

ONDERBOUWING PARKEREN

Heerestraat 228, Roden

Projectnummer: 1635
Opdrachtgever: H.S 228 Vastgoed BV
Datum: 05-04-2022
Versie: 1

Inhoud

1.	Aanleiding	2
2.	Bestaande situatie	3
	Gebruik	3
	Apotheek.....	3
	Bovenwoning	3
	Omgeving.....	3
	Beleid gemeente Noordenveld	3
3.	Nieuwe situatie	5
	Gebruik	5
	Omgeving.....	5
	Beleid gemeente Noordenveld	5
4.	Onderbouwing parkeerbehoefte	6
	Autoparkeren	6
	Salderen	6
	Bezoekers	6
	Fietsparkeren	6
	Openbaar vervoer	6
5.	Conclusie.....	7

Bijlage 1; parkeerdruk CROW bestaand

Bijlage 2; parkeerdruk CROW nieuw

1. Aanleiding

Voor de nieuwbouw van 12 appartementen aan de Heerestraat 228 te Roden hebben wij 28-10-2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (zaaknummer 2021/0449 – OLO6158809). Door gebrek aan interne communicatie bij de gemeente Noordenveld bleek het onderdeel parkeren, in tegenstelling tot wat ons als initiatiefnemers was medegedeeld, nog niet akkoord bevonden te zijn conform het voorstel zoals besproken en behandeld tijdens het vooroverleg.

Middels deze rapportage brengen wij het vorige gebruik van de bestaande bebouwing in beeld, lichten wij het beoogde gebruik na de nieuwbouw en de door ons gemaakte afweging omtrent parkeren toe. Dit alles ter onderbouwing van de door ons voorgestelde realisatie van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Waar in deze rapportage wordt verwezen naar de CROW wordt te allen tijde de CROW gehanteerd met berekeningen conform het beleid van de gemeente Noordenveld: Bestemmingsplan: Parkeren Noordenveld, NL.IMRO.1699.2018BP072-ow02.

2. Bestaande situatie

GEBRUIK

In de 'bestaande' situatie zijn er op het adres Heerestraat 228 te Roden een apotheek en een ruime bovenwoning gevestigd. Om een goed beeld te krijgen van de parkeersituatie in de huidige situatie hebben wij hieronder het gebruik per functie toegelicht.

Apotheek

De Roner apotheek is tot 2020 actief geweest op het adres Heerestraat 228 te Roden. Deze apotheek werd (/wordt op een nieuwe locatie) gerund door mede-initiatiefnemer René Kuipers. Om een goed beeld te krijgen van de bestaande parkeerdruk behorende bij de apotheekfunctie heeft dhr. Kuipers het volgende aangegeven:

"Patiënten: Gemiddeld 2 a 3 auto's van patiënten geparkeerd in de nabije omgeving. Op piekmomenten waren dit er veel meer (5 tot 10). Voor de apotheek waren destijds 2 parkeerplaatsen aan de Heerestraat aanwezig die vaak bezet waren, dan werd de grote parkeerplaats tegenover de apotheek volop gebruikt door patiënten.

Personeel: Van de 23 personeelsleden kwamen 14 altijd en het overige personeel af en toe met de auto, bijvoorbeeld bij slecht weer. Gemiddeld zullen er altijd minimaal 8 auto's van personeelsleden geparkeerd hebben met uitschieters naar boven. Deze auto's werden niet op het achterterrein van de apotheek geparkeerd omdat dit terrein vrijgehouden werd voor de bezorgauto die daar ging laden en lossen. De auto's werden in de buurt geparkeerd."

In de praktijk was er op piekmomenten dus een parkeerbelasting van minimaal $10+8=18$ parkeerplaatsen, waarvan er niet één op eigen terrein op werd opgelost.

Bovenwoning

De bovenwoning is in de loop der tijd bewoond door verschillende bewoners waarbij ook het aantal auto's varieerde. Voor de parkeerbelasting op piekmomenten kunnen we derhalve het beste de berekening conform CROW aanhouden (1,6) zoals hieronder beschreven. Wel kan ook hier vanuit de praktijk geconcludeerd worden dat de parkeerbehoefte niet op eigen terrein werd opgelost.

OMGEVING

Ten tijde van het in gebruik zijn van de apotheek waren er diverse openbare parkeerplaatsen te vinden in de directe omgeving.

Hieronder even een opsomming van de openbare parkeergelegenheden met conform CROW acceptabele loopafstanden destijds:

- Groot parkeerterrein tegenover de apotheek aan de Heerestraat/Leeksterweg (gem. 75m lopen, acceptabel voor bewoners en bezoekers.))
- 2 Langsparkeerplaatsen voor de apotheek aan de Heerestraat (gem. 20m. lopen, acceptabel voor bewoners en bezoekers.))
- Diverse parkeerhavens haaks op Koperslager (gem. 90m lopen, acceptabel voor bewoners en bezoekers.)
- Groot parkeerterrein 'P Trambaan' (gem. 150m lopen, niet acceptabel voor bewoners, wel voor bezoekers.)

BELEID GEMEENTE NOORDENVELD

Conform het beleid van de gemeente Noordenveld moet middels de CROW de parkeerdruk worden vastgesteld. Hierbij geeft de gemeente Noordenveld aan: *"Hierbij valt Noordenveld in stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk". Bij de berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte van de parkeerkencijfers van de van toepassing zijnde kolom en rij."* Een parkeerberekening conform de CROW geeft een parkeerdruk van 2,3 voor de apotheek en een parkeerdruk van 1,6 voor de bestaande bovenwoning. Deze berekening is terug te vinden in *bijlage 1; parkeerdruk CROW bestaand*.

Na verrekening middels het aanwezigheidspercentage conform CROW geeft dit op een werkdagochtend (wonen 50%, bezoekers wonen 10% en medisch 100%) een maatgevende parkeerdruk van $3,08 = 4$ parkeerplaatsen.

Zoals in de paragraaf 'Gebruik' ook al is weergegeven doet deze cijfermatige benadering geen recht aan het feitelijke praktijkgebruik, maar deze is wel gehanteerd voor de verdere bepaling van het aantal parkeerplaatsen daar deze berekening conform CROW aansluit bij het vigerende beleid.

3. Nieuwe situatie

GEBRUIK

In de nieuwe situatie worden er 12 appartementen ten behoeve van jongeren / starters gerealiseerd. Deze appartementen zijn relatief klein zodat deze aansluiten bij de vraag vanuit de markt. Deze doelgroep maakt relatief veel gebruik van de fiets en het openbaar vervoer en blijkt in de praktijk vaak relatief weinig autobezit per appartement te hebben.

Een goed praktijkvoorbeeld hiervan is het nieuw gebouwde complex 'Het Pakhuis' (Raadhuisstraat 74 – 96a) Met een vergelijkbaar programma en een vergelijkbare situering in de kern van Roden blijken de 5 (openbare?) parkeerplaatsen bij het complex aan de achterzijde regelmatig vrij te zijn.

OMGEVING

De omgeving van het betreffende object is redelijk recent grootschalig aangepakt. Het bestaande parkeerterrein aan de Heerestraat is in de nieuwe situatie vervallen t.b.v. de nieuwe indeling van de OV-hub die zich voor het pand bevindt. Ook de 2 langsparkeerplaatsen aan de Heerestraat zijn, in tegenstelling tot de eerder gepresenteerde plannen voor de herinrichting, komen te vervallen.

Desondanks zijn de volgende openbare parkeergelegenheden met conform CROW acceptabele loopafstanden nog steeds aanwezig:

- Diverse parkeerhavens haaks op Koperslager (gem. 90m lopen, acceptabel voor bewoners en bezoekers.)
- Groot parkeerterrein 'P Trambaan' (gem. 150m lopen, niet acceptabel voor bewoners, wel voor bezoekers.)

BELEID GEMEENTE NOORDENVELD

Ook voor de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte conform beleid gemeente Noordenveld middels de CROW vastgesteld. Een parkeerberekening conform de CROW geeft een parkeerdruk van 1,1 parkeerplaatsen per appartement, een totale parkeerbehoefte van $13,2 = 14$ parkeerplaatsen dus. Aangezien er in de nieuwe situatie slechts 1 functie (wonen) in het plan wordt opgenomen is de aanwezigheidspercentagecorrectie hier niet van toepassing.

Deze berekening is terug te vinden in *bijlage 2; parkeerdruk CROW nieuw*.

4. Onderbouwing parkeerbehoefte

AUTOPARKEREN

Salderen

Er dient bij het bepalen van de parkeervraag niet alleen rekening te worden gehouden met het nieuwe gewijzigde plan. Ook de oude bestaande functie heeft zijn doorwerking op de parkeerbehoefte. Door het salderen van de parkeervraag, houd je alleen rekening met de toevoeging in parkeervraag ten behoeve van het ruimtelijke plan. Bij salderen verminder je de parkeervraag van het ruimtelijke plan met de parkeervraag van de reeds bestaande situatie. Voor de bestaande situatie zijn immers al parkeerplaatsen aanwezig. Een eventueel bestaand tekort kan buiten beschouwing worden gelaten. (Dit volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zie voor een recente uitspraak ABRvS 25 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3607.)

Omdat de omgeving veranderd is kan niet de gehele bestaande parkeerbehoefte gesaldeerd worden. Het is onmogelijk om te zeggen of de parkeerdruk ten tijde van de apotheek in de huidige situatie niet voor grote problemen zou zorgen omtrent gelijktijdigheid of piekbelasting. Echter kan wel de oude parkeerdruk van de bovenwoning (1,6) rechtstreeks worden weggestreept tegen de nieuwe parkeerbehoefte (13,2) aangezien het eenzelfde functie met dezelfde piekmomenten betreft. Voorwaarde hierbij is wel dat in de bestaande situatie niet op eigen terrein werd geparkeerd, maar dit was niet aan de orde.

Hieruit volgt dat er na verrekening van het te salderen aantal parkeerplaatsen een parkeerbehoefte van $13,2 - 1,6 = 11,6$ te realiseren parkeerplaatsen overblijft.

Bezoekers

Conform berekening CROW zijn $0,3 \times 12 = 3,6$ van de 13,2 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers. Voor bezoekers van de woonfuncties is een loopafstand van 100-250 meter conform CROW acceptabel. Ook is het voor bezoekers acceptabeler om te parkeren op openbare parkeergelegenheden dan voor de bewoners zelf.

In de nabije omgeving zijn onder andere:

- Diverse parkeerhavens haaks op Koperslager (gem. 90m lopen, acceptabel voor bewoners en bezoekers.)
- Groot parkeerterrein 'P Trambaan' (gem. 150m lopen, niet acceptabel voor bewoners, wel voor bezoekers.)

Beschikbaar binnen de gestelde loopafstand om te parkeren voor bezoekers. Het parkeren voor bezoekers kan daarmee in de openbare ruimte conform de richtlijnen CROW worden opgelost. Ook in het bestaande gebruik was het al zo dat de werknemers van de apotheek en de bezoekers niet op eigen terrein, maar in de openbare ruimte parkeerden. Al met al neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte dus sterk af en rechtvaardigt dit het oplossen van de parkeerbehoefte van bezoekers in de openbare ruimte.

Na aftrek van de parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers blijft er dan een parkeerdruk van $11,6 - 3,6 = 8,0$ parkeerplaatsen over die opgelost dient te worden op eigen terrein. Op eigen terrein worden deze 8 parkeerplaatsen gerealiseerd in het nieuwe plan.

FIETSPARKEREN

Er is in het plan een algemene fietsenberging opgenomen die voldoet aan de bouwbesluit-eisen. Deze berging zal dienen als een stimulans om te fietsen, aangezien het een goede en veilige stallingsmogelijkheid verschaft aan de bewoners.

OPENBAAR VERVOER

Ook de aanwezigheid van de 'OV-hub' recht voor de nieuwe ontwikkeling draagt bij het perfecte woonklimaat voor toekomstig gebruikers zonder auto. Zonder dit cijfermatig te kunnen onderbouwen is in ieder geval wel duidelijk dat de omgeving het wonen zonder eigen auto op alle mogelijke manier mogelijk maakt.

5. Conclusie

De parkeerbehoefte van 8 resterende parkeerplaatsen kan conform het vigerende beleid van de gemeente Noordenveld worden opgelost op eigen terrein. Daarbij is gebruik gemaakt van het salderen van de parkeerbehoefte van de bovenwoning in de bestaande situatie en het oplossen van de parkeerbehoefte bestemd voor bezoekers in de ruim aanwezige openbare parkeermogelijkheden.

Daarbij is enkel gekeken naar het beleid en de berekeningen conform de CROW, en niet gekeken naar de werkelijke parkeerdruk van de functie van apotheek in de bestaande situatie. Als je de werkelijke parkeerdruk van de bestaande apotheek meerekent zou je met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen stellen dat de parkeerdruk in de omgeving alleen maar af zal nemen na realisatie van de nieuwe plannen.

Daarnaast zou er wegens de beperkte loopafstand (<100m) door bewoners aan de touwslager geparkeerd kunnen worden. Ook dit is een extra mogelijkheid die in de praktijk betekent dat met het huidige plan geen parkeerproblemen verwacht hoeven te worden en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening op het gebied van parkeren.

Conclusie: Middels het huidige voorstel wordt de parkeerbehoefte afdoende onderbouwd opgelost en in de praktijk zal de parkeerdruk hoogstwaarschijnlijk afnemen ten opzicht van bestaande situatie.

aanvraag omgevingsvergunning

1635
H.S. 228 Vastgoed BV
5-4-2022
1

Straat + huisnummer: Heerestraat 228
Postcode + plaats: 9301 AH RODEN

*Plaatsing - omstandigheden:
Commerciële dienstverlening op zaterdag open:
Detailhandel/supermarkten 's avonds open:
Koopzondagen van toepassing*

ontwerp
engineering
3D

Rabenhauptstraat 65
9725 CC Groningen
T 050 311 80 06
info@pddbdesign.nl
www.pddbdesign.nl

BEPALEN PARKEERBEHOEFTE											
Op basis van CROW publicatie 381											
typering functie	omschrijving functie	eis		eenheid	aantal	parkeerbehoefte		waarvan bezoekers		aantal laadpalen	
		Min.	Max.			Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Wonen											
koop, appartement, duur	bovenwoning	1,2	2,0	/ woning	1,0	1,6	2,0	0,3	0,3	0,0	0,0
apotheek	apotheek op begane grond	2,1	2,6	/ apotheek	1,0	2,3	2,6	0,5	0,5	0,0	0,1
PARKEERBALANS NA CORRECTIE AANWEZIGHEIDSPERCENTAGE:						3,1 = 4				1	1
										1	1

PARKEERTOETS CROW NIEUW

aanvraag omgevingsvergunning

Heerestraat 228, Roden

Projectnummer:

Opdrachtgever:

Datum:

Versie:

1635

H.S. 228 Vastgoed BV

5-4-2022

1

Straat + huisnummer:

Postcode + plaats:

Heerestraat 228

9301 AH RODEN

Plaatsing - omstandigheden:

Commerciële dienstverlening op zaterdag open:

Detailhandel/supermarkten 's avonds open:

Koopzondagen van toepassing

centrum - weinig stedelijk

ja

ja

ja

BEPALEN PARKEERBEHOEFTE											
Op basis van CROW publicatie 381											
typering functie	omschrijving functie	eis		eenheid	aantal	parkeerbehoefte		waarvan bezoekers		aantal laadpalen	
		Min.	Max.			Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Wonen											
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	12 appartementen	0,7	1,5	/ woning	12,0	8,4	18,0	3,6	3,6	0,0	0,1
PARKEERBALANS OP BASIS VAN BELEID GEMEENTE NOORDENVELD:						13,2 = 14				1	1
										1	1

Na salderen van de bestaande parkeerdruk en oplossen van parkeerplaatsen t.b.v. bezoekers in de omgeving blijven er 8 parkeerplaatsen over die op eigen terrein opgelost dienen te worden. Hiermee voldoet het huidige plan. Zie voor een verdere toelichting op de gemaakte keuzes het rapport 'Onderbouwing parkeren'.



ontwerp
engineering
3D

Rabenhauptstraat 65
9725 CC Groningen
T 050 311 80 06
info@pbdesign.nl
www.pbdesign.nl