



Interne Memo

nr. INT13-0873

Aan: Ilya Zwollo, Toon Prins, Liesbeth Aarts
Van: Martien Ippel
Datum: 22 mei 2013
Onderwerp: Parkeren plan Acacialaan
Afschrift aan: -

Eindsituatie (fase 1 en 2)

De piek van de parkeerbehoefte bij de ontwikkeling in de Acacialaan ligt in de avond en de nacht. Dat is het moment waarop bewoners thuis zijn. De parkeerbehoefte op dat moment is als volgt:

- Op basis van het gemiddelde van de kencijfers van het CROW vraagt het plan om 66 parkeerplaatsen voor de 44 appartementen en 1 parkeerplaats voor de commerciële ruimte.
- Op basis van het collegeakkoord (1,8 parkeerplaatsen per woning) vraagt het plan om 80 parkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen. In het collegeakkoord is geen norm gesteld voor commerciële ruimte.

In het plan worden in de 1^e fase 59 parkeerplaatsen gerealiseerd en in de 2^e fase nog eens 18. Totaal gaat het om 77 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtlijn van het CROW, die voor dat moment vraagt om 67 parkeerplaatsen.

Met de norm die wordt genoemd in het collegeakkoord is slechts een verschil van 3 parkeerplaatsen. Dit kleine verschil is bespreekbaar/oplosbaar gelet op de lagere kencijfers van het CROW.

Omdat direct grenzend aan het projectplan enkele woningen staan, een woonwinkel, restaurant La Vida en café De Swan is een parkeerbalans opgesteld waarbij ook is gekeken naar de parkeerbehoefte van de directe omgeving.

Aandachtspunt is het parkeren ten behoeve van de horeca (De Swan en La Vida), omdat ook de horeca haar piekbehoefte heeft tijdens de avond.

Naast de 77 parkeerplaatsen in het plan zijn 's avonds en 's nachts nog 50 parkeerplaatsen beschikbaar in de Taxuslaan (20) en in de Genestetlaan (30, bij de Aldi). Uit recente parkeeronderzoeken van de gemeente blijkt dat deze parkeerplaatsen in de avonduren niet worden gebruikt. Het aantal van 50 parkeerplaatsen is voldoende om de parkeervraag voor de horeca op te vangen.

De projectontwikkelaar heeft met La Vida en De Swan afgesproken dat een verwijzing wordt gemaakt naar de parkeerplaatsen in de Taxuslaan en de Genestetlaan. Met deze parkeeroplossing is ingestemd door La Vida en De Swan. Deze afspraak geldt tijdens de bouw en na de realisatie van het plan.

Fase 1

In de eerste fase worden 28 appartementen gebouwd. Er komen 51 parkeerplaatsen beschikbaar voor de woningen en 8 parkeerplaatsen bij de Swan. Totaal gaat het om 59 openbare parkeerplaatsen.

- Op basis van de norm uit het collegeakkoord moeten er 51 parkeerplaatsen worden aangelegd ($28 * 1,8$).
- Op basis van de kencijfers van het CROW zijn voor de woningen 42 parkeerplaatsen nodig voor de woningen. De commerciële ruimte vraagt 's avonds en 's nachts nagenoeg geen parkeerruimte (1 parkeerplaats) omdat het gaat om dienstverlening en er geen koopavond is.

Er worden voor de appartementen en de commerciële ruimte dus meer parkeerplaatsen aangelegd dan noodzakelijk is. Hiermee wordt voldaan aan zowel de norm uit het collegeakkoord als de richtlijn van het CROW.

Ook tijdens de bouw en na oplevering van de 1^e fase zijn de parkeerplaatsen in de Taxuslaan en Genestetlaan beschikbaar.

Conclusie

Met het besluit van de raad om vanwege de hoogte van het bouwwerk niet in te stemmen met het vorige plan is indirect de keuze gemaakt om de parkeerkelder uit het plan te halen. Gelet op dat besluit moet het parkeren voor het nieuwe plan volledig op het maaiveld worden opgelost. Hierdoor is de ruimte die beschikbaar is beperkt.

Ik ben van mening dat het nu niet meer reëel is om van de ontwikkelaar te verwachten dat hij binnen zijn plan ook de parkeerbehoefte van La Vida en De Swan oplost. Uit recente parkeerdrukmetingen blijkt dat er in de omgeving 50 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de piek voor de horeca op te vangen.

De ontwikkelaar voldoet aan de richtlijn van het CROW. Zowel na de 1^e fase als in de eindsituatie zit zelfs nog een beetje rek in het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Hiervan kan eventueel gebruikt worden gemaakt door de huidige bewoners van de Acacialaan en hun bezoekers.

Aan de norm van 1,8 die gesteld is in het collegeakkoord wordt officieel nét niet voldaan. Deze norm is echter te hoog voor deze veelal kleine appartementen.

Ondanks de afspraken over het maken van verwijzingen naar de Taxuslaan en de Genestetlaan is het niet te voorkomen dat er bezoekers zijn van La Vida en De Swan die toch zullen parkeren op de nieuwe parkeerplaatsen die in dit plan worden aangelegd. Er zullen daardoor momenten zijn dat er een hoge parkeerdruk is en het moeilijk is om een parkeerplaats voor de deur te vinden. Er is in de omgeving echter altijd voldoende parkeergelegenheid beschikbaar om naar uit te wijken. Dit is dus acceptabel.

Ik adviseer daarom om in te stemmen met de voorgestelde parkeeroplossing. De ontwikkelaar legt voldoende parkeerplaatsen aan.

Exploitatieovereenkomst

Ik stel voor om binnen de exploitatieovereenkomst uit te gaan van het aantal woningen, de vierkante meters commerciële ruimte en de bijbehorende kencijfers zoals genoemd in de parkeerbalans van 10 april 2013. Uitgangspunt is dat het gemiddelde wordt genomen van de minimale en maximale kencijfers van het CROW.

Op basis van die kengetallen en de parkeerbalans realiseert de ontwikkelaar in de 1^e fase 59 openbare parkeerplaatsen. Daaraan worden in de 2^e fase nog eens 18 openbare parkeerplaatsen toegevoegd.

Wanneer blijkt dat het plan nog iets wijzigt en er een woning of vierkante meters vloeroppervlakte worden toegevoegd dan zullen daarvoor extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd binnen het plan. Het gaat daarbij om 1,6 parkeerplaatsen per appartement en 2,25 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aan commerciële ruimte.

Voor het parkeren voor bezoekers van La Vida en De Swan wordt tijdens de bouw en na oplevering een verwijzing gemaakt naar de Taxuslaan en de Genestetlaan.