

Opdrachtgever	Wassenaarsche Bouwstichting
Datum	21 januari 2021
Onderwerp	Parkeerkundige onderbouwing Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan fase 2
Kenmerk	007889.20210120.N1.03
Pagina	1/7

## 1. Inleiding

Op de locatie van het verzorgingstehuis St. Willibrord met 130 wooneenheden en de De Ridderhof met 73 aanleunwoningen wordt door de Wassenaarsche Bouwstichting gewerkt aan een nieuwe zorgcampus. Deze zorgcampus wordt in 2 fasen gerealiseerd. De eerste fase met een nieuw verpleeghuis met 72 intramurale zorgeenheden is inmiddels gerealiseerd. In de tweede fase worden in totaal 93 appartementen gerealiseerd in een mix van sociale huurwoningen met zorg, vrije sector huurwoningen en koopwoningen.

Bij het oude verzorgingstehuis en aanleunwoningen lag een parkeerterrein met 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zullen op het terrein van de zorgcampus 125 parkeerplaatsen zijn gelegen. De eerste 46 parkeerplaatsen zijn in fase 1 reeds aangelegd. In de tweede fase worden nog 79 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft Goudappel BV gevraagd een parkeerkundige onderbouwing op te stellen voor fase 2 van deze ontwikkeling. In deze notitie is de onderbouwing opgenomen.

## 2. Aanpak

Voor de woningbouwontwikkeling van fase 2 wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormering. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning). Bewoners en bezoek van bewoners kennen niet op elk moment van de week een even grote parkeervraag. Door de toepassing van aanwezigheidspercentages is rekening gehouden met dit effect.

Door het benodigde parkeeraanbod te vergelijken met het beschikbare parkeeraanbod, is bepaald of bij de ontwikkeling van fase 2 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat voor de nieuwbouw niet meer parkeerplaatsen in de omgeving mogen worden gebruikt, dan in de oude situatie het geval was.

## 3. Uitgangspunten

### Funcieprogramma

Het functieprogramma van de ontwikkeling van fase 2 van de Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan is opgenomen in tabel 3.1. Bij deze woningen worden 79 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

woningtype	aantal	eenheid
sociale huurwoningen met zorg	30	woningen
vrije sector huurwoningen	44	woningen
koopwoningen	19	woningen
<b>totaal aantal woningen</b>	<b>93</b>	<b>woningen</b>

Tabel 3.1: Funcieprogramma fase 2 Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan

Om deze woningbouw mogelijk te maken verdwijnt in de tweede fase het oude verzorgingshuis Huize Willibrord met 130 wooneenheden van deze locatie en wordt eveneens de laatste vleugel van wooncomplex De Ridderhof met 34 aanleunwoningen gesloopt. Tevens komen de 36 parkeerplaatsen op het eigen terrein te vervallen.

### Parkeernormen

De gemeente Wassenaar hanteert als parkeernorm de parkeerkcijfers van CROW. De parkeerkcijfers van CROW kennen een bandbreedte. De gemeente Wassenaar hanteert als uitgangspunt de bovenkant van de bandbreedte. In tabel 3.2 zijn de voor deze ontwikkeling geldende parkeernormen opgenomen.

woningtype	categorie parkeernorm	parkeernorm [pp/eenheid]	aandeel bewoners	aandeel bezoekers
sociale huurwoningen met zorg	aanleunwoning en serviceflat	1,3	1,0	0,3
vrije sector huurwoningen	huur, etage, midden/goedkoop	1,6	1,3	0,3
koopwoningen	koop, etage, duur	2,1	1,8	0,3
verzorgingshuis	verpleeg- en verzorgingshuis	0,7	-	-

Tabel 3.2: Geldende parkeernormen fase 2 Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan

## Aanwezigheidspercentages

Bewoners en hun bezoek kennen verschillende aanwezigheidspercentages. Voor deze studie zijn de aanwezigheidspercentages van CROW gehanteerd. Deze aanwezigheidspercentages zijn in tabel 3.3 opgenomen.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdagmiddag	zaterdag avond	zondagmiddag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
verpleeg-/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	50%	25%	100%	50%	100%

Tabel 3.3: Aanwezigheidspercentages

## 4. Resultaat parkeerbalans bestaande bouw

Op basis van het functieprogramma van de bestaande bouw, de parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de parkeerbalans voor de bestaande bouw bepaald. In tabel 4.1 is deze parkeerbalans opgenomen.

Huidige situatie	zonder dubbelgebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Huize Willibrord	91,0	91,0	91,0	45,5	45,5	22,8	91,0	45,5	91,0
bewoners De Ridderhof	34,0	17,0	17,0	30,6	27,2	34,0	20,4	27,2	23,8
bezoekers De Ridderhof	10,2	1,0	2,0	8,2	7,1	0,0	6,1	10,2	7,1
benodigd parkeeraanbod		109,0	110,0	84,3	79,8	56,8	117,5	82,9	121,9
parkeeraanbod eigen terrein		36	36	36	36	36	36	36	36
<b>saldo</b>		<b>-73,0</b>	<b>-74,0</b>	<b>-48,3</b>	<b>-43,8</b>	<b>-20,8</b>	<b>-81,5</b>	<b>-46,9</b>	<b>-85,9</b>

Tabel 4.1: Parkeerbalans bestaande bouw fase 2 Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan

Uit tabel 4.1 blijkt dat bij de bestaande bouw de 36 parkeerplaatsen op het eigen terrein onvoldoende waren om in de parkeerbehoefte van Huize Willibrord en De Ridderhof te

voorzien. Op alle momenten van de week wordt gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de omgeving. Dit aantal varieert van 21 parkeerplaatsen in de nacht tot 86 parkeerplaatsen op zondagmiddag. Met de komst van de nieuwbouw verdwijnt dit gebruik van de parkeerplaatsen in de omgeving.

## 5. Resultaat parkeerbalans nieuwbouw

### Benodigd parkeeraanbod

Op basis van het functieprogramma, de parkeernormen en aanwezigheidspercentages is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwbouw bepaald (tabel 5.1).

Nieuwe situatie	zonder dubbel-gebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
sociale huur met zorg (bewoners)	30,0	15,0	15,0	27,0	24,0	30,0	18,0	24,0	21,0
vrije sector huur (bewoners)	57,2	28,6	28,6	51,5	45,8	57,2	34,3	45,8	40,0
koop (bewoners)	34,2	17,1	17,1	30,8	27,4	34,2	20,5	27,4	23,9
woningen bezoekers	27,9	2,8	5,6	22,3	19,5	0,0	16,7	27,9	19,5
<b>benodigd parkeeraanbod</b>		<b>63,5</b>	<b>66,3</b>	<b>131,6</b>	<b>116,7</b>	<b>121,4</b>	<b>89,6</b>	<b>125,0</b>	<b>104,5</b>

Tabel 5.1: Parkeerbalans nieuwbouw fase 2 Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan

Uit tabel 5.1 blijkt dat op het maatgevende moment (werkdagavond) voor de ontwikkeling van fase 2 van de Zorgcampus aan de Ridderlaan/Poortlaan 132 parkeerplaatsen benodigd zijn.

### Beschikbaar parkeeraanbod

Bij fase 2 worden 79 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast geldt dat in fase 1 meer parkeerplaatsen zijn gerealiseerd dan voor deze fase nodig is. Deze overmaat uit fase 1 wordt ingezet voor fase 2.

In fase 1 zijn 46 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Fase 1 bestaat uit een verpleeghuis met 72 intramurale zorgeenheden. Uit de omgevingsvergunning voor de realisatie van deze fase blijkt dat voor deze zorgeenheden een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per zorgeenheid geldt. Op het drukste moment zijn voor het verpleeghuis (72 x 0,5 =

36 parkeerplaatsen benodigd. Dit betekent dat een overmaat van 10 parkeerplaatsen is gerealiseerd.

Naast deze overmaat blijkt op basis van aanwezigheidspercentages dat een verpleeghuis een ander maatgevend moment heeft dan de woningen die in fase 2 worden gerealiseerd (zie ook tabel 3.3).

In tabel 5.2 is de restcapaciteit van fase 1 per moment opgenomen.

	zonder dubbelgebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
benodigd parkeeraanbod verpleeghuis	36,0	36,0	36,0	18,0	18,0	9,0	36,0	18,0	36,0
parkeeraanbod	46	46	46	46	46	46	46	46	46
<b>restcapaciteit fase 1</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>	<b>37,0</b>	<b>10,0</b>	<b>28,0</b>	<b>10,0</b>

Tabel 5.2: Restcapaciteit fase 1 per moment van de week

Uit tabel 5.2 blijkt dat de overcapaciteit die in fase 1 is gerealiseerd, afhankelijk van het moment van de week, 10 tot 37 parkeerplaatsen betreft. Deze parkeercapaciteit mag bij de 79 te realiseren parkeerplaatsen in fase 2 als beschikbaar parkeeraanbod worden opgeteld. In tabel 5.3 is het beschikbare parkeeraanbod voor fase 2 per moment van de week opgenomen.

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
parkeeraanbod eigen terrein fase 2	79	79	79	79	79	79	79	79
restcapaciteit fase 1	10	10	28	28	37	10	28	10
<b>beschikbaar parkeeraanbod fase 2</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>116</b>	<b>89</b>	<b>107</b>	<b>89</b>

Tabel 5.3: Beschikbaar parkeeraanbod op eigen terrein Zorgcampus fase 2

Uit tabel 5.3 blijkt dat ten behoeve van de nieuwbouw van fase 2 op het eigen terrein van de Zorgcampus 89 tot 116 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, afhankelijk van het moment van de week.

## Resultaat parkeerbalans nieuwbouw

In tabel 5.4 is de parkeerbalans voor de nieuwbouw van fase 2 opgesteld. Hierbij wordt het benodigde parkeeraanbod vergeleken met het beschikbare parkeeraanbod.

	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
benodigd parkeeraanbod	63,5	66,3	131,6	116,7	121,4	89,6	125,0	104,5
beschikbaar parkeeraanbod	89	89	107	107	116	89	107	89
<b>saldo</b>	<b>25,5</b>	<b>22,7</b>	<b>-24,6</b>	<b>-9,7</b>	<b>-5,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-18,0</b>	<b>-15,5</b>

Tabel 5.4: Parkeerbalans nieuwbouw fase 2 Zorgcampus Ridderlaan/Poortlaan

Uit tabel 5.4 blijkt, net als bij de bestaande bouw, ook bij de nieuwbouw gebruik wordt gemaakt van parkeerplaatsen in de omgeving. Afhankelijk van het moment van de week varieert dit van 0 tot 25 parkeerplaatsen. Dit aantal is echter wel minder dan bij de bestaande bouw het geval was. In tabel 5.5 is daarom voor zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw opgenomen hoeveel parkeerplaatsen in de omgeving worden gebruikt.

	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
saldo bestaande bouw (tabel 4.1)*	-73,0	-74,0	-48,3	-43,8	-20,8	-81,5	-46,9	-85,9
saldo nieuwbouw (tabel 5.4)*	0	0	-24,6	-9,7	-5,4	-0,6	-18,0	-15,5
<b>saldo (nieuw minus oud)</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>23,7</b>	<b>34,1</b>	<b>15,4</b>	<b>80,9</b>	<b>28,9</b>	<b>70,4</b>

\* bij een positief saldo is sprake van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, voor de vergelijking zijn deze op 0 gezet

Tabel 5.5: Berekend verschil tussen de bestaande bouw en nieuwbouw

Op basis van tabel 5.5 blijkt dat wanneer de bestaande bouw met de nieuwbouw wordt vergeleken bij de nieuwbouw op ieder moment van de week minder parkeerplaatsen in de omgeving van de ontwikkeling worden gebruikt dan bij de bestaande bouw het geval was. Dit aantal varieert van 15 parkeerplaatsen in de nacht minder tot 81 parkeerplaatsen minder op zaterdagmiddag.

## 6. Conclusie

Op basis van deze notitie blijkt dat bij de bestaande bouw de parkeerders voor Huize Willibrord en De Ridderhof (plangebied fase 2) gebruik maakten van parkeerplaatsen in de omgeving. Op het drukste moment betroffen dit 86 parkeerplaatsen.

Voor de nieuwe situatie met 93 woningen (plangebied fase 2) zijn 132 parkeerplaatsen benodigd. Hiervan worden er 79 op eigen terrein gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van de overmaat aan parkeerplaatsen die in fase 1 is gerealiseerd. Net als bij de bestaande bouw wordt ook gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de omgeving. Op het drukste moment zijn dit 25 parkeerplaatsen.

Op ieder moment worden in bij de nieuwbouw minder parkeerplaatsen in de omgeving gebruikt dan bij de bestaande bouw het geval was (15 tot 81 parkeerplaatsen minder). Hiermee wordt geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van fase 2 van de zorgcampus Ridderlaan-Poortlaan in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien en dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk op de omgeving oplevert; op alle momenten vermindert de parkeerdruk zelfs.