



Memo

Ter attentie van	Leger des Heils Koolstof Vastgoed Gemeente Stichtse Vecht
Datum	6 april 2016
Projectnummer	11.0984
Onderwerp	Parkeerbalans ontwikkeling Merenhoef Maarssen

Aanleiding

Het Leger des Heils is voornemens de bestaande zorglocatie Merenhoef te Maarssen te herontwikkelen. Naast renovatie van de bestaande locatie maakt ook de uitbreiding van de locatie met seniorenwoningen, verschillende zorgfuncties en grondgebonden woningbouw onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling.

Zowel de toe te voegen functies alsmede de bestaande functies veroorzaken een parkeerbehoefte welke binnen het plangebied opgevangen dient te worden. In deze notitie wordt ingegaan op de parkeerbalans in de toekomstige situatie van het plangebied.

Voorgenomen ontwikkeling

Navolgend zijn de functies in de huidige en toekomstige situatie vermeld. Duidelijk wordt wat de toename per functie als gevolg van de planontwikkeling zal zijn.

Functie	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Toename vanwege planontwikkeling
Aanleunwoning	32 woningen waarvan er twee zullen vervallen	78 woningen	48 woningen
Grondgebonden woning	0	14 woningen	14 woningen
Verpleegkamers LdH	74 bedden	74 bedden	0
Medisch centrum	4 behandelkamers	14 behandelkamers	10 behandelkamers
Apotheek	-	1	1

Parkeerbehoefte huidige situatie

In de huidige situatie zijn reeds verschillende functies in het plangebied aanwezig. Deze functies hebben een parkeerbehoefte waarin binnen het plangebied voorzien is. In de huidige situatie zijn er voor de aanwezige functies 49 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig. De parkeerbehoefte ten gevolge van de functies die in de huidige situatie aanwezig zijn, wordt hiermee afdoende ingevuld en kan verder buiten beschouwing worden gelaten. Dit blijkt ook uit vaste rechtspraak van de Raad van State, waarin is bepaald dat bij beantwoording van de vraag of in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien alleen rekening moet worden gehouden met de

toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. (zie o.a. ABRvS 14 dec. 2005 (200502035/1)).

Parkeernormen en parkeervraag vanwege planontwikkeling

Voor wat betreft het berekenen van de parkeervraag wordt aangesloten bij de landelijk aanvaarde parkeernormen van het CROW (publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”). In deze handreiking worden parkeernormen voor verschillende functies weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied en de ligging van een gebied ten opzichte van een centrum (dit in verband met mogelijkheden van het openbaar vervoer). Deze normen zijn tevens opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan.

Gelet op de woningdichtheid in de omgeving van het plangebied wordt het plangebied aangemerkt als ‘sterk stedelijk’. Daarnaast is het plangebied als ‘rest bebouwde kom’.

Op basis van de typering van het plangebied worden aan de verschillende toe te voegen functies de volgende parkeernormen gekoppeld.

Functie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Aanleunwoning	0,9 pp. per woning	48	43,2
Grondgebonden senioren woning	1,9 pp. per woning	14	26,6
Medisch centrum	2,2 pp. per behandelkamer	10	22,2
Apotheek	3,2	1	3,2
Totaal			95,2 pp.

Tabel 1: Berekening parkeernorm conform CROW/parkeerbeleid

In bovenstaande tabel is uitgegaan van de realisatie van een Medisch centrum (i.p.v. 8 appartementen op de begane grond) aangezien een medisch centrum een grotere parkeerbehoefte heeft (medisch centrum: $8 \times 2,2 = 17,6$ pp. / 8 appartementen: $8 \times 0,9 = 7,2$).

Parkeerbalans

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, doch slechts een deel ervan. In het plangebied Merenhoef komen ook meerdere functies voor waarvan de parkeervraag zich om verschillende periode van een dag manifesteert.

Het CROW en het gemeentelijk parkeerbeleid hanteert onderstaande aanwezigheidspercentages voor de in het plangebied relevante functies:

Periode	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Functionie								
woningen bewoners (parkeernorm - 0,3 pp)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers(0,3 pp)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg-/verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%

Wanneer dit vertaald wordt naar de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied dan resulteert dit onderstaand beeld:

Periode	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Functionie								
woningen bewoners	11,2	11,2	20	17,9	22,4	13,4	17,9	15,7
woningen bezoekers	0,4	0,8	3,4	2,9	0	2,5	4,2	2,9
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	25,4	19,1	2,5	2,5	0	2,5	2,5	2,5
verpleeg-/verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat	21,6	21,6	43,2	43,2	10,8	43,2	43,2	43,2
Totaal toe te voegen functies	58,6	52,7	69,1	66,5	33,2	61,6	67,8	64,3
Parkeerbehoefte huidige functies	49	49	49	49	49	49	49	49
Totale parkeerbehoefte	107,6	97,3	118,1	115,5	82,2	110,6	116,8	113,3

Conclusie

Uit de opgestelde parkeerbalans blijkt dat de werkdagavonden maatgevend zijn ten aanzien van de parkeerbehoefte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de parkeerbehoefte vanwege de toekomstige functies in Merenhoef maximaal 118 parkeerplaatsen bedraagt.

Opgesteld door:



ing. J.W. (Jeroen) Hendriks
Senior Adviseur Ruimte & Milieu