

Parkeeronderbouwing Potmargepark Leeuwarden

Opdrachtgever
Titel rapport

Slokker Vastgoed B.V.
Parkeeronderbouwing Potmargepark Leeuwarden

Kenmerk
Datum publicatie

012228.20220505.R1.08
10 november 2022

Projectleider Goudappel

Samir Ajanovic

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 10 november 2022

Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| 1. Inleiding | 1 |
| 1.1 Aanleiding | 1 |
| 1.2 Woningbouwprogramma | 2 |
| 1.3 Leeswijzer | 2 |
| 2. Parkeerbehoefte conform gemeentelijk beleid | 3 |
| 2.1 Aanpak | 3 |
| 2.2 Gemeentelijke parkeernormen | 3 |
| 2.3 Resultaat parkeerbehoefte | 5 |
| 3. Aanvullende argumenten | 6 |
| 3.1 Maatregelen tegen parkeeroverlast | 6 |
| 3.2 Eigenschappen van de ontwikkeling | 7 |
| 4. Conclusie | 8 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Slokker Vastgoed is voornemens om in Leeuwarden maximaal 74 woningen te realiseren aan de Potmarge. In het plan zijn verschillende woningtypen opgenomen, namelijk rijwoningen en appartementen. Het betreffen allemaal koopwoningen en de woningen zijn geschikt voor alle doelgroepen. In het plan zijn in totaal 104 parkeerplaatsen opgenomen voor de woningen. In figuur 1.1 is een overzicht weergegeven van het plan. Slokker Vastgoed heeft Goudappel gevraagd om te onderzoeken of dit parkeeraanbod voldoende is voor deze ontwikkeling. In voorliggende rapportage zijn de aanpak, uitgangspunten en conclusies van het onderzoek toegelicht.



Figuur 1.1: Overzicht van het plan

1.2 Woningbouwprogramma

Zoals eerder toegelicht bestaat het woningbouwprogramma uit 74 woningen. De verdeling naar woningtypes en oppervlaktes is weergegeven in tabel 1.1. Het plan beschikt in totaal over 104 parkeerplaatsen waarvan 7 in de vorm van een oprit bij de grondgebonden woningen.

| woningtype | aantal woningen | omvang per woning |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------|
| geschakelde rijwoningen, koop | 24 | > 120 m ² gbo |
| appartement, middel, koop | 18 | 80-120 m ² gbo |
| appartement, klein, koop | 32 | 60-80 m ² gbo |
| totaal | 74 | |

Tabel 1.1: Woningbouwprogramma Potmargepark

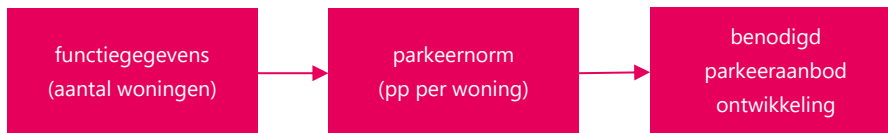
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de parkeerbehoefte berekend conform de parkeernormennota van de gemeente Leeuwarden. De parkeerbehoefte die hieruit volgt is wat er benodigd is op basis van de vigerende parkeernormen van de gemeente Leeuwarden. Daarbij wordt ook dieper ingegaan op de bezoekersnorm bij woningen. Hoofdstuk 3 gaat in op een aantal aanvullende maatregelen die de kans op parkeeroverlast in de toekomst beperken en welke eigenschappen de ontwikkeling heeft. In hoofdstuk 4 worden de conclusies van dit onderzoek op een rij gezet.

2. Parkeerbehoefte conform gemeentelijk beleid

2.1 Aanpak

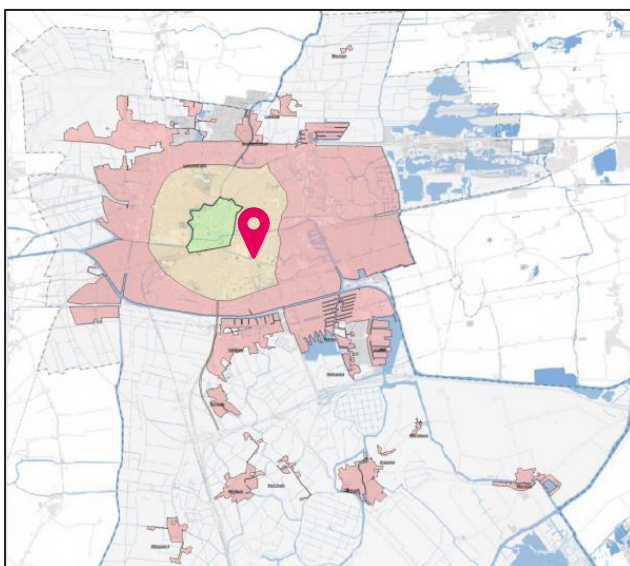
Voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plan is het benodigde parkeeraanbod bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering (Nota parkeernormen gemeente Leeuwarden 2014). Het benodigde parkeeraanbod is berekend door de omvang van de functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie). In figuur 2.1 is de berekening van het benodigde parkeeraanbod geschematiseerd.



Figuur 2.1: Werkwijze berekening benodigd parkeeraanbod

2.2 Gemeentelijke parkeernormen

De gemeente Leeuwarden heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Leeuwarden 2014'. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het centrum gelden verschillende parkeernormen. Het parkeerbeleid maakt binnen de gemeente Leeuwarden onderscheid in vier zones. Deze ontwikkellocatie langs de Potmarge is gelegen in de zone 'schil centrum' (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: Ligging van de ontwikkellocatie in 'schil centrum'

De gehanteerde parkeernormen voor 'schil centrum' zijn in tabel 2.1 weergegeven.

| woningtypen | functie in beleid | parkeernorm | | | eenheid |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------|---------------|----------------|-------------|
| | | totaal | deel bewoners | deel bezoekers | |
| geschakelde rijwoningen, koop | woning > 120 m ² gbo | 1,9 | 1,6 | 0,3 | pp / woning |
| appartement, middel, koop | woning 80-120 m ² gbo | 1,5 | 1,2 | 0,3 | pp / woning |
| appartement, klein, koop | woning 60-80 m ² gbo | 1,2 | 0,9 | 0,3 | pp / woning |

Tabel 2.1: Gehanteerde parkeernormen conform gemeentelijk beleid

Bezoekersdeel

Al geruime tijd is binnen de verkeerskundige vakwereld de ervaring dat het ooit 'arbitrair' vastgelegde parkeerkcijfer voor bezoekersparkeren bij woningen (vaak 0,3 parkeerplaatsen per woning) te hoog is. Daar waar voor het bewonersparkeren in woonwijken onderscheid wordt gemaakt voor locatiespecifieke kenmerken bij het bepalen van het aantal parkeerplekken (zoals ligging ten opzichte van het centrum en/of openbaar vervoer), is dit voor bezoekersparkeren bij de functie wonen nog niet het geval.

Door digitalisering is steeds meer data beschikbaar gekomen over het parkeergedrag van bezoekers aan woningen. Hieruit blijkt dat de bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning vaak te hoog is. Dit blijkt onder andere uit onderzoeken¹² in 16 steden in Nederland. Er wordt geconcludeerd dat een waarde van 0,1 parkeerplaats per woning in stedelijk gebied vaak al voldoende is. Op grond van de uitgevoerde onderzoeken wordt voor een gebied in de rest bebouwde kom (niet-gereguleerd gebied) een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats voor bezoekers van woningen geadviseerd. Om toch een bepaalde marge aan te houden adviseren we om een bezoekersnorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning te hanteren. Zodoende bedraagt de parkeernorm:

- voor de geschakelde rijwoningen: $1,6 + 0,2 = 1,8$ parkeerplaatsen per woning
- voor de middel koopappartementen: $1,2 + 0,2 = 1,4$ parkeerplaatsen per woning
- voor de kleine koopappartementen: $0,9 + 0,2 = 1,1$ parkeerplaatsen per woning.

¹ Parkeerkcijfers voor bezoek aan bewoner: de grote onbekende, bijdrage aan CVS-congres (november 2021)

² A new perspective on residential parking policy, TU Delft (augustus 2021)

2.3 Resultaat parkeerbehoefte

De berekende parkeerbehoefte is weergegeven in tabel 2.3. Hierin is onderscheid gemaakt in het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De parkeerbehoefte is afgezet tegen het beschikbare aantal parkeerplaatsen.

| doelgroep | aantal woningen | parkeernorm | parkeerbehoefte |
|----------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| bewoners geschakelde rijwoningen | 24 | 1,6 | 38,4 |
| bewoners appartementen middel | 18 | 1,2 | 21,6 |
| bewoners appartementen klein | 32 | 0,9 | 28,8 |
| bezoekers van woningen | 74 | 0,2 | 14,8 |
| totaal | 74 | | 104 |
| aanbod | | | 104 |
| tekort | | | 0 |

Tabel 2.3: Parkeerbilans conform gemeentelijk beleid

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte in totaal 104 parkeerplaatsen bedraagt. Hiervan zijn afgerond 15 parkeerplaatsen bedoeld voor bezoekers van de woningen. De resterende parkeerplaatsen zijn bestemd voor bewoners. Met een aanbod van 104 parkeerplaatsen precies voldoende parkeercapaciteit.

3. Aanvullende argumenten

3.1 Maatregelen tegen parkeeroverlast

Bufferruimte binnen het plangebied

Indien er in de toekomst een parkeerprobleem ontstaat als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen kunnen deze alsnog gerealiseerd worden binnen het plangebied. In figuur 3.1 is de ruimte aangegeven waar mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze ruimte wordt bij oplevering groen ingericht wat de ruimtelijke kwaliteit van het plan ten goede komt. Er is voldoende ruimte aanwezig om indien nodig extra parkeerplaatsen te realiseren om aan de norm van de gemeente Leeuwarden te voldoen.

Extra parkeercapaciteit bestaande woningen

De bestaande woningen die grenzen aan het plangebied beschikken over een diepe tuin. In overleg met bewoners van deze woningen is vastgesteld dat er behoefte is aan een oprit met parkeercapaciteit aan de achterzijde van deze woningen, grenzend aan het plangebied van Potmargepark. Door het toevoegen van parkeercapaciteit voor de bestaande woningen zal de parkeerdruk in de omgeving afnemen.



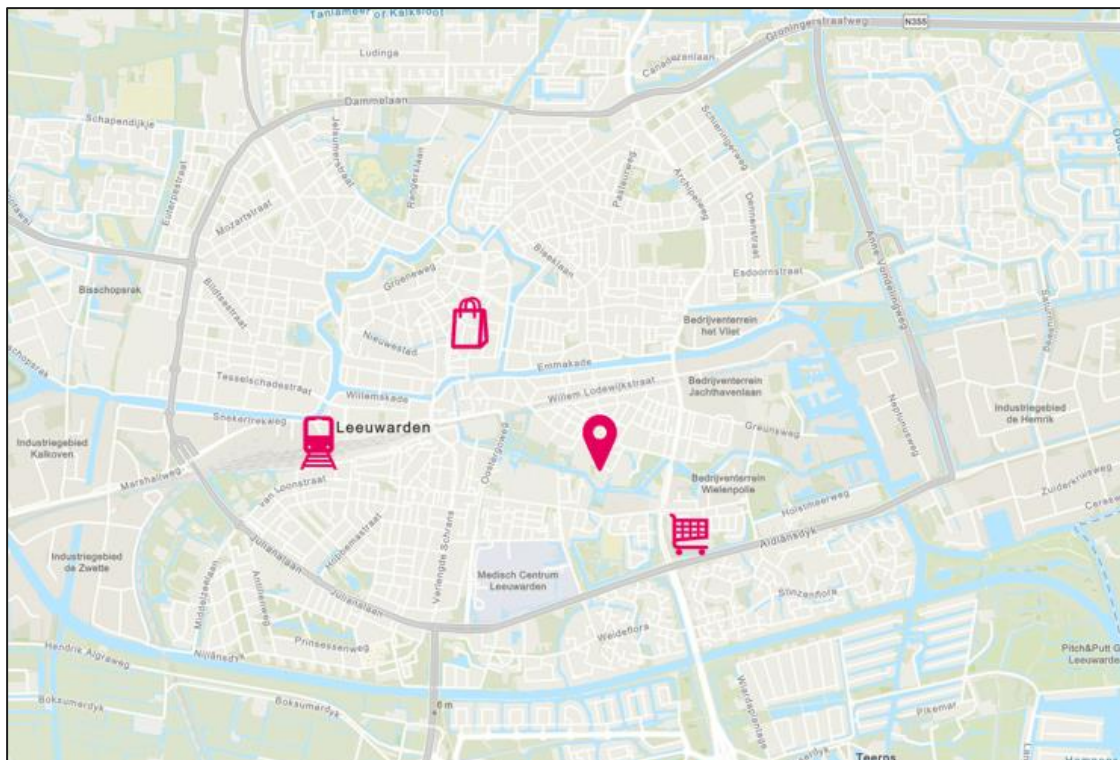
Figuur 3.1: Extra parkeercapaciteit in het plangebied (bufferruimte binnen de cirkel)

3.2 Eigenschappen van de ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de rand van de binnenstad van Leeuwarden (zie figuur 3.2). Veel voorzieningen zijn daardoor op loop- of fietsafstand gelegen. De volgende bestemmingen zijn dichtbijgelegen:

- station Leeuwarden op circa 5 minuten fietsafstand
- (toegang) naar de binnenstad van Leeuwarden op circa 5 minuten fietsafstand
- supermarkt (AH XL) op 5 minuten fietsafstand.

Door het realiseren van goede fietsparkeervoorzieningen, voorzien van de nodige oplaadpunten, wordt het fietsgebruik gestimuleerd.



Figuur 3.2: Ligging van de ontwikkellocatie in Leeuwarden

Verder is rekening gehouden met een zo groen mogelijke invulling van het plangebied. Daardoor worden behoudend parkeerplaatsen aangelegd. Wanneer er in de praktijk toch een parkeerprobleem ontstaat kan een deel van het groen worden verbouwd tot parkeerplaatsen. Door in eerste instantie het gebied groen in te richten ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving die uitnodigt om te verblijven.

Verder worden voor alle parkeerplaatsen loze leidingen aangelegd zodat het in de toekomst relatief eenvoudig is om laadpalen te plaatsen voor elektrische voertuigen.

4. Conclusie

Slokker Vastgoed heeft Goudappel gevraagd om te onderzoeken of het parkeeraanbod van 104 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling Potmargepark voldoende is. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Conform gemeentelijk beleid bedraagt de parkeerbehoefte in totaal 111 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 22 parkeerplaatsen bedoeld voor bezoekers en 89 parkeerplaatsen voor bewoners.
- Uit literatuuronderzoek blijkt dat de bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning in de praktijk hoog is. Daarom is de bezoekersnorm voor deze ontwikkeling verlaagd van 0,3 naar 0,2 parkeerplaatsen per woning.
- De totale parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling, rekening houdend met een lagere bezoekersnorm, bedraagt 104 parkeerplaatsen. Met een aanbod van 104 parkeerplaatsen is er voldoende parkeercapaciteit aanwezig in het plan.
- Er worden aanvullende maatregelen getroffen zoals het toevoegen van extra parkeercapaciteit voor de bestaande woningen waardoor de parkeerdruk in de omgeving zal afnemen. Daarnaast is er een bufferruimte aanwezig binnen het plangebied waar indien nodig extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32