

Rapportage Parkeervoorziening

Definitief naar aanleiding advies uit welstandsoverleg 15-3

Middelstegracht 145 t/m 151

- 8 appartementen
- 5 hofjeswoningen

De inrichting van de parkeervoorzieningen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Algemene gegevens	4
Bepalen parkeernorm	5
Bestaande situatie	6
Parkeernorm nieuwe situatie	8
Voorstellen	9
Voorstel 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte	11
Concluderend	13
Bijlages.....	14
Bijlage 1 - Parkeernormen woningen	14
Bijlage 2 - Parkeernormen werkgelegenheid.....	15
Bijlage 3 - Stappen toetsing parkeereis bij bouwplannen.....	16

Inleiding

Algemeen

In dit bouwkundige rapport, wordt de inrichting van de parkeervoorziening van het project in kaart gebracht. Dit rapport betreft aanvraag Middelstegracht 145 t/m 152. In het overleg van 15-2-2017, met dhr. R. Loomans, dhr. D. Hartenberg en dhr. R. Ezzoubaa, zijn we overeen gekomen dat er een revisie op de rapportage parkeren aangeleverd zou worden.

Naar aanleiding van de voorstellen in de revisie zijn de verschillende instanties overeengekomen dat voorstel 2 het beste past bij dit project.

Doel:

Het doel van deze rapportage is het oplossen van het tekort aan parkeerplekken. Voor zowel deze aanvraag en het project Uiterstegracht (nr 2339497). De vergunningsaanvraag Uiterstegracht is afgewezen op basis van 1 parkeerplek tekort. In deze aanvraag van de Middelstegracht creëren we een extra parkeerplek. Deze wordt gereserveerd voor het project aan de Uiterstegracht. Op het moment dat deze aanvraag wordt vergund zullen we de Uiterstegracht opnieuw indienen.

Werkwijze:

Deze rapportage is opgesteld aan de hand van de "Beleidsregels parkeernormen Leiden", mei 2015 en in overleg met dhr. D. Hartenberg.

Algemene gegevens

Gegevens object:

Soort: -
Adres: Middelstegracht 145 t/m 151
Monumentennummer: -
Stadsgebied: Centrum
Status: Beschermd gezicht

Gegevens rapportage:

Opdrachtgever: Bolero BV
Eigenaar: Bolero BV
Aanvrager: BouwConsultancy de Graaf
Architect: E.J. de Graaf
Aannemer: Bolero BV
Contactpersoon gemeente: L. Loomans
Plantoetser ELO: -
Bouwhistoricus ELO: -

Bepalen parkeernorm

Bestaande situatie

De bestaande situatie berekening volgens BouwConsultancy de Graaf is als volgt, deze berekening is goedgekeurd door de heer D. Hartenberg:

- 2 huurwoning 65-100 m² b.v.o. = 2 p.p (1 appartement en maisonnette 1^{ste} verdieping)
- Werkplaats (Aannemerij/timmerbedrijf) van 280m² + 116m² = 396 m² b.v.o. x 1,2 pp/100= 4,8 p.p.
- Werkplaats (Ecoclean) 170m²+35m² bijbehorende ruimte = 205 m² b.v.o. x 1,2p.p/100=2,5pp (Ecoclean)

Er is sprake van dubbeltelling. Het maatgevende moment is een werkdagmiddag:

$$60\% \times 2 + 100\% \times 7,3 \text{ p.p.} = 8,5 \text{ p.p.}$$

Dit wordt op de volgende pagina onderbouwd.

Bestaande situatie



Kleur	Functie	B.V.O. [m2]	Parkeernorm
	Werkplaats (Aannemer) Hoofdrimte Bijbehorende ruimtes BG Bijbehorende ruimtes 1 ^{ste} verdiep. Totaal	280 + 29 + 21 + 9 + 6 + 51 = 396m2	396x1,2p.p./100= 4,8 p.p
	Stomerij (EcoClean) Hoofdrimte Bijbehorende ruimtes 1 ^{ste} verdiep. Totaal	170 + 35 = 205	205x1,2p.p./100= 2,5 p.p
	huurwoning 65-100 m2 b.v.o	82	1
	huurwoning 65-100 m2 b.v.o	73	1

Er is sprake van dubbeltelling. Het maatgevende moment is een werkdagmiddag:

$$60\% \times 2 + 100\% \times 7,3 = \text{p.p.} = 8,5 \text{ p.p}$$

De nieuwe situatie berekening volgens BouwConsultancy de Graaf is als volgt:

- 6 huurwoningen < 65 m² b.v.o., 6x 0,6 = 3,6 p.p.
- 1 huurwoning 65-100 m² b.v.o. = 1 p.p.
- 1 huurwoning > 100 m² b.v.o., 1x1,2= 1,2 p.p.
- 5 hofjes (huur)woningen elk 65-100 m² b.v.o., 5x 1,0 p.p. = 5 p.p.

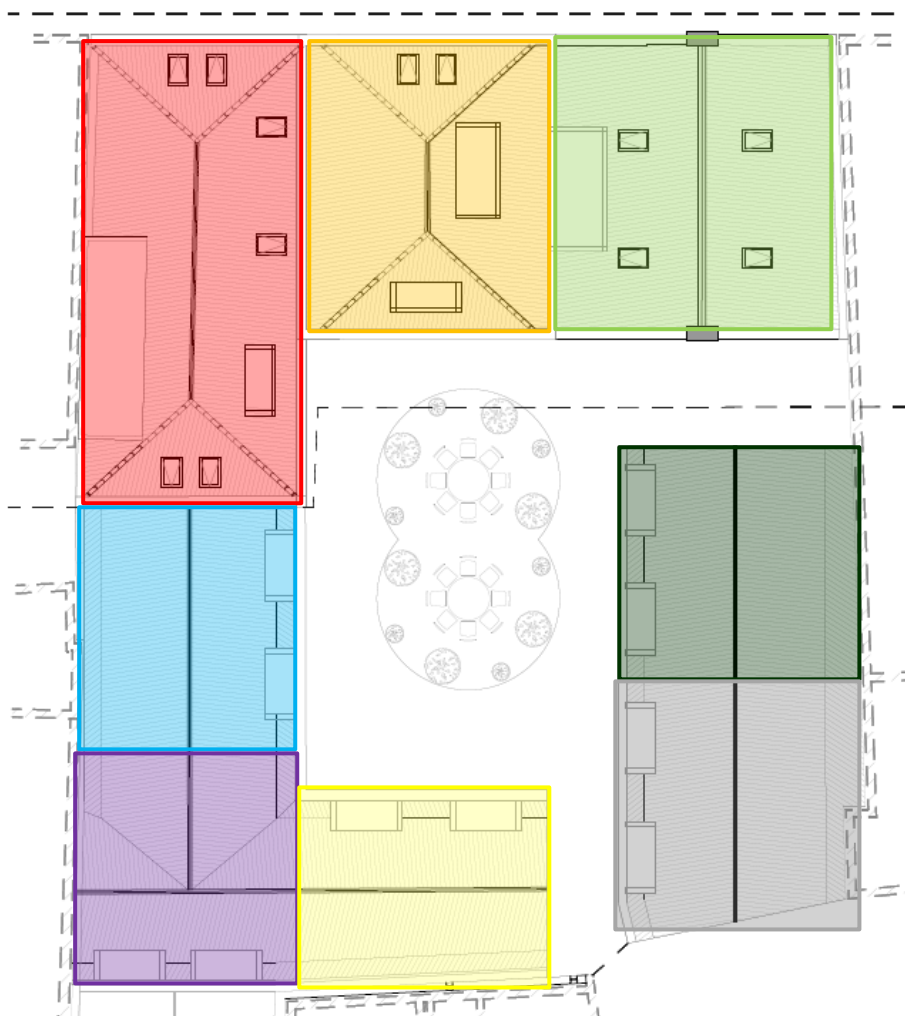
De parkeervraag in deze situatie is 10,8 p.p.

Dit wordt op de volgende pagina onderbouwd.

Parkeernorm nieuwe situatie

**Omgevingsvergunning
8 Appartementen
Middelste gracht 145-151
Deel 1**

**Omgevingsvergunning
5 Hofjeswoningen
Middelste gracht 145-151
Deel 2**



Vergunning Deel 1			
Kleur	Functie	B.V.O. [m2]	Parkeernorm
Red	Appartement 1	65	0,6
	Appartement 4	100	1,2
Yellow	Appartement 2	40	0,6
	Appartement 5	48	0,6
	Appartement 7	65	0,6
Green	Appartement 3	54	0,6
	Appartement 6	56	0,6
	Appartement 8	72	1
Vergunning Deel 2			
Blue	Hofjeswoning 1	70	1
Purple	Hofjeswoning 2	80	1
Yellow	Hofjeswoning 3	66	1
Dark Green	Hofjeswoning 4	74	1
Grey	Hofjeswoning 5	81	1

Totaal : 10,8

Totaal volgens BouwConsultancy de Graaf: 10,8 p.p. – 8,5 p.p.= 2,3 p.p. tekort

Voorstellen

Bestaande parkeervraag wordt afgetrokken van totale parkeervraag

Totale aantal parkeerplekken voor vergunning Middelstegracht zoals die is ingediend is **10,8 ppl.** De bestaande parkeervraag is **8,5**. Respectievelijk missen er dus 2,3 p.p. afgerond 2 p.p. voor deze omgevingsvergunning. **Om de parkeervraag van de aanvraag Uiterstegracht (nr. 2339497) ook op te lossen. Moet er nog 1 p.p. worden gerealiseerd.**

Er wordt dus 1 plek gereserveerd voor de aanvraag Uiterstegracht.

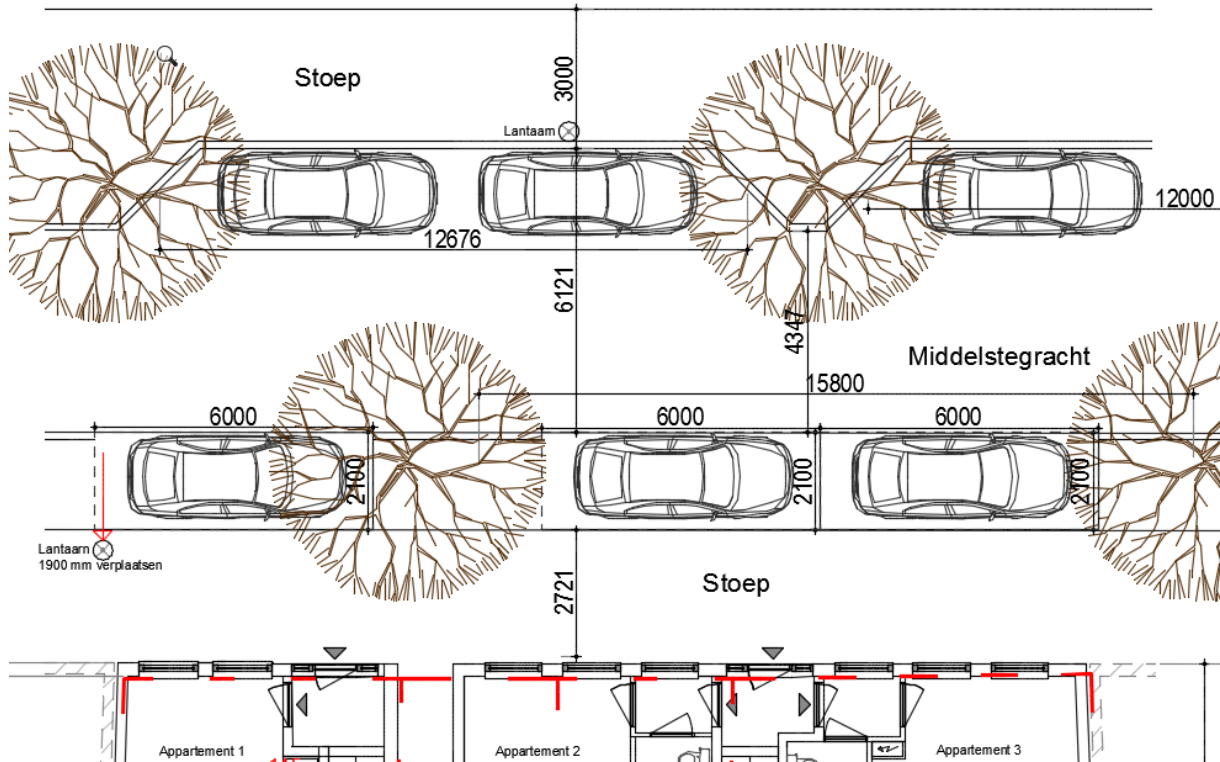
Dus een totaal van 3,3 p.p.

Bestaande situatie



Voorstel 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Begane grond - voorstel 2



Gevolgen:

- 2 parkeerhavens creëren met plaats voor 3 parkeerplekken.
- Bestaande lantaarn verplaatsen naar de langsijde van de parkeerplek, net als aan de overkant.
- Gevolgen voor voorgevel: zie volgende pagina

Bestaande situatie



Voorgevel zoals ingediend



Voorgevel met parkeren in de openbare ruimte



Concluderend

Via telefonisch overleg (21-3) heeft de heer R. Loomans aangegeven dat een afdeling van de gemeente een ontwerp gaat maken om de parkeerplekken in te delen. De kosten voor het ontwerp en de uitvoering van de parkeerhavens aan de Middelstegracht zullen voor de rekening van mijn opdrachtgever Bolero Bouw zijn. Wij ontvangen graag een passend voorstel van de gemeente over de kosten en dergelijke.

De heer R. Loomans heeft ook aangegeven dat de parkeerhavens aan de Uiterstegracht te zijner tijd ook worden aangepast. Dit omdat deze in de bestaande situatie te klein zijn. Als de garage box aan de Uiterstegracht kant wordt vervangen voor de beoogde stadswoning is de oprijlaan overbodig en kunnen de plekken vergroot worden.

Het lijkt ons meer dan redelijk dat deze kosten niet voor de rekening van Bolero zijn. Dit om het feit dat Bolero niet verantwoordelijk kan worden gesteld van het feit dat deze plekken te klein zijn. Dit is al jaren zo en Bolero is pas 2 jaar in het bezit van de objecten.

Bijlages

Bijlage 1 - Parkeernormen woningen

functie en [normgrondslag]	binnenstad	binnenstad bij station	schil	schil bij station	rest
koopwoning boven 120 m ² b.v.o. [per woning]	1,5	1,3	1,7	1,5	2
koopwoning tussen 90 en 120 m ² b.v.o. [per woning]	1,4	1,2	1,6	1,4	1,8
huurwoning groter dan 100 m ² b.v.o. [per woning]	1,2	1,0	1,4	1,2	1,6
koopwoning tussen 65 en 90 m ² b.v.o. [per woning]	1,2	1,1	1,4	1,2	1,5
huurwoning tussen 65 en 100 m ² b.v.o. [per woning]	1,0	0,9	1,2	1,0	1,3
koopwoning tot 65 m ² b.v.o. [per woning]	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8
huurwoning tot 65 m ² b.v.o. [per woning]	0,6	0,4	0,6	0,4	0,6
wonen met zorg (serviceflat, aanleunwoning, zorgwoning) [per woning]	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6
zelfstandige wooneenheden voor geoormerkte studentenhuysvesting groter dan 40 m ² b.v.o. [per eenheid]	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5
onzelfstandige wooneenheden [per eenheid]	0,1	0,1	0,15	0,15	0,2
zelfstandige wooneenheden voor geoormerkte studentenhuysvesting tot 40 m ² b.v.o. [per eenheid]					

Geoormerkte studentenhuysvesting

In de tabel met parkeernormen voor woningen wordt gesproken over 'geoormerkte studentenhuysvesting'. Onder geoormerkte studentenhuysvesting wordt huurwoonruimte verstaan die alleen voor studenten is bestemd. De verhuurde woonruimte moet volgens de huurovereenkomst bestemd zijn voor uitsluitend studenten. De student moet daartoe aan de verhuurder een bewijs van inschrijving aan universiteit, hogeschool of andere onderwijs-instelling overleggen. In de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat deze enkele maanden na beëindiging van de studie wordt beëindigd en dat de woonruimte aan een andere student wordt verhuurd (zg. campuscontract).

De initiatiefnemer van de ruimtelijke activiteit, i.c. studentenhuysvesting, moet aan de gemeente verklaren dat de woningen voor een termijn van ten minste tien jaar zullen worden gebruikt voor de huysvesting van studenten en dat de woningen worden verhuurd met een campuscontract.

Vervolgens zal in omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen de voorwaarde worden opgenomen dat in het gebouw alleen studenten mogen wonen.

Als zelfstandige eenheden voor geoormerkte studentenhuysvesting worden verkocht, ook nadat ze oorspronkelijk werden verhuurd, moet worden voldaan aan de parkeernorm voor gewone koopwoningen, passend bij de nieuwe functie.

Bijlage 2 - Parkeernormen werkgelegenheid

functie en [normgrondslag]	binnenstad	binnenstad bij station	schil	schil station	rest
(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie) [per 100 m2 b.v.o.]	1,4	1	1,6	1,2	1,9
kantoren zonder baliefunctie [per 100 m2 b.v.o.]	1,1	0,8	1,4	1	1,4
arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf) [per 100 m2 b.v.o.]	0,3	0,2	0,4	0,3	0,7
arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats) [per 100 m2 b.v.o.]	1,2	0,7	1,5	1,2	1,8
lifescience bedrijven, categorie 1 (bedrijfsmatig) [per 100 m2 b.v.o.]	1	0,8	1	0,8	1
lifescience bedrijven, categorie 2 (kantoorachtig) [per 100 m2 b.v.o.]	1,3	1,1	1,3	1,1	1,3
lifescience bedrijven, categorie 3 (kantoor) [per 100 m2 b.v.o.]	1,4	1	1,4	1,2	1,4
bedrijfsverzamelgebouw [per 100 m2 b.v.o.]	1,1	0,8	1,4	0,8	1,6

Definitie van de drie categorieën 'lifescience bedrijven':

1. Bedrijfsmatig: hoogwaardige distributie- en productiecentra en laboratoria met een relatief lage verhouding tussen b.v.o. en de kaveloppervlakte, en met een milieuzonering
2. Kantoorachtig: laboratoria en kantoren met een middelhoge verhouding b.v.o./kaveloppervlakte en soms een milieuzonering
3. Kantoor: aan het kenniscluster gelieerde kantoren met een hoge verhouding b.v.o./kaveloppervlakte en geen milieuzonering

Bijlage 3 - Stappen toetsing parkeereis bij bouwplannen

