

BIJLAGE 2

5.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: bestemmingsplan Zomerhofkwartier, artikel 13.1)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'

(hierna: beleidsregeling) is van kracht. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 3)

Parkeereis auto

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype A Hoogstedelijk gebied van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)

Parkeereis auto woonfunctie

Aantal woningen	Woonfunctie (m ² GBO)	Gebieds type A	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
Kavel 1.0			
65 (38 koop)	40-65m ²	0,40	26
89 (44 koop)	65-85m ²	0,60	53,4
20 (16 koop)	85-120m ²	1,00	20
7 (7 koop)	>120m ²	1,20	8,4
	TOTAAL Woonfunctie kavel 1.0		108 (107,8)
Kavel 4.0			
92 (2 koop)	40-65m ²	0,40	36,80
21 (4 koop)	65-85m ²	0,60	12,60
2 (2 koop)	85-120m ²	1,00	2
	TOTAAL Woonfunctie kavel 4.0		51 (51,40)

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Parkeereis auto niet-woonfunctie

Oppervlakte per functie m ² BVO	Niet-woonfuncties (eis per 100 m ² BVO, tenzij anders aangegeven)	Opmerking	Gebieds type A	Parkeereis overig (aant. plaatsen)
Kavel 1.0				
	Werken			
940	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)		0,67	6,3
	Winkelen			
500	Mandjessupermarkt	Maximale omvang 500m ² bvo	0,0	0
	Cultuur			



335	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		0,10	0,34
	Horeca			
306	Café / bar		0,40	1,22
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 1.0			7,86
Kavel 4.0				
	Zorg			
6 kamers* * aanname o.b.v. aantal m2	1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandel kamer	0,53	3,18
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 4.0			3,18

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.2: Normentabel auto niet-woonfuncties)

Parkeereis op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	159 (= 107,8 + 51,4 = 159,20)
TOTAAL Niet-woonfuncties	11 (= 7,86 + 3,18 = 11,04)
TOTAAL kavel 1.0 en 4.0	170 (170,24)

De bruto parkeereis voor het project is 170 autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

De beleidsregeling maakt het mogelijk om de volgende (bijzondere) bepalingen toe te passen. (Grondslag: beleidsregeling, paragraaf 3)

Dubbelgebruik auto

Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd. Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 5, bijlage 4, tabel 4.4: Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)

Om de parkeervoorzieningen optimaal in te zetten wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen. De aanwezigheidspercentages uit tabel 4.4 worden gebruikt om de parkeerbehoefte op het maatgevende (drukste) moment te bepalen.

Bij deze bouwaanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 11,04 worden gegeven op de autoparkeereis.



Functie	Els	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koopavond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Nacht
Woning bewoners	159,20	(50%) 79,60	(50%) 79,60	(90%) 143,28	(80%) 127,36	(60%) 95,52	(80%) 127,36	(100%) 159,20
Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)	6,30	(100%) 6,30	(100%) 6,30	(5%) 0,31	(5%) 0,31	(0%) 0,00	(0%) 0,00	
Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw	0,34	(10%) 0,03	(40%) 0,13	(100%) 0,34	(100%) 0,34	(60%) 0,20	(90%) 0,30	
Café / bar	1,22	(30%) 0,37	(40%) 0,49	(90%) 1,10	(85%) 1,04	(70%) 0,86	(100%) 1,22	
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	3,18	(100%) 3,18	(75%) 2,39	(10%) 0,32	(10%) 0,32	(10%) 0,32	(10%) 0,32	
Totaal		89,48	88,91	145,35	129,37	96,90	129,20	159,20

Autoparkeerels (maximum van de parkeervraag per dagdeel): 159,20

Parkeereis na correctie dubbelgebruik: 159 (159,20)

Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling.

Korting van de parkeereis door nabijheid OV-halte

Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in onderstaande tabel genoemde OV-haltes kan de autoparkeereis verminderd worden met de in deze tabel genoemde percentages. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 12*)

OV-halte	Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte		
	0 tot 400 meter	400 tot 800 meter	800 tot 1200 meter
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%

Motivering

De ontwikkeling bevindt zich binnen een straat van 400-800 meter van Rotterdam Centraal. Dit resulteert in een korting van 40% = 63,68 autoparkeerplaatsen. Er is besloten deze toe te kennen.

Parkeereis na correctie OV-korting: 96 (95,52)

Korting van de parkeereis in betaald parkeergebied

Extra fietsparkeerplaatsen

Indien een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid*)

Motivering

Er worden 32 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, voor de langparkeerders. De ontwikkeling komt daarmee in aanmerking voor een korting van 10%. Dit resulteert in een vermindering van 15,92 ten opzichte van de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.



Parkeereis na correctie korting extra fietsparkeerplaatsen: 80 (79,60)

MaaS-concept

Indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van Mobility as a Service (MaaS), voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, derde lid)

Motivering

Ten minste 10 jaar wordt MaaS beschikbaar gesteld, voor alle toekomstige gebruikers van de ontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd. De ontwikkeling komt hiermee in aanmerking voor een maximale korting van 31,84 op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.

Parkeereis na correctie Mobility as a Service (MaaS): 48 (47,76)

Parkeeroplossing parkeereis auto

Onderdeel van kavel 1.0 is de realisatie van een parkeervoorziening welke ruimte biedt aan 121 auto's. Voor de realisatie van kavel 1.0 wordt rekening gehouden met 35,3 autoparkeerplaatsen (230712_ZOHO_K1_Notitie_parkeerbehoefte.pdf, documentnummer 4267918) en voor de realisatie van kavel 4.0 wordt rekening gehouden met 15,3 autoparkeerplaatsen (13072023 Notitie_parkeerbehoefte.pdf, documentnummer 4267924). Voor de realisatie van kavels 1.0 en 4.0 wordt in totaal dus voorzien in 51 (50,6) autoparkeerplaatsen.

De parkeereis voor auto's voor kavel 1.0 en 4.0 na het toepassen van de bijzondere vrijstellingen is 48 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. In het plan worden 51 autoparkeerplaatsen voorzien.

Met toepassing van bovengenoemde (bijzondere) bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. *(Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3)*

Geen recht op een parkeervergunning op straat

Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren. Dit moet worden vastgelegd in de huur- en of koopovereenkomst. Door middel van een kettingbeding dienen ook toekomstige bewoners en gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)*

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets woonfunctie (kavel 1.0, 105 koopwoningen)

Voor de parkeereis van het stallen van fietsen van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 17)



Parkeereis fiets woonfunctie met gemeenschappelijke stalling (huurwoningen kavel 1.0, huur- en koopwoningen kavel 4.0)

Door toepassing van een gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit wordt de fietsparkeereis voor de woningen opgelost door de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uit te voeren met behoud van een in pandige berging van 2,7m² per woning. Hierdoor zijn de parkeernormen uit de Beleidsregeling van toepassing. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 17, bijlage 2).

Aantal woningen	Soort woning (m ² gbo)	Aantal fietspp	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
Kavel 1.0 huur			
27	Appartement 40 tot 65 m ²	2	54
45	Appartement 65 tot 85 m ²	3	135
4	Appartement 85 tot 120 m ²	3	12
	TOTAAL Woonfunctie huur kavel 1.0		201
Kavel 4.0 koop			
2	Appartement 40 tot 65 m ²	2	4
4	Appartement 65 tot 85 m ²	3	12
2	Appartement 85 tot 120 m ²	3	6
	TOTAAL Woonfunctie koop kavel 4.0		22
Kavel 4.0 huur			
90	Appartement 40 tot 65 m ²	2	180
17	Appartement 65 tot 85 m ²	3	51
	TOTAAL Woonfunctie huur kavel 4.0		231

(Grondslag: beleidsregeling, normentabel fiets woonfunctie bijlage 2)

Parkeereis fiets niet-woonfunctie

Het project heeft betrekking op de functie Werken, Winkelen, Cultuur, Horeca en Zorg. De volgende normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 3 en bijlage 4)

Oppervlakte per functie m2 BVO	Functie	Opmerking	Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.			
			Parkeereis		Aandeel kort stallen (bezoek)	
Kavel 1.0						
Werken						
940	Arbeidsintensie/ bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)		1	9,4	5%	
Winkelen						
500	Mandjessupermarkt		2,9	14,5	85%	



		Met een minimum van 10				
Cultuur						
335	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		3 (of maatwerk)	10,05	95%	
Horeca						
306	Café / bar		10	30,6	90%	
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 1.0			64,55		
Kavel 4.0						
Zorg						
6 kamers* * aannname o.b.v. aantal m2	1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandelkamer	1	6	55%	
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 4.0			6		

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.3: Normentabel fiets niet-woonfuncties)

De bruto fietsparkeereis voor het project voor de niet-woonfunctie voor kavel 1.0 en 4.0 is 71 (70,55) fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan er 53 (53,18 = 75,4%) bedoeld zijn voor bezoekers.

Dubbelgebruik fiets

Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd. Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 5, bijlage 4, tabel 4.4:

Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)

Om de parkeervoorzieningen optimaal in te zetten wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen. De aanwezigheidspercentages uit tabel 4.4 worden gebruikt om de parkeerbehoefte op het maatgevende (drukste) moment te bepalen.

Parkeereis na correctie dubbelgebruik: 48,73



Functie	Els	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdagavond		Koopavond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Nacht	
Woning bewoners	454,00	(100%)	454,00	(100%)	454,00	(100%)	454,00	(100%)	454,00	(100%)	454,00	(100%)	454,00	(100%)	454,00
Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)	9,40	(100%)	9,40	(100%)	9,40	(5%)	0,47	(5%)	0,47	(0%)	0,00	(0%)	0,00		
Mandjessupermarkt	14,50	(30%)	4,35	(60%)	8,70	(40%)	5,80	(80%)	11,60	(100%)	14,50	(40%)	5,80		
Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw	10,05	(10%)	1,01	(40%)	4,02	(100%)	10,05	(100%)	10,05	(60%)	6,03	(90%)	9,05		
Café / bar	30,60	(30%)	9,18	(40%)	12,24	(90%)	27,54	(85%)	26,01	(70%)	21,42	(100%)	30,60		
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	6,00	(100%)	6,00	(75%)	4,50	(10%)	0,60	(10%)	0,60	(10%)	0,60	(10%)	0,60		
Totaal			483,94		492,86		498,46		502,73		496,55		500,05		454,00

Fietsparkeerels (maximum van de parkeervraag per dagdeel): 502,73

Fietsparkeerplaatsen (maximum van de parkeervraag per dagdeel): 502,73

Van deze 48,73 fietsparkeerplaatsen zijn er 36,74 (75%) bedoeld voor bezoekers en 11,99 (25%) bedoeld voor lang parkeerders (personeel).

Voor het aandeel langparkeerders (personeel) geldt dat deze 12 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeereis voor personeel/lang parkeerders, niet-woonfunctie van kavel 4.0 mogen in de stalling van kavel 1.0 worden toegevoegd.

Kortparkeren fiets

Het bevoegd gezag kan besluiten dat de parkeereis voor fietsen, wordt opgelost in de openbare ruimte indien het kortparkeren betreft en er in de openbare ruimte voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 9, bijlage 4, tabel 4.3)

Motivering

Voor het aandeel kortparkeerders (bezoek) geldt dat deze 37 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgelost. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

Extra fietsenparkeerplaatsen

Het project voorziet in 32 extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden ingezet voor korting van de parkeereis auto. De 32 extra fietsparkeerplaatsen mogen onder een te kiezen functie worden verdeeld. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)

Parkeeroplossing parkeereis fiets

Op kavel 1.0 worden op de begane grond de volgende gemeenschappelijke stallingen voorzien:

- Gemeenschappelijke stalling 76 huurwoningen met 228 fietsparkeerplaatsen, met toepassing van een gelijkwaardige oplossing op grond van het Bouwbesluit 2012
- Gemeenschappelijke stalling niet-wonen met 25 fietsparkeerplaatsen
- Gemeenschappelijke stalling koopwoningen met 86 fietsparkeerplaatsen

Op kavel 4.0 worden de volgende gemeenschappelijke stallingen voorzien:



- Gemeenschappelijke stalling 107 sociale huurwoningen met 266 fietsparkeerplaatsen (begane grond en tussenlaag), met toepassing van een gelijkwaardige oplossing op grond van het Bouwbesluit 2012
- Gemeenschappelijke stalling 8 koopwoningen met 25 fietsparkeerplaatsen (begane grond), met toepassing van een gelijkwaardige oplossing op grond van het Bouwbesluit 2012

Er is voldoende rekening gehouden met gehouden met buitenmodelfietsen. *(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 19)*

Met toepassing van bovengenoemde (bijzondere) bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. *(Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3)*