

Opdrachtgevers	Amvest, Bo-Ex en ERA Contour
Datum	11 februari 2022
Auteur	
Onderwerp	Parkeervraagberekening woningbouwontwikkeling Ivoordreef, Utrecht
Kenmerk	009048.20210311.N1.04
Pagina	1/5

Inleiding

Amvest, Bo-Ex en ERA Contour zijn voornemens om samen de locatie rondom de Ivoordreef in Utrecht Overvecht te herontwikkelen. Hierbij wordt een 10-hoogflat met 174 wooneenheden gesloopt en ook het bijgelegen parkeerterrein wordt opgeheven. Op de locatie worden 233 sociale en middenhuur appartementen en 74 grondgebonden woningen gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling wordt een parkeergebouw ontwikkeld, worden op het binnenterrein van een van de bouwblokken parkeerplaatsen gerealiseerd en komen langs de Klipspringerdreef en Kasaidreef langsparkerplaatsen. De kerk (Jeruëlkapel) blijft gehandhaafd.

De ontwikkelende partijen hebben Goudappel BV gevraagd de parkeervraag voor deze ontwikkeling op te bepalen. In deze notitie zijn deze parkeervraagberekening opgenomen.

Uitgangspunten

AANPAK

De parkeervraag wordt berekend door de omvang van de te ontwikkelen functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo).

De parkeervraag is niet op alle momenten van de week even groot. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt met dit effect rekening gehouden. Voorwaarde is wel dat de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt kunnen worden (dubbelgebruik). Bij een gekoppelde parkeerplaats bij woningen is dit niet het geval; deze parkeerruimte is niet beschikbaar voor andere gebruikers. In deze situatie wordt uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 100% op alle momenten van de week.

FUNCTIEGEGEVENS

In onderstaande tabel is het voorziene programma met de beoogde parkeerlocatie weergegeven.

functie	omvang	eenheid	beoogde parkeerlocatie	
			bewoners	bezoek
totaal aantal woningen	307	woningen		
sociale huurwoningen (48 m ² gbo)	109	woningen	parkeergarage	parkeergarage
sociale huurwoningen (70 m ² gbo)	50	woningen	parkeergarage	parkeergarage
middeldure huurwoning (65 m ² gbo)	74	woningen	parkeergarage	parkeergarage
vrije sector eengezinswoningen koop (128 m ² gbo) (blok CDE)	53	woningen	parkeergarage	maaiveld
vrije sector eengezinswoningen koop (128 m ² gbo) (blok B)	21	woningen	Blok B	maaiveld
Jeruëlkapel ¹	208	zitplaatsen		maaiveld
buurtfunctie	100	m ² bvo		maaiveld

Tabel 1: Voorzien programma en beoogde parkeerlocatie

GEMEENTELIJKE PARKEERNORMEN

Op 25 november 2021 heeft de gemeente Utrecht haar parkeernormen fiets en auto en de beleidsregels parkeernormen 2021 vastgesteld. Bij de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De ontwikkellocatie is gelegen in het B2-gebied (B-gebied zonder betaald parkeren).

In tabel 2 zijn de gehanteerde parkeernormen voor de te ontwikkelen functies opgenomen. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar het aandeel bezoekers en het aandeel bewoners of werknemers. Het bezoekersaandeel van de parkeernorm is ook in de tabel opgenomen.

Bij de eengezinswoningen wordt 1 parkeerplaats per woning met de woning verkocht aan de bewoners. Daarom is voor deze functie uitgegaan van een hogere parkeernorm, namelijk 1,2 parkeerplaatsen per woning (1,0 parkeerplaats voor bewoners en 0,2 parkeerplaatsen voor bezoek) in plaats 1,01 parkeerplaatsen per woning conform de gemeentelijke parkeernormen voor zone B.

¹ Opgave kerk: standaard 120 stoelen in de hoofdzaal en is uitbreidbaar tot maximaal 208 zitplaatsen.

functie	toegepaste functie parkeernorm	parkeernorm	waarvan aandeel bezoek
sociale huurwoningen (48 m ² gbo)	woning tot 55 m ² bvo	0,43 pp per woning	0,2 pp per woning
sociale huurwoningen (70 m ² gbo)	woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	0,67 pp per woning	0,2 pp per woning
middeldure huurwoning (65 m ² gbo)	woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	0,67 pp per woning	0,2 pp per woning
vrije sector eengezinswoningen koop (128 m ² gbo) (blok CDE)	woning boven 130 m ² bvo	1,01 pp per woning	0,2 pp per woning
vrije sector eengezinswoningen koop (128 m ² gbo) (blok B)	woning boven 130 m ² bvo	1,01 pp per woning	0,2 pp per woning
Jeruëlkapel ²	religiegebouw	0,09 pp per gebedsplaats	100%
buurtfunctie	cultureel centrum/wijkgebouw	0,85 pp per 100 m ² bvo	60%

Tabel 2: Gehanteerde gemeentelijke parkeernormen

AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES

Om het benodigde parkeeraanbod per moment van de week te berekenen, wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn weergegeven in tabel 3.³

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners (eigen parkeerplaats)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningen bewoners (geen eigen parkeerplaats)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
religiegebouw	40%	20%	0%	0%	0%	20%	0%	100%
buurtgebouw	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%

Tabel 3: Aanwezigheidspercentages

² Opgave kerk: standaard 120 stoelen in de hoofdzal en is uitbreidbaar tot maximaal 208 zitplaatsen.

³ Aanwezigheidspercentages van woningen en buurtgebouw zijn gebaseerd op 'Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto', gemeente Utrecht, d.d. 22 maart 2013. Aanwezigheidspercentages voor het religiegebouw zijn gebaseerd op ervaringscijfers van Goudappel.

Parkeervraag per parkeerlocatie

PARKEERGARAGE

In de parkeergarage wordt geparkeerd door de bewoners van de eengezinswoningen uit de blokken C, D en E. Deze bewoners hebben een eigen, exclusieve parkeerplaatsen in deze parkeergarage. Daarnaast parkeren ook de bewoners en bezoekers aan de appartementen (blok H, A en I) in deze parkeergarage. Zij hebben geen vaste plekken, de bewoners hebben een zwerfabonnement.

In tabel 4 is het resultaat van de parkeervraagberekening voor de parkeergarage opgenomen.

	zonder dubbel- gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag- middag
vrije sector eengezins- woningen koop (128 m ² gbo) (blok CDE)	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00
sociale huurwoningen (48 m ² gbo)	25,07	12,54	12,54	22,56	20,06	25,07	15,04	20,06	17,55
sociale huurwoningen (70 m ² gbo)	23,5	11,75	11,75	21,15	18,80	23,50	14,10	18,80	16,45
middeldure huurwoning (65 m ² gbo)	34,78	17,39	17,39	31,30	27,82	34,78	20,87	27,82	24,35
woningen bezoekers (blok HAI)	46,6	4,66	9,32	37,28	32,62	0,00	27,96	46,60	32,62
totaal		99,34	104,00	165,30	152,30	136,35	130,97	166,28	143,97

Tabel 4: Parkeervraagberekening parkeerlocatie parkeergarage

Uit tabel 4 blijkt dat in de parkeergarage minimaal 166 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Binnen het huidige ontwerp is een parkeergarage met 169 parkeerplaatsen voorzien.

MAAIVELD

Op maaiveld wordt geparkeerd langs de Klipspringerdreef en Kasaidreef. Hier wordt geparkeerd door bezoekers aan de eengezinswoningen in de blokken B, C, D en E en voor de Jeruëlkapel en de buurtfunctie.

In tabel 5 is het resultaat van de parkeervraagberekening voor het maaiveldparkeren opgenomen.

	zonder dubbel-gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag-middag
woningen bezoekers (blok BCDE)	14,80	1,48	2,96	11,84	10,36	0,00	8,88	14,80	10,36
Jeruëlkapel	18,72	7,49	3,74	0,00	0,00	0,00	3,74	0,00	18,72
buurtfunctie	0,85	0,09	0,34	0,85	0,85	0,00	0,51	0,77	0,21
totaal		9,05	7,04	12,69	11,21	0,00	13,13	15,57	29,29

Tabel 5: Parkeervraagberekening parkeerlocatie maaiveld

Uit tabel 5 blijkt dat op maaiveld afgerond minimaal 29 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Binnen het huidige ontwerp zijn aan de Klipspringerdreef en Kasaidreef aan de zijde van de ontwikkeling 29 parkeerplaatsen voorzien.

BINNENTERREIN BLOK B

Op het binnenterrein van Blok B worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd bestemd voor de bewoners van de 21 eengezinswoningen in Blok B.

Conclusie

In tabel 6 is een samenvattend overzicht opgenomen van de parkeervraag per parkeerlocatie en het aantal parkeerplaatsen per locatie dat binnen het huidige ontwerp is opgenomen.

parkeerlocatie	parkeervraag	gepland parkeeraanbod
parkeergarage	166	169
maaiveld	29	29
blok B	21	21

Tabel 6: Samenvattend overzicht parkeervraag en gepland aanbod per parkeerlocatie

Op basis van de parkeervraag per parkeerlocatie lijkt het geplande parkeeraanbod precies te passen bij het parkeervraag. Bij dit resultaat dient een nuance geplaatst te worden. Het parkeeraanbod in de parkeergarage en op maaiveld kennen namelijk verschillende maatgevende momenten. Voor de parkeergarage is dat de zaterdagavond, terwijl voor het maaiveldparkeren de zondagmiddag maatgevend is. Wanneer een deel van de bezoekers aan de appartementen niet in de parkeergarage maar op maaiveld parkeren zijn in de parkeergarage 14 parkeerplaatsen minder benodigd.