

## HSK 20 – AUTO PARKEREN

### Aanleiding

DeltaWonen heeft, in overleg met de gemeente Zwolle een visie ontwikkeld omtrent het parkeren voor de voorgenomen transformatie van de locatie HSK 20. Het laatste ontwerp van het bouwplan van januari 2015 is vertrekpunt. DeltaWonen heeft de visie opgesteld als onderdeel van de invulling van haar duurzaamheidsbeleid.

### Visie deltaWonen

#### **Parkeernorm**

De parkeernorm bedraagt 1,25 pp/woning voor goedkope woningen; 1.50 pp/woning voor dure woningen. Voor de overige functies in het gebied bedraagt de parkeernorm voor de kapel 0.1-0.2 pp/zitplaats, voor de dansstudio 2.00-3.00 pp/100 m<sup>2</sup> bvo en tenslotte voor arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven 0.9-1.8 pp/100 m<sup>2</sup> bvo. De effectieve parkeernorm ligt lager, omdat DeltaWonen op een andere wijze met parkeren omgaat, getuige deze visie.

**Rode doelgroep/beperkt autogebruik** – De ontwikkeling is nadrukkelijk gericht op huishoudens met beperkt eigen autobezit. Het gaat voor het overgrote deel om kleine tweekamer appartementen gericht op de zogenaamde ‘rode doelgroep’.

**Natuurlijke gerichtheid op de binnenstad** – De locatie is op loopafstand gelegen van alle belangrijke voorzieningen: winkels, cultuur en horeca. Hiervoor is autobezit niet nodig.

**Voldoende alternatieven (zie kaartje volgende pagina)** – De locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer (bus- en treinstation). Daarnaast ontstaan in toenemende mate mogelijkheden in de stad voor gedeeld auto-eigendom en diensten zoals Greenwheels en Snapp Cars. Tenslotte ligt er in de directe omgeving een overdekte commerciële parkeervoorziening, Q-park Maagjesbolwerk, waar desgewenst een particulier parkeerabonnement kan worden verkregen. In overleg met de gemeente zal de regeling ten aanzien van afgifte van parkeervergunningen voor deze locatie zodanig worden gewijzigd, dat geen parkeervergunningen meer worden uitgegeven aan bewoners van de HSK20. Ook zal niet de mogelijkheid bestaan om een abonnement op een gemeentelijke parkeeraccommodatie te verkrijgen. Mocht er toch iemand met eigen autobezit komen wonen in het complex, dan is een particulier abonnement in een Q-park garage wel mogelijk. Bezoekersparkeren is goed mogelijk via de drie aanwezige parkeergarages die allen binnen een straal van 350m bereikbaar zijn (zie kaartje p3).

**Actieve communicatie** – DeltaWonen is voornemens bij de verkoop en verhuur van de appartementen nadrukkelijk te communiceren dat het een prachtig en centraal gelegen locatie betreft, met een beperkt aantal aanwezige parkeerplaatsen op

#### **Rode doelgroep**

- Ego-georiënteerd, vitaliteit, vrijheid
- Vaak eenpersoons- (54%) of tweepersoons- (28%)
- Relatief jong (< 34 jr.)
- Merendeel in loondienst/relatief hoog percentage zelfstandig (13%)
- Hoog opgeleid
- Netto maandinkomen tussen €1.300 – €1.900
- **Vaak geen of één auto in bezit**
- Weinig contact met burens (wel groet / kort praatje)
- Authenticiteit en identiteit belangrijk
- Assertief energieke mensen
- Ideale woonomgeving: divers, veelkleurig, dynamisch
- Belangrijke voorzieningen: uitgaan (cafés, restaurants), onderwijs, ontmoetingsplekken (pleinen), winkels, cultuur, **geen auto's dominant in straatbeeld**

*De rode doelgroep waardeert vooral diversiteit en dynamiek. De omgeving moet vooral gezellig zijn met terrasjes en restaurantjes waar je lekker kunt eten en borrelen en waar een plein is waar van alles georganiseerd kan worden.*

*‘Communities’ die in de rode leefstijl passen:*

- 1) *The Scene (vriendengroep, uitgaanscultuur)*
- 2) *Gemengd wonen (bakker, markt, multi-culti)*
- 3) *De Broedplaats (vrijplaats, atelier/werkplaats)*

eigen terrein. Op verzoek van DeltaWonen is met de gemeente afgesproken voor bewoners en bedrijven die zich vestigen in HSK 20 geen parkeervergunningen in de openbare ruimte noch voor in de buurt gelegen gemeentelijke parkeergarages te verstrekken vanwege de doelgroep die DeltaWonen voor deze locatie op het oog heeft en het belang dat DeltaWonen hecht aan een groene omgeving. Door de zeer centrale ligging van de locatie is dit ook niet nodig. Juist door een verminderd autogebruik ontstaat een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving en openbare ruimte waarin wandelen en fietsen centraal komt te staan. Op die wijze willen wij de juiste doelgroep aantrekken.

### ***Autogebruik op HSK20***

Bij de huurappartementen wordt in de huurovereenkomst opgenomen dat er geen ruimte is voor het stallen van een eigen auto op het eigen terrein aan de HSK20 en dat bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning of abonnement voor een parkeeraccommodatie bij de gemeente. Aan de kopers van de koopappartementen wordt de mogelijkheid geboden om maximaal één parkeerplaats (genummerd of in medegebruik) in eigendom te verwerven of te huren op het bij het complex behorende parkeerterrein. Indien de koper tot de aankoop van een parkeerplaats bij zijn koopappartement is overgegaan, zal de koper bij eventuele doorverkoop worden verbonden om het koopappartement en de parkeerplaats gekoppeld aan elkaar te vervreemden of om de parkeerplaats aan een andere appartementseigenaar die nog geen parkeerplaats in eigendom heeft in het complex te koop aan te bieden. Losse verkoop of verhuur aan bewoners of bedrijven buiten het complex zal niet worden toegestaan. Deze verplichting zal worden vastgelegd in een kettingbeding, die kopers aan hun rechtsofvolgers moeten doorleggen. Indien de koper van het appartement afziet van de koop van een parkeerplaats, dan wordt dezelfde bepaling opgenomen als bij de huurovereenkomsten, namelijk dat er geen ruimte is voor het stallen van een eigen auto en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning of abonnement van de gemeente.

Onderzocht zal worden of deze informatieplicht eveneens in de vorm van een kettingbeding aan de rechtsofvolgers van zulke kopers kan worden opgelegd.

***Bewust minder autogebruik / duurzaamheid*** – Het gaat om het aantrekken van een doelgroep die enthousiast is over de locatie, de beoogde sfeer, uitstraling en woonfunctionaliteit en die autobezit intrinsiek gezien minder relevant vindt. Er is een toenemende doelgroep – veelal de jongere generatie twintigers en dertigers – die autobezit eerder een last vindt en gewend is aan alternatieve concepten zoals flexibele autohuur of car-sharing concepten. DeltaWonen wil deze doelgroep actief benaderen, bedienen en deze houding stimuleren. DeltaWonen ziet dit juist als een invulling van haar beleid om duurzaamheid – in dit geval beperkt autogebruik voor bewoners in en rondom de binnenstad – te bevorderen.

***Realisatie 'pocketparkje'*** – Hoe minder parkeerplaatsen op eigen terrein, hoe meer ruimte om optimaal invulling te geven aan de visie om een aantrekkelijk groen openbaar toegankelijk 'pocket parkje' te realiseren waar men elkaar spontaan kan ontmoeten en kan genieten van groen in de stad. Dit geeft een duidelijke meerwaarde voor de woningen maar ook voor de Kamperpoort en stadsring. Wij willen de Harm Smeengekade/grachtenring en de Kamperpoort via dit parkje beter aan elkaar verbinden. Zowel visueel als door het realiseren van een informele wandelroute vanaf de grachtenring de Kamperpoort in. Voor deltaWonen is dit een essentieel onderdeel van de ontwikkeling.

***Flankerend beleid*** – In de wijk waarin HSK20 is gelegen is een parkeervergunningsregiem van kracht. DeltaWonen stelt voor dat de gemeente geen vergunningen of abonnementen meer uitdeeft voor de nieuwe bewoners van de locatie HSK20. Met als onderbouwing bovengenoemde aspecten. Op die wijze kan met flankerend beleid eventuele risico's van parkeeroverlast in de wijk worden voorkomen. Vanzelfsprekend is het niet mogelijk iemand het bezit van een auto te verbieden. Heeft een bewoner toch een auto in bezit dan is het zijn/haar eigen verantwoordelijkheid om binnen de hierboven genoemde beperkingen te zorgen voor stalling van de auto in bijvoorbeeld een commerciële garage.

Situatie overzicht alternatieve vervoersvormen voor de 'HSK20'



Tabel overzicht programma / parkeerplaatsen

programma	aantal won	aantal P
Koopappartementen hoogbouw (fase 1)	39	maximaal 39*
Huurappartementen hoogbouw (fase 1)	26	-
Huurwoningen (fase 2)	17 en 5 grondgebonden woningen	-
kapel (rouw & trouw)	-	6
commerciële ruimte	300m2	(gecombineerd)
Totale maximale parkeerbehoefte		45

Er worden op eigen terrein wel een aantal parkeerplaatsen aangelegd, namelijk 46. Deels kunnen die worden ingezet ten behoeve van bewoners van koopwoningen, die toch een eigen auto bezitten. Deels zullen ook een aantal parkeerplaatsen worden gereserveerd voor een meer duurzame vorm van mobiliteit zoals een locatie voor Greenwheels en/of stallings- en oplaadmogelijkheden voor 100% elektrische auto's en/of voor de verhuur voor overige huurders.