

Notitie

Onderwerp: Parkeeropgave Elshof-Zuid fase 1c
 Projectnummer: 335987
 Referentienummer: SWNL-/-

Auteur: Ross Ruiter
 Datum: 04-04-2017

1 Parkeeropgave Elshof-Zuid fase 1c

Deze notitie is d.d. 14-03-2017 besproken met de gemeente Hollands Kroon en akkoord bevonden. In dit overleg is besproken om de flexibele parkeerplaatsen in de groenvoorziening te laten vervallen en de voetgangersbrug naar de MFA meer centraal te plaatsen. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt van de parkeervoorziening bij het MFA als overloopgebied. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in deze notitie.

1.1 Voorlopig ontwerp

Planfase 1c van Elshof-Zuid bestaat in totaal uit 51 woningen. In het VO zijn 48 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein. Het VO hebben wij als aparte bijlage bijgevoegd. In tabel 1 staat een overzicht van het aantal parkeerplaatsen per woningtype. Elke vrijstaande woning en acht twee-onder-een-kapwoningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige twee-onder-een-kapwoningen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein. Er zijn zes tussen/hoekwoningen met een parkeerplaats op eigen terrein.

TABEL 1: WONINGBOUWPROGRAMMA FASE 1C

Type woning	Aantal	Parkeerplaatsen op eigen terrein
Vrijstaand	07	14 (2 per woning)
Twee-onder-een-kap	20	28 (8 woningen per 2 parkeerplaatsen, 12 woningen met 1 parkeerplaats)
Tussen/hoekwoning	24	06
Totaal	51	48

De parkeerplaatsen op eigen terrein hebben een afmeting van 2,5 bij 5 meter. De garageboxen worden conform het vigerend bestemmingsplan niet meegerekend als parkeerplaats. In de openbare ruimte zijn 46 parkeerplaatsen ingetekend. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen in het voorlopig ontwerp op 94.

1.2 Parkeernorm en kencijfers

In het vigerend bestemmingsplan voor het gebied Elshof-Zuid hanteert de gemeente Hollands Kroon een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (inclusief 0,3 voor bezoekers) per woning. In fase 1a en 1b is ook met deze norm gewerkt. Verder geldt dat vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen ten minste één parkeerplaats op eigen terrein moeten hebben. Kavels groter dan 350 vierkante meter hebben minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat het plan 92 parkeerplaatsen nodig heeft.

Het bestemmingsplan geeft ook aan dat – indien er geparkeerd kan worden op eigen terrein – maximaal één parkeerplaats mag meetellen. Het ontwerp toont echter duidelijk aan dat er bij de vrijstaande en acht twee-onder-een-kapwoningen voldoende ruimte is voor het parkeren van minimaal 2 auto's op eigen terrein. Het gebruik van deze 2 parkeerplaatsen wordt ook gefaciliteerd in het ontwerp en wordt ook als zodanig aangelegd (brede inritten in combinatie met 2 parkeerplaatsen naast elkaar). Het bestemmingsplan staat in dit geval toe

dat deze parkeerplaatsen ook meegerekend mogen worden in het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen.

De parkeernorm in het bestemmingsplan is lager dan de gemiddelde kencijfers van het CROW (tabel 2). Momenteel is deze CROW norm niet de gemeente vastgesteld.

TABEL 2: PARKEERBEHOEFTE

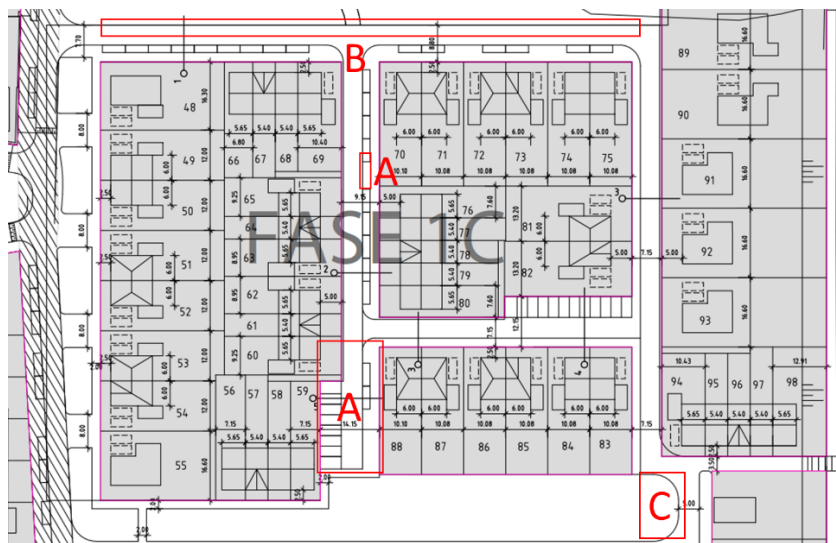
Type woning	Aantal woningen	Gemiddeld kencijfer CROW	Parkeerbehoefte CROW	Parkeerbehoefte bestemmingsplan (1,8 per woning)
Vrijstaand	07	2,3	16	13
Twee-onder-een-kap	20	2,2	44	36
Tussen/hoekwoning	24	2,0	48	43
Totaal	51		108	92

Het voorlopig ontwerp voldoet dus op basis van de parkeernorm. Op basis van de gemiddelde kencijfers CROW is er een tekort van 15 parkeerplaatsen. In het voorlopig ontwerp is daarom gezocht naar extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

1.3 Extra parkeerplaatsen

Binnen het voorlopig ontwerp zijn drie locaties waar wij ruimte zien voor extra parkeerplaatsen (afbeelding 1).

- Locatie A. Ter hoogte van de parkeerkoffer is het mogelijk nog 3 extra parkeerplaatsen te realiseren waarbij de rijbaan minimaal 6 meter breed blijft. Tussen kavel 69 en 70 is het mogelijk 1 extra parkeerplaats te realiseren. Totaal 4 extra plekken.
- Locatie B. Voor deze locatie is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Langsparkeren mag volgens het bestemmingsplan alleen aan de woningzijde van de straat en niet aan de kant van het groen. Indien dit wel is toegestaan komt er ruimte voor circa 6 extra parkeerplaatsen.
- Locatie C. Op deze locatie kunnen mogelijk 5 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het overleg d.d. 14-03-2017 is besproken om de flexibele parkeerplaatsen in de groenvoorziening te laten vervallen.



Afbeelding 1: locatie extra parkeerplaatsen

1.4 Advies

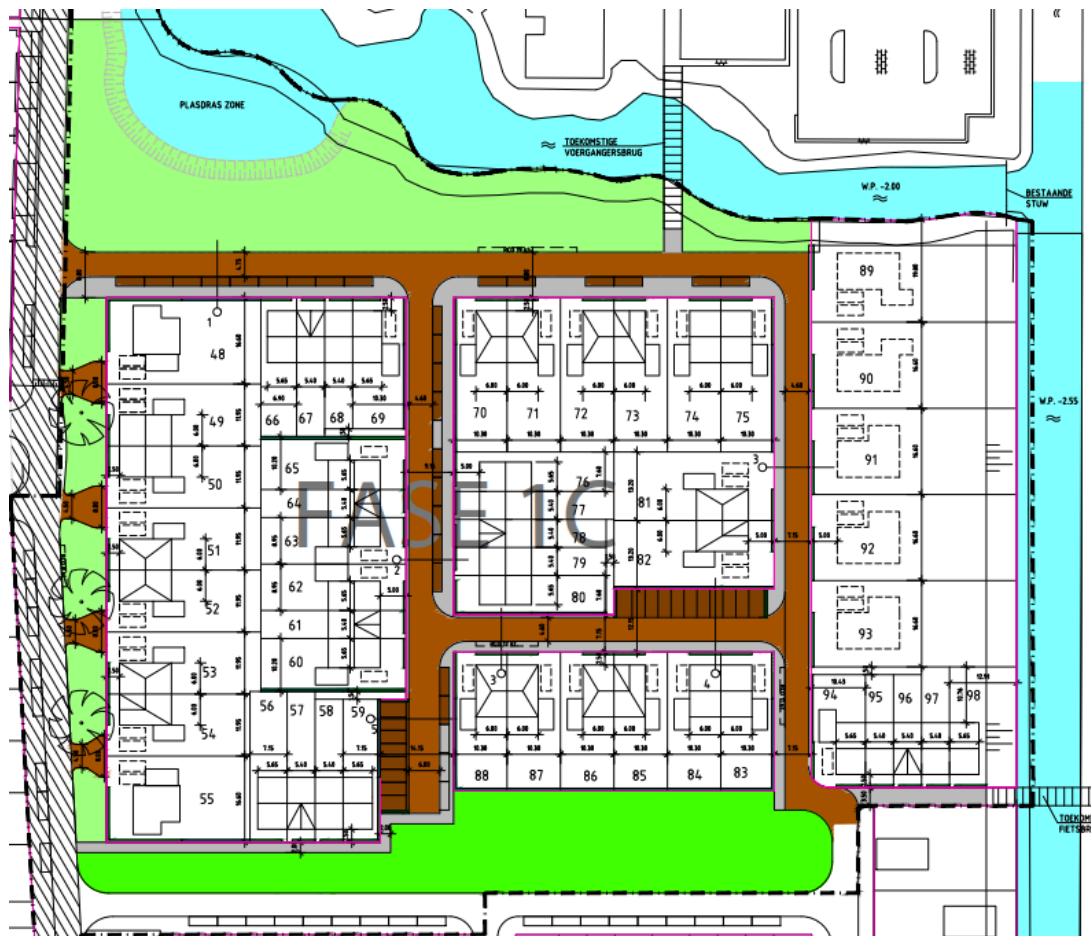
Indien alle drie de locaties worden uitgewerkt telt het gebied 15 extra openbare parkeerplaatsen. Daarmee is het tekort ten opzichte van de kencijfers van het CROW opgelost.

Het voorstel is als volgt:

- de extra parkeerplaatsen genoemd onder A kunnen worden uitgewerkt. Op dat moment zijn er 97 parkeerplaatsen. Een overschot van 5 parkeerplaatsen ten opzichte van de norm uit het bestemmingsplan (en de vigerende norm) en een tekort van 9 parkeerplaatsen ten opzichte van de CROW norm
- het verplaatsen van de voetgangersbrug naar de MFA. De voetgangersbrug wordt meer naar het oosten geplaatst, zie inrichtingstekening Elshof-Zuid fase 1c. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt van de parkeervoorziening bij het MFA als overloopgebied.

Het realiseren van extra parkeerplaatsen bij locatie B levert geen winst op omdat de woningen daar al goed zijn voorzien. Daarnaast wijkt het voorstel af van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

Om extra borging te krijgen van het gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein kan er voor worden gekozen om in het koopcontract op te nemen dat de parkeerplaatsen op eigen terrein ook als zodanig worden gebruikt. Tevens wordt het plan zodanig ingericht en uitgevoerd dat er daadwerkelijk 2 parkeerplaatsen naast elkaar aanwezig zijn.



Afbeelding 2: ligging voetgangsbrug naar MFA