



Parkeernotitie Dorpsstraat 32, Leimuiden

datum: 12 april 2023
projectmedewerker: 
t.a.v.: Gemeente Kaag en Braassem

1. Aanleiding

Voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat 32 in Leimuiden is deze parkeernotitie opgesteld. De ontwikkeling gaat uit van de sloop van het huidige kantoorpand en de bouw van een huisartsen-, fysio-praktijk en apotheek. Hiermee wordt een belangrijke voorziening toegevoegd voor Leimuiden.

In het huidige ontwerp is het parkeren deels opgelost door middel van nieuwe parkeerplaatsen voor de entree van het gebouw. Dit aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de benodigde parkeerbehoefte en bovendien kan niet volledig op eigen terrein de parkeeropgave worden opgelost. De Gemeente Kaag en Braassem wil verkennen of in de nabijheid van de ontwikkeling in de openbare ruimte voldoende beschikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

In een gesprek met de gemeente hierover zijn de mogelijkheden besproken. Oplossingsrichtingen die mogelijk zijn:

- rekenen met de minimumnorm in plaats van met de gemiddelde norm;
- verrekenen met de huidige functie;
- (deels) oplossen parkeerbehoefte in de directe omgeving.

In deze parkeernotitie hebben is het gewenste programma met de benodigde parkeerbehoefte onderzocht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Daarnaast is onderzoek gedaan naar een optimalisatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein en de mogelijkheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de nabijheid en binnen loopafstand van de locatie.

2. Verkenning

Huidige situatie:

Het huidige kantoorpand zoals bestemd in het vigerende bestemmingsplan kent een oppervlakte van circa 218m²(BVO). Wanneer we uitgaan van de bank, die hier was gehuisvest, en van de minimumnorm parkeernorm uitgaan (conform Nota parkeernormen 2018, gebied Rest bebouwde kom), dan is er in de huidige situatie de volgende norm van toepassing:

- Commerciële dienstverlening 3,3 pp/100m² (waarvan 20% bezoekers)
(kantoor met baliefunctie):

De parkeerbehoefte bedraagt derhalve $2,18 \times 3,3 = 7,2$ parkeerplaatsen.



De parkeerbehoefte dient te worden afgerond naar boven, dit betekent een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn er 2 gestoken parkeerplaatsen voorzien in de ruimte voor het huidige kantoorpand. Dit betekent een tekort van 6 parkeerplaatsen, dit wordt in de huidige situatie opgevangen in de openbare ruimte.

Beoogde ontwikkeling:

In het programma wordt uitgegaan van een gezondheidscentrum met 6 spreekkamers, 1 fysiopraktijk en 1 apotheek. Uitgaande van het parkeerbeleid zijn de volgende normen van toepassing:

- Gezondheidscentrum: 2,2 pp/behandelkamer (waarvan 55% bezoekers)
- Fysiopraktijk: 1,7 pp/kamer (waarvan 57% bezoekers)
- Apotheek: 3,1 pp (waarvan 45% bezoekers)

De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling bedraagt derhalve 18 parkeerplaatsen. Zie tabel hieronder.

Type woning		P-norm	benodigd
Gezondheidscentrum	6 kamers	2,2	13,2
Fysiopraktijk	1 kamer	1,7	1,7
Apotheek	1x	3,1	3,1
			18,0

In de beoogde planontwikkeling zijn er 4 parkeerplaatsen, waarvan 1 MIVA-parkeerplaats, op eigen terrein voorzien. Het resterende deel, 14 parkeerplaatsen, dient in het openbare gebied gevonden te worden. Voor de nieuwe situatie is afgesproken dat de bestaande parkeerbehoefte verrekend mag worden met de nieuwe parkeerbehoefte. Dit leidt tot een extra parkeerdruk van 8 parkeerplaatsen ($14 - 6 = 8$ pp) in de openbare ruimte. Hierbij is de MIVA plaats volwaardig meegerekend, Strikt genomen kan dit niet.

3. Oplossingsrichting

De beoogde planontwikkeling leidt tot een extra parkeerdruk van 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze dienen binnen een loopafstand van 100 meter, conform de CROW (zie tabel hieronder), in de openbare ruimte te worden gevonden.

Hoofd functie	Acceptabele loopafstand
Wonen	100 meter
Winkelen	200 - 600 meter
Werken	200 - 800 meter
Ontspanning	100 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Tabel 4.3: loopafstanden conform CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

De parkeergelegenheden langs de Kerklaan en Drechtlaan zijn hiervoor onderzocht. De dichtstbijzijnde parkeerplaatsen liggen langs de Kerklaan, op circa 23 meter loopafstand, en langs de Drechtlaan, op circa 60 meter loopafstand. Onderstaande afbeelding geeft deze dichtstbijzijnde parkeerplaatsen weer.



Overzicht parkeerplaatsen openbare ruimte binnen de maximale loopafstand 100m (bron: Buro SRO)

Gesteld kan worden dat de directe omgeving voornamelijk uit woningen bestaat. Het merendeel van deze woningen heeft een parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarmee kan worden gesteld dat dit een positieve afname heeft van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de hierboven aangegeven gebieden zijn langs de Kerklaan 9 langsparkeervakken gelegen en langs de Drechtlaan zijn circa 6 langsparkeervakken gelegen.

De gemeente hanteert in de nota parkeernomen 2018 voor de verschillende functies aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag/week weergegeven. Deze percentages kunnen worden toegepast wanneer minimaal twee functies, waarvan hier sprake is, gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen. Daarbij bedragen de aanwezigheidspercentages voor woningen, gedurende de werkdagenochtend en -middag 50%. De volgende tabel toont de tabel met aanwezigheidspercentages.

Functies	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoren/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Grootchalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	90%	90%	0%	100%	25%	100%
Sociaal medisch: Arts/maatschap/ therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Verpleeg- of verzorgingstehuis/ aanleunwoning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Tabel dubbelgebruik, Nota parkeernormen 2018 (Bron: Gemeente Kaag en Braassem)

De aanwezige langsparkeervakken langs zowel de Kerklaan als de Drechtlaan kunnen gedurende de (werk)ochtend en (werk)middag in theorie voor 50% worden toegerekend aan wonen als in gebruik. Dit betekent dat het overige deel in theorie niet in gebruik zal zijn. Het gaat hierbij om een theoretisch aantal van $15 \times 50\% = 7,5$ parkeerplaatsen, welke niet bezet zullen zijn en aangewezen kunnen worden als beschikbare parkeerplaatsen, een telling zal dit moeten bevestigen. Daarmee ontstaat er nog steeds een tekort van 0,5 pp.

Oplossingsrichting 1: Meer parkeren eigen terrein.

Er kan gezocht worden naar een alternatieve en efficiëntere inrichting voor het parkeren op eigen terrein. Door het toepassen van haaksparkeervakken aan de Dorpsstraat, kunnen er maximaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein met daar tussen een doorgang tot de entree van het pand. De gemeente dient echter hiermee in te stemmen en dit vraagt om een vergroting van de inrit.

Oplossingsrichting 2: Bestaande langsparkeervakken

De bestaande langsparkeervakken van de Kerklaan en de Drechtlaan inzetten voor dubbelgebruik. Langs de Kerklaan en Drechtlaan zijn na verrekening met het dubbelgebruik circa 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee kunnen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied binnen de maximale loopafstand worden opgelost met een beperkt tekort.

Oplossingsrichting 3: Parkeerkoffer Dorpsstraat

Ten zuiden van de Drechtlaan, tegenover restaurant Prik & Proost, is een openbare parkeerkoffer gelegen. Deze parkeerkoffer heeft circa 19 parkeerplaatsen. Hiervan is het dichtstbijzijnde parkeervak gelegen op 103 meter afstand. Ondanks dat deze parkeerkoffer net buiten de maximale loopafstand valt is het verschil in afstand zeer klein en biedt ruimte de mogelijkheid om een deel van het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling op te lossen.

4. Conclusie en aanbeveling

Bovenstaande uiteenzetting laat zien dat de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling niet voldoet aan de gestelde parkeerbehoefte. De beoogde ontwikkeling gaat uit van maximaal 4 parkeerplaatsen op het terrein. Ondanks de verrekening met het aanwezigheidspercentage leidt dit tot een tekort van 8 parkeerplaatsen. Deze dienen binnen de maximale loopafstand in de openbare ruimte plaats te vinden.

De hierboven genoemde oplossingsrichtingen zijn theoretische oplossingen en berekeningen. De benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte dienen nader te worden onderzocht. Hiervoor dienen parkeertellingen uitgevoerd te worden. Dit om aan te tonen dat de bestaande openbare parkeerplaatsen ingezet kunnen worden en tot een acceptabele parkeeroplossing leidt.