

Rapportage

Parkeernorm ontwikkeling
IJsseldijk Noord 55 / Bolderkade
Ouderkerk aan den IJssel



Gericht aan:

Lambrane

T.a.v. Arjan Buitelaar

Opgesteld door:

Marc Moonen

Datum:

2-12-2020

Beste heer Buitelaar,

Lambrane is voornemens om een appartementencomplex te ontwikkelen aan de IJsseldijk Noord te Ouderkerk aan den IJssel. Het betreft een complex met 42 appartementen. Om de omgevingsvergunning aan te vragen is een onderbouwing nodig voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De gemeente hanteert de parkeernorm volgens de CROW-kencijfers ("Toekomstbestendig parkeren" – meest recente publicatie december 2018). De CROW geeft een bandbreedte aan. De gemeente hanteert in principe de middenlijn van deze bandbreedte. Daarnaast heeft de gemeente (het college van BenW) de bevoegdheid om af te wijken van deze norm, mits goed onderbouwd. In deze notitie wordt ingegaan op het benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de norm.

Uitgangspunten

De locatie ligt aan de IJsseldijk Noord nummer 55.



Het aantal appartementen bedraagt 42. In onderstaande tabel is de onderverdeling aangegeven die ook in de CROW kencijfers gehanteerd wordt, namelijk naar koop en huur en in prijsklasse (goedkoop/midden/duur).

	Aantal goedkoop	Aantal midden	Aantal duur
Huur	0	2	0
Koop	0	28 (onder € 450.000)	12 (boven € 450.000)

Het zullen vooral kopers zijn in de leeftijdscategorieën 50-60 jaar en 60-70 jaar. Naar verwachting zal 60 – 75% gepensioneerd zijn of binnen 5 jaar gepensioneerd zijn. De huishoudens bestaan naar verwachting voor 90% of meer uit maximaal 2 personen.

Parkeerkencijfers CROW

De gemeente hanteert geen specifieke eigen parkeernorm, maar verwijst naar de landelijke CROW kencijfers voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen bij een nieuwe ontwikkeling. De landelijke kencijfers van het CROW geeft een bandbreedte om voor alle gebieden in Nederland een zo goed mogelijk gemiddelde te beredeneren. Bij deze range worden typeringen van een gebied gegeven, zoals stedelijk, sterk stedelijk, landelijk e.d.. Binnen die typering geldt dan vervolgens weer een bandbreedte.

In de basis hanteren we het gemeentelijk uitgangspunt voor de parkeernorm door uit te gaan van het midden van de bandbreedte.

De CROW hanteert voor koopappartementen de volgende bandbreedte.

Koop, appartement, duur									
Parkeerkencijfers (per woning)									Aandeel laadpunten
Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied			
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
Matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5	
Weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
Niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Gemiddeld is het kencijfer van het CROW 2,1 voor dure appartementen (waarvan 0,3 voor bezoekers). Het aantal dure koopappartementen bedraagt 12.

Koop, appartement, midden									
Parkeerkencijfers (per woning)									Aandeel laadpunten
Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied			
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
Matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
Weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
Niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Gemiddeld is het kencijfer van het CROW 1,9 voor midden appartementen (waarvan 0,3 voor bezoekers). Het aantal midden koopappartementen bedraagt 31.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)

	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Gemiddeld is het kencijfer van het CROW 1,4 voor goedkope appartementen (waarvan 0,3 voor bezoekers). Het aantal midden huurappartementen bedraagt 2.

Typering van de te realiseren woningen en de te verwachten bewoners

Zoals aangegeven is naar verwachting circa 75% van de bewoners (binnenkort) gepensioneerd. De huishoudens bestaan bijna allemaal uit maximaal 2 personen (maar deels ook éénpersoonshuishoudens). Het zijn wel hoger opgeleide, vitale mensen. Dat betekent dat het bezit van meerdere auto's minder van belang zal zijn. Deze doelgroep is wel gewend dat ze een eigen auto hebben. Maar het hebben van 2 auto's voor alle bewoners is niet meer essentieel en ook niet realistisch.

Referentielocaties

Er is gekeken naar een aantal referentieprojecten in de omgeving waar het type appartementen, het soort bewoners en de regio vergelijkbaar zijn. Hieronder de samenvatting van deze referenties. In bijlage 1 zijn deze referenties iets verder uitgewerkt.

Voor de Bolderkade is o.a. op basis van deze referenties de prognose gemaakt dat het gemiddeld aantal eigen auto's per appartement circa 1,4 zal zijn. Dat is het aantal parkeerplaatsen voor de eigen bewoners. Daarbij komt nog een norm van 0,3 voor de bezoekers. Dat zou een gemiddelde parkeervraag van 1,7 per woning betekenen. Dit valt binnen de range die het CROW hanteert.

Referentie parkeerdruk appartementen	Referentie parkeerdruk appartementen	Referentie parkeerdruk appartementen
De Commandeur, Capelle aan den IJssel.	Veerdam, Krimpen aan den IJssel.	Ravensteyn, Krimpen aan den IJssel.
Grootte 83 - 154 m2	Grootte 106 - 210 m2	Grootte 143 - 184 m2
Prijsrange € 275.000 - 625.000	Prijsrange € 299.000 - 447.000 (prijs penthouse niet bekend)	Prijsrange € 4256.000 - 610.000
Status: 100% verkocht, bouw gestart, oplevering Q3-2021	Status: opgeleverd in november 2019	Status: opgeleverd in 2019
Gemiddelde leeftijd: 57 jaar	Gemiddelde leeftijd: 63 jaar	Gemiddelde leeftijd: 63 jaar
Aantal appartementen: 27	Aantal appartementen: 24	Aantal appartementen: 14
gemiddeld aantal auto's per woning: 1,28	gemiddeld aantal auto's per woning: 1,5	gemiddeld aantal auto's per woning: 1,5

Voor de locatie Bolderkade is de prognose

Prognose Bolderkade	
Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel	
Grootte 60 - 165 m2	
Prijsrange € 200.000 - 700.000	
Status: in ontwikkeling	
Gemiddelde leeftijd:	60 jaar
Aantal appartementen:	42
verwachting gemiddeld aantal auto's per woning	1,4

Gelijktijdige aanwezigheid

De rekenmethodiek van het CROW gaat ervan uit dat zowel bewoners als bezoekers niet allemaal gelijktijdig aanwezig zijn. En dat er voor het berekenen van de parkeerbalans gebruik gemaakt kan worden van de gelijktijdige aanwezigheidspercentages.

Om volledig te voldoen aan de gemeentelijke eis voor de parkeernorm hanteren we in deze berekening de norm zoals door de gemeente aangegeven: de gemiddelde CROW kencijfers. In onderstaande tabellen is de parkeerbalans uiterekend, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages.

		basis voor norm			norm autoparkeren	totaal aantal auto's	weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koopavond	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag	bron
functie															
wonen	duur	12	woningen	1,8	per woning	22	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	Bewoners (CROW 2018: p. 168)
wonen	midden-huur	2	woningen	1,1	per woning	2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	Bewoners (CROW 2018: p. 168)
wonen	midden-koop	28	woningen	1,6	per woning	45	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	Bewoners (CROW 2018: p. 168)
TOTAAL WONEN		42				69									
functie		basis voor norm			norm autoparkeren	totaal aantal auto's	weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koopavond incl event	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag	bron
bezoekers	duur	12	woningen	0,3	per woning	4	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	Bezoekers (CROW 2018: p. 168)
bezoekers	midden-huur	2	woningen	0,3	per woning	1	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	Bezoekers (CROW 2018: p. 168)
bezoekers	midden-koop	28	woningen	0,3	per woning	8	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	Bezoekers (CROW 2018: p. 168)
TOTAAL BEZOEKERS		42				13									
TOTAAL BENODIGD PARKEREN						81									

In bovenstaande tabel is onderscheid gemaakt tussen de aanwezigheid van bezoekers en de aanwezigheid van de bewoners, zoals het CROW voorschrijft. In totaal hanteren we voor de dure appartementen de norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning (1,8 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers), 1,9 parkeerplaatsen per woning voor de midden-dure koopappartementen (1,6 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers) en 1,4 parkeerplaatsen per woning voor de midden-dure huurappartementen (1,1 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers).

		basis voor norm			norm autoparkeren	totaal aantal auto's	weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koopavon incl event	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag
functie														
wonen	duur	12	woningen	1,8	per woning	22	11	11	19	17	22	13	17	15
wonen	midden-huur	2	woningen	1,1	per woning	2	1	1	2	2	2	1	2	2
wonen	midden-koop	28	woningen	1,6	per woning	45	22	22	40	36	45	27	36	31
TOTAAL WONEN		42				69	34	34	62	55	69	41	55	48
functie		basis voor norm			norm autoparkeren	totaal aantal auto's	ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koopavon incl event	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag
bezoekers	duur	12	woningen	0,3	per woning	4	0	1	3	3	0	2	4	3
bezoekers	midden-huur	2	woningen	0,3	per woning	1	0	0	0	0	0	0	1	0
bezoekers	midden-koop	28	woningen	0,3	per woning	8	1	2	7	6	0	5	8	6
TOTAAL BEZOEKERS		42				13	1	3	10	9	0	8	13	9
TOTAAL BENODIGD PARKEREN						81	36	37	72	64	69	49	67	57

In bovenstaande tabel is de doorrekening gemaakt, gebaseerd op de gelijktijdige aanwezigheid. Op het piekmoment (werkdag-avond) zijn er volgens de norm maximaal 72 parkeerplaatsen nodig.

Berekening uitgaande van prognose obv refentieprojecten

Uitgaande van de referentieprojecten en een (gemiddelde) parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen per woning ziet de berekening er als volgt uit. Ook dit is nog steeds passend binnen de bandbreedte van de CROW kencijfers. Deze berekening voegen we toe om aan te geven hoeveel parkeerplaatsen we in werkelijkheid verwachten nodig te hebben op basis van vergelijkbare projecten. De verwachting is dat er in de praktijk 63 parkeerplaatsen voldoende zullen zijn. De restcapaciteit kan dan bijvoorbeeld door de omgeving gebruikt worden.

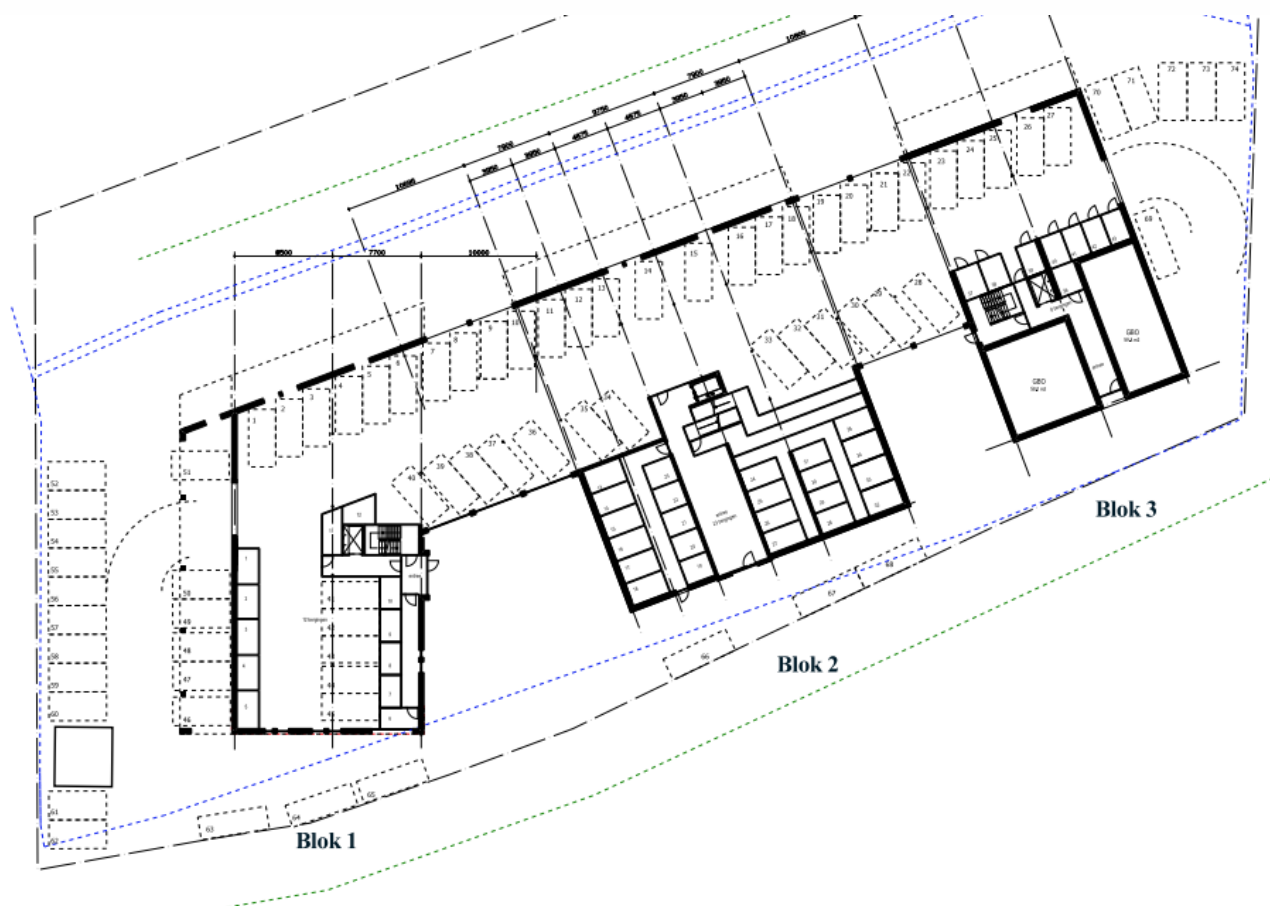
		basis voor norm		o.b.v. referentie		totaal aantal	weekdag	weekdag	weekdag	koopavon	weekdag	zaterdag	zaterdag	zondag
functie					norm autoparkeren	auto's	ochtend	middag	avond	incl event	nacht	middag	avond	
wonen	duur	12	woningen	1,4	per woning	17	8	8	15	13	17	10	13	12
wonen	midden-huur	2	woningen	1,4	per woning	3	1	1	3	2	3	2	2	2
wonen	midden-koop	28	woningen	1,4	per woning	39	20	20	35	31	39	24	31	27
TOTAAL WONEN		42				59	29	29	53	47	59	35	47	41
functie		basis voor norm			norm autoparkeren	totaal aantal auto's	ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koopavon incl event	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag
bezoekers	duur	12	woningen	0,3	per woning	4	0	1	3	3	0	2	4	3
bezoekers	midden-huur	2	woningen	0,3	per woning	1	0	0	0	0	0	0	1	0
bezoekers	midden-koop	28	woningen	0,3	per woning	8	1	2	7	6	0	5	8	6
TOTAAL BEZOEKERS		42				13	1	3	10	9	0	8	13	9
TOTAAL BENODIGD PARKEREN						71	31	32	63	56	59	43	60	50

Concluderend

Het, volgens de gemeentelijke norm, benodigd aantal plaatsen bedraagt 72. In het ontwerp worden 74 plaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Gezien de referentieprojecten is de verwachting dat in de praktijk circa 63 parkeerplaatsen voldoende zal zijn. Er worden dus meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dan volgens de norm strikt noodzakelijk is.

Conclusie is dat er ruim voldoende eigen parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd worden. Op onderstaande tekening zijn de 74 genummerde parkeerplaatsen van het plan aangeduid.



Bijlage 1 Referentieprojecten

Referentie parkeerdruk appartementen			Referentie parkeerdruk appartementen			Referentie parkeerdruk appartementen		
De Commandeur, Capelle aan den IJssel.			Veerdam, Krimpen aan den IJssel.			Ravensteyn, Krimpen aan den IJssel.		
Grootte 83 - 154 m2			Grootte 106 - 210 m2			Grootte 143 - 184 m2		
Prijsrange € 275.000 - 625.000			Prijsrange € 299.000 - 447.000 (prijs penthouse niet bekend)			Prijsrange € 4256.000 - 610.000		
Status: 100% verkocht, bouw gestart, oplevering Q3-2021			Status: opgeleverd in november 2019			Status: opgeleverd in 2019		
Gemiddelde leeftijd:	57 jaar		Gemiddelde leeftijd:	63 jaar		Gemiddelde leeftijd:	63 jaar	
Aantal appartementen:	27		Aantal appartementen:	24		Aantal appartementen:	14	
gemiddeld aantal auto's per woning:	1,28		gemiddeld aantal auto's per woning:	1,5		gemiddeld aantal auto's per woning:	1,5	
BNR	Geboortejaar hoofdbewoner	Aantal auto's	BNR	Geboortejaar hoofdbewoner	Aantal auto's	BNR	Geboortejaar hoofdbewoner	Aantal auto's
BNR 1	1952	1	BNR 1	-	2	BNR 1	-	2
BNR 2	1960	1	BNR 2	-	2	BNR 2	-	1
BNR 3	1959	1	BNR 3	-	2	BNR 3	-	1
BNR 4	1963	1	BNR 4	-	2	BNR 4	-	1
BNR 5	1965	1	BNR 5	-	2	BNR 5	-	1
BNR 6	1976	1	BNR 6	-	2	BNR 6	-	2
BNR 7	1963	1	BNR 7	-	2	BNR 7	-	2
BNR 8	1957	1	BNR 8	-	2	BNR 8	-	2
BNR 9	1994	2	BNR 9	-	2	BNR 9	-	1
BNR 10	1968	2	BNR 10	-	2	BNR 10	-	1
BNR 11	huur via belegger		BNR 11	-	2	BNR 11	-	1
BNR 12	1959	2	BNR 12	-	2	BNR 12	-	2
BNR 13	1951	1	BNR 13	-	1	BNR 13	-	2
BNR 14	1981	2	BNR 14	-	1	BNR 14	-	2
BNR 15	1972	1	BNR 15	-	1			
BNR 16	1957	1	BNR 16	-	1			
BNR 17	1949	1	BNR 17	-	1			
BNR 18	1969	1	BNR 18	-	1			
BNR 19	1956	1	BNR 19	-	1			
BNR 20	1946	1	BNR 20	-	1			
BNR 21	huur via belegger		BNR 21	-	1			
BNR 22	1966	1	BNR 22	-	1			
BNR 23	1966	2	BNR 23	-	1			
BNR 24	1965	2	BNR 24	-	1			
BNR 25	1959	1						
BNR 26	1949	2						
BNR 27	1970	1						



De Commandeur



Veerdam – Krimpen a.d. IJssel



Ravensteyn –Krimpen a.d.IJss.

Prognose Bolderkade		
Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel		
Grootte 60 - 165 m2		
Prijsrange € 200.000 - 700.000		
Status: in ontwikkeling		
Gemiddelde leeftijd:	60 jaar	
Aantal appartementen:	42	
verwachting gemiddeld aantal auto's per woning	1,4	



Bolderkade – Ouderkerk aan den IJssel

