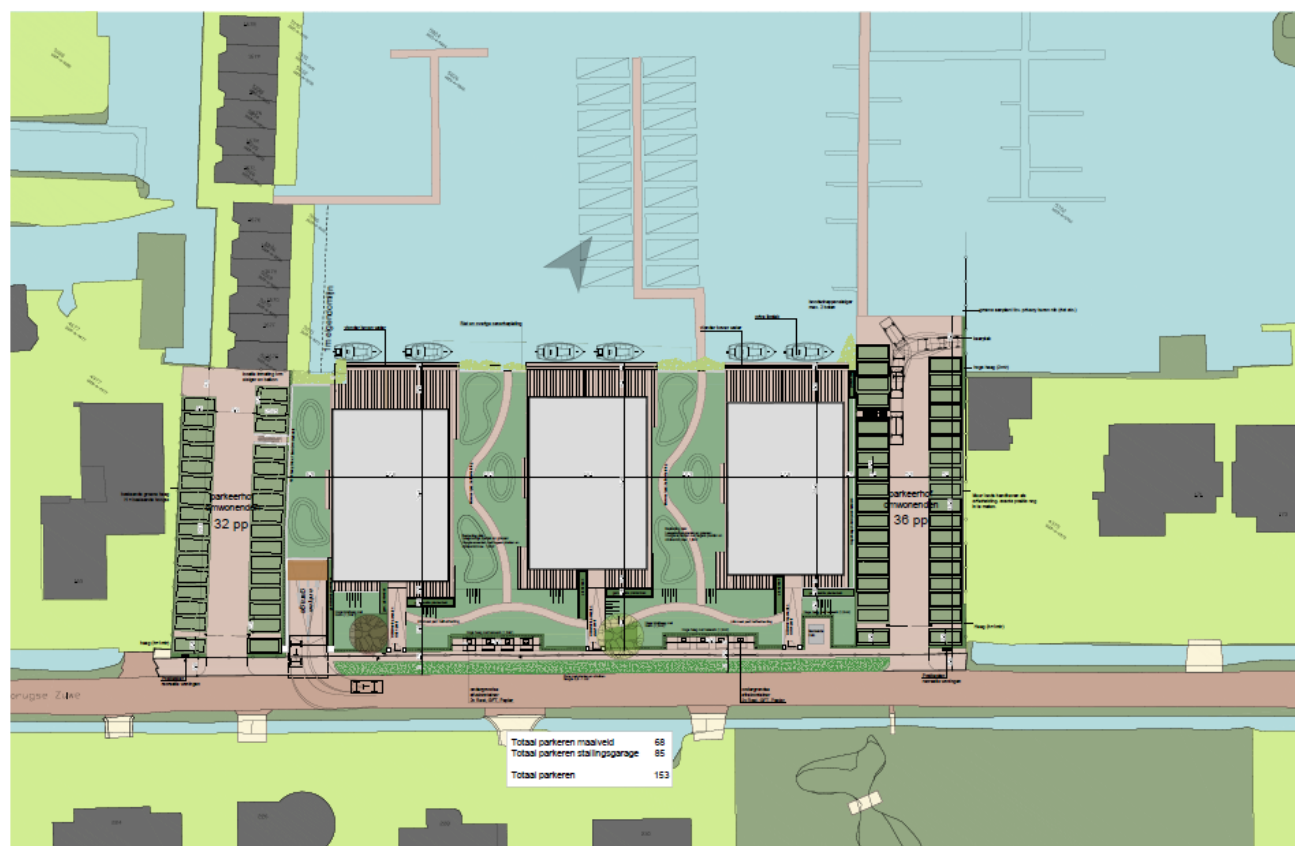
3. Basisinformatie ontwikkeling Waterfront

Waterfront wordt gerealiseerd op het terrein van café-restaurant en hotel De Plashoeve. In totaal komen er 18 nieuwe appartementen verdeeld over 3 gebouwen.

In totaal worden er 153 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onder de appartementen is een parkeergarage voorzien met in totaal 85 parkeerplaatsen en 7 plekken voor motoren. Op maaiveld komen in totaal 68 parkeerplaatsen.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken wordt het café-restaurant geamoveerd en het hotel gesloopt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het bestaande en nieuwe programma inclusief mutaties (nieuw en sloop).

Functie	Omvang			
	Bestaand	Nieuw	Sloop	Totaal
Woonarken	52			52
Recreatie appartementen	12			12
Nieuwe appartementen		18		18
Café-restaurant	300 m ²		300 m ²	-
Hotel	14 kamers		14 kamers	-
(Boten)loods	750m ²			750
Jachthaven	140 ligplaatsen			140

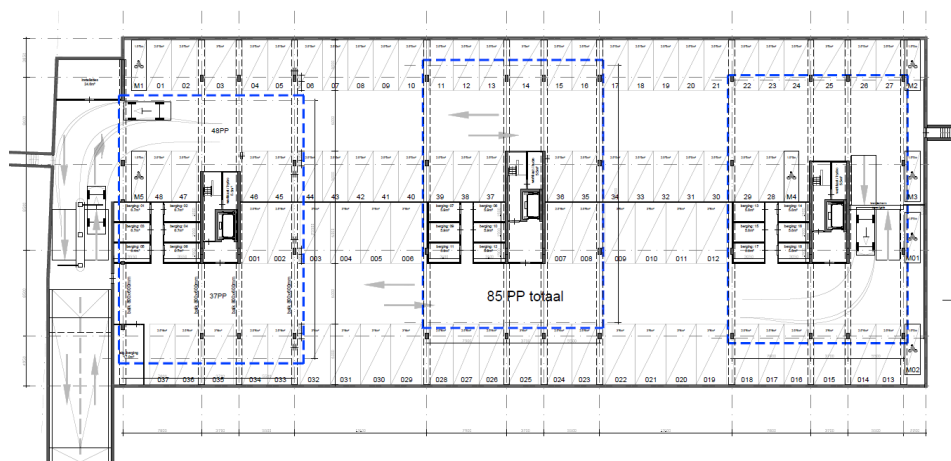


JeeGee Vastgoed
DD 2-10-2024

SCHAAL 1:500 (A3)

Baambrugse Zuwe 167
nieuwe stedenbouw

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP



Voorlopig ontwerp parkeervoorzieningen Waterfront: in totaal 153 parkeerplaatsen

4. Parkeerberekening huidige en nieuwe situatie

In deze paragraaf maken we een parkeerberekening van zowel de huidige als de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie laten we de parkeervraag van de te slopen functies buiten beschouwing en voegen we de parkeervraag van de nieuwe appartementen toe. Op deze manier brengen we in beeld hoe de parkeerbehoefte verandert. Het saldo geeft weer hoeveel parkeerplaatsen er extra gerealiseerd dienen te worden.

Het bestaande parkeertekort op locatie de Plashoeve mogen we conform jurisprudentie buiten beschouwing laten. Zie voor een uitgebreide toelichting de juridische beschouwing zoals opgenomen in de rapportage van 2018 (hieronder volgt een beknopte samenvatting):

“Bij vervangende nieuwbouw geldt dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de te slopen bebouwing.”

Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten. Een uitzondering op deze hoofdregel doet zich voor als het bestaande tekort aan parkeergelegenheid zich ‘als direct gevolg van het bouwplan’ op méér dagen dan voorheen voordoet. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de te slopen bebouwing. Tegelijkertijd dient de vergunningverlener ook rekening te houden met het verlies van de in de bestaande situatie aanwezige parkeerplaatsen ten gevolge van het bouwplan.

(bron: www.stab.nl Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening)

Er moet rekening worden gehouden met de parkeerfunctie die het plangebied op dit moment heeft ten behoeve van de (buiten het plangebied gelegen) woonarken en recreatiewoningen. Er zal moeten worden onderbouwd dat die parkeerfunctie in de nieuwe situatie in of buiten het plangebied kan en zal worden opgelost. Als er daarnaast (in meer algemene zin) een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied bestaat, dan hoeft dat tekort niet aan het plan te worden toegerekend en in het bestemmingsplan te worden opgelost. Er is geen rechtsregel die ertoe strekt dat de eigenaren/gebruikers van de woonarken en recreatiewoningen in het kader van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan aanspraak kunnen maken op een aantal parkeerplaatsen dat zou voortvloeien uit de toepassing van gemeentelijke parkeernormen, dit ter oplossing van een voor hen mogelijk onwenselijke bestaande parkeersituatie.

(bron: Blokvoort Advocaten – juridische beschouwing)



Parkeernormen en aanwezigheidspercentages

Voor de parkeerberekening hanteren we de parkeernormen en aanwezigheidspercentages zoals vastgelegd in bijlage 4 van het Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan van gemeente De Ronde Venen: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713967/1#bijlage_4

In bijlage 4 zijn niet voor alle functies en bestemmingen aanwezigheidspercentages opgenomen, de gehanteerde percentages per functie zijn hieronder weergegeven:

Totaaloverzicht	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Plashoeve							
Woonarken	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Recreatie appartementen	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Botenloods	100%	100%	5%	0%	50%	0%	50%
Hotel	30%	40%	100%	100%	80%	100%	80%
Cafe restaurant	30%	40%	60%	60%	70%	100%	50%
Jachthaven	25%	25%	25%	0%	100%	25%	100%

Parkeerberekening huidige situatie

Totaaloverzicht	Aantal	Eenheden	Gemiddeld parkeercentijfer pp	per eenheid	Aantal pp vlg. Centijfer	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Plashoeve												
Woonarken	52	woningen	2,00	per woning	104,0	52	52	94	104	62	83	73
Recreatie appartementen	12	woningen	1,70	per woning	20,4	10	10	18	20	12	16	14
Botenloods	750	m2 bvo	1,05	100 m2 bvo	7,9	8	8	0	0	4	0	4
Hotel	14	kamers	2,40	10 kamers	3,4	1	1	3	3	3	3	3
Cafe restaurant	300	m2 bvo	13,00	100 m2 bvo	39,0	12	16	23	23	27	39	20
Jachthaven	140	ligplaatsen	0,60	per ligplaats	84,0	21	21	21	0	84	21	84
					259	104	108	160	151	193	163	197

Parkeerberekening nieuwe situatie

Totaaloverzicht	Aantal	Eenheden	Gemiddeld parkeercentijfer pp	per eenheid	Aantal pp vlg. Centijfer	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Plashoeve												
Woonarken	52	woningen	2,00	per woning	104,0	52	52	94	104	62	83	73
Recreatie appartementen	12	woningen	1,70	per woning	20,4	10	10	18	20	12	16	14
Botenloods	750	m2 bvo	1,05	100 m2 bvo	7,9	8	8	0	0	4	0	4
Hotel	0	kamers	2,40	10 kamers	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Cafe restaurant	0	m2 bvo	13,00	100 m2 bvo	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwe appartementen	18	woningen	2,00	per woning	36,0	18	18	32	36	22	29	25
Jachthaven	140	ligplaatsen	0,60	per ligplaats	84,0	21	21	21	0	84	21	84
					252	109	109	166	160	184	149	200

Saldo parkeerberekening huidige en nieuwe situatie

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
huidig	104	108	160	151	193	163	197
nieuw	109	109	166	160	184	149	200
saldo	-5	-1	-6	-9	8	14	-3

Het maatgevend moment voor de mutaties sloop en nieuwbouw samen is de werkdagnacht, op dat moment zijn er in de nieuwe situatie per saldo 9 extra parkeerplaatsen nodig ten opzichte van de huidige situatie.

Opmerking: op zaterdagmiddag gaan we voor het aanwezigheidspercentage van de parkeervraag bij het café restaurant uit van 100%. Voor de werkdag (avond en nacht) en de zondagmiddag hanteren we respectievelijk 60% en 50%. Deze percentages zijn enigszins arbitrair. In de praktijk zal het variëren tussen de 50% en 100% en afhankelijk zijn van activiteiten (optredens, feesten en partijen) en de weersomstandigheden. Op het moment dat we uitgaan van 100% aanwezigheid voor het café restaurant dan is de werkdag ochtend het maatgevend moment en zijn er per saldo 'slechts' 5 extra parkeerplaatsen nodig. Wat dat betreft zien we de berekening met 9 extra parkeerplaatsen als een defensieve c.q. veilige insteek.

5. Beoordeling nieuwe parkeersituatie

Beoordeling parkeercapaciteit op hoofdlijnen

De extra parkeervraag van 9 parkeerplaatsen conform de berekening uit paragraaf 4 tellen we op bij de huidige parkeercapaciteit van 139 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 148 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het ontwerp voorziet in 153 parkeerplaatsen, waarbij de verdeling van parkeerplaatsen als volgt is voorzien (op hoofdlijnen):

- Maaiveld (68 parkeerplaatsen) voor bestaande woningen (o.a. woonarken en recreatieappartementen);
- Parkeergarage (85 parkeerplaatsen) waarvan voor de nieuwe appartementen (37 parkeerplaatsen) en voor bestaande woningen en bezoekers (48 parkeerplaatsen).

Met een parkeervoorziening van 153 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de bestaande parkeerbehoefte en de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuw te realiseren appartementen.

Beoordeling verdeling parkeercapaciteit over de verschillende doelgroepen

Voor de omwonenden (woonarken en recreatiewoningen) zijn er zo dadelijk bovengronds parkeerplaatsen af te nemen (koop, huur of huurkoop). Primair zijn deze maaiveld parkeerplaatsen ten behoeve van de 1^e auto van omwonenden. Voor een eventuele 2^e auto kan er een parkeerplaats afgenomen worden in de ondergrondse parkeergarage.

In de ondergrondse parkeergarage worden 37 parkeerplaatsen gereserveerd voor de nieuwe bewoners. De overige 48 ondergrondse parkeerplaatsen worden deels verkocht als 2^e parkeerplaats aan omwonenden van het project en dienen deels als een plek waar bezoekers tegen betaling kunnen parkeren.

Er worden geen vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd: parkeren in het gebied is dus niet langer gratis. Hiervoor wordt t.z.t. in overleg met de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de omwonenden een parkeertarief afgesproken.

Los van bewoners (nieuwe en bestaande woningen) worden er verder geen parkeerplaatsen aan vaste gebruikers verhuurd of verkocht. Om dubbelgebruik zoveel mogelijk te stimuleren mogen deze parkeerplekken alleen gebruikt worden door bezoekers. Met het wegvallen van het café restaurant en hotel vervalt er in de nieuwe situatie een belangrijke bezoekaantrekkende functie in het gebied. Dit betekent dat er beduidend minder incidentele bezoekers komen parkeren. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn zo dadelijk nodig voor bezoek van bewoners, de gebruikers van de botenloodsen en de jachthaven. Deze bezoekers parkeren in de nieuwe situatie het nader te bepalen parkeertarief voor bezoekers.

Met bovengenoemde verdeling over vaste gebruikers en bezoekers kunnen de verschillende doelgroepen in het gebied in de nieuwe situatie voldoende gefaciliteerd worden.

Beoordeling van parkeeroplossing en bijbehorende prijsstelling voor omwonenden

In 2022 heeft de ontwikkelaar een parkeerinventarisatie gedaan met de op dat moment geldende prijzen (deze prijzen blijven geïndexeerd gehandhaafd). De omwonenden van het project hebben de mogelijkheid om een parkeerplek te kopen, huren of gebruik te maken van huurkoop. Vanuit de

woordvoerders van de verschillende omwonenden is aangegeven dat er mogelijk een aantal bewoners zijn die mogelijk niet in staat zijn om een parkeerplaats te financieren. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat deze bewoners zich kunnen melden om in samenspraak te kijken naar een passende oplossing. Hier is vooralsnog geen gebruik van gemaakt. Ook in meest recente overleggen met woordvoerders heeft de ontwikkelaar geen verzoek gekregen om de prijs van een parkeerplaats te verlagen. De omwonenden zijn bekend met het feit dat dat de prijs enkel geïndexeerd zal worden.

In 2018 is door advocaat Van Blokvoort aangegeven dat er voor het parkeren voor omwonenden sprake moet zijn van een afdoende oplossing. Van een afdoende oplossing was volgens de inschatting van Blokvoort geen sprake indien deze wordt gezocht in het aanbieden van enkel kostbare parkeerplaatsen in de garage onder het te realiseren complex.

De ontwikkelaar van het Waterfront biedt voor de 1^e auto betaalbare maaiveld parkeerplaatsen aan en voor een eventuele 2^e auto zijn er ondergrondse parkeerplaatsen beschikbaar tegen een marktconforme prijs. Met de huidige parkeeroplossing en prijzen is sprake van een afdoende oplossing voor omwonenden.

Bijlage

Separaat: rapportage d.d. 8 mei 2018

Parkeeronderzoek Bestemmingsplan Plashoeve in opdracht van de gemeente De Ronde Venen

