

Opdrachtgevers	Amvest, Bo-Ex en ERA Contour
Datum	11 februari 2022
Auteur	
Onderwerp	Parkeerconcept woningbouwontwikkeling Ivoordreef, Utrecht
Kenmerk	009048. 20210331.N1.03
Pagina	1/5

Inleiding

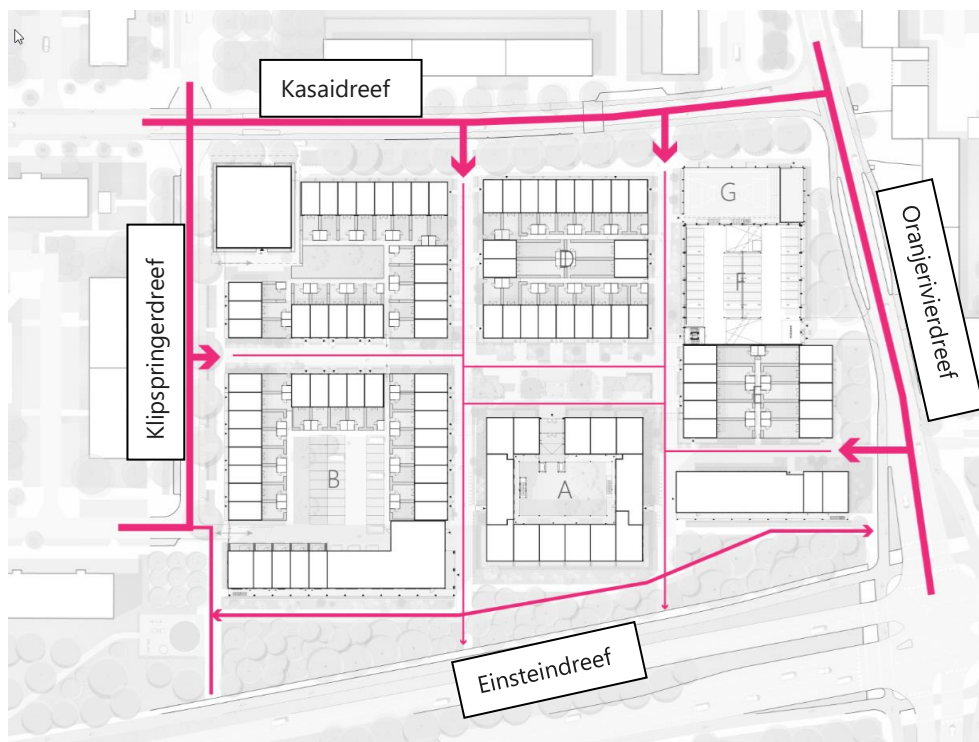
Amvest, Bo-Ex en ERA Contour zijn voornemens om samen de locatie rondom de Ivoordreef in Utrecht Overvecht te herontwikkelen. Hierbij wordt een 10-hoogflat met 174 wooneenheden gesloopt en ook het bijgelegen parkeerterrein wordt opgeheven. Op de locatie worden 233 sociale en middenhuur appartementen 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 uitgangspunten voor het parkeerconcept voor deze ontwikkeling op te stellen. In deze notitie zijn deze uitgangspunten opgenomen.

Parkeerconcept

Autoluw

- Autoluw binnen plangebied.
- Automobilititeit alleen langs de hoofdwegen (dik roze).
- Automobilisten komen wijk via Einsteindreef en Oranjerivierdreef binnen. De parkeergarage is eerste parkeerlocatie die men tegenkomt.
- Ten behoeve van laden en lossen (verhuizingen) en bezorgdiensten zijn enkele laad- en losplekken nodig. Aan de Klipspringerdreef en Kasaidreef kan hiervoor ook gebruik worden gemaakt van de maaiveldparkeerplaatsen. Ten behoeve van de appartementen (blok HAI) is het wenselijk om aan de zijde van de Oranjerivierdreef een laad- en losvoorziening te realiseren.



Toevoegen groen

- Wens aan het plangebied meer groen toe te voegen.
- Binnen het plangebied daarom met uitzondering van het binnenterrein bij blok B geen parkeerplaatsen maar groen.
- Bestaande parkeervelden komen te vervallen.
- Haakse parkeerplaatsen langs Klipspringerdreef worden langspaarkeerplaatsen.

Parkeergarage voor bewoners en hun bezoek

- De parkeergarage krijgt een toegangscontrolesysteem en is niet openbaar toegankelijk.
- Bewoners kopen of huren een parkeerplaats. Deze optie wordt bij de koop of huur van de woning geregeld. Hierbij geldt waarschijnlijk nog wel een kleine bijdrage in de servicekosten.
- Bewoners van de eengezinswoningen hebben recht op een vaste parkeerplaats in de parkeergarage. Er moet nog nader bekeken worden hoe deze parkeerplaatsen hun exclusiviteit krijgen.
 - afgescheiden gedeelte,
 - beugelparkeerplaats (aandachtspunt: hoe controleer je of iemand op zijn eigen parkeerplaats staat),
 - zwerfabonnement (en dan met toepassing dubbelgebruik).

NB in de parkeerbalans is nu het uitgangspunt van een exclusieve parkeerplaats en geen zwerfabonnement gehanteerd.

- Bewoners van de appartementen hebben recht op een zwerfabonnement.
- Bezoek aan de appartementen parkeert eveneens in de parkeergarage. Hiervoor zal een systeem worden aangekocht met een app. De bewoners van de appartementen krijgen een inlog voor deze app en kunnen daar het kenteken van hun bezoek ingeven. Voor hun bezoek gaat dan de parkeergarage open. Het gebeurt ook dat bezoek dat vaak komt, zelf over de app beschikt en zo zijn kenteken kan aanmelden.

Parkeerplaatsen langs plangebied (zijde Ivoordreef) worden meegerekend aan plangebied

- In de huidige situatie worden deze parkeerplaatsen reeds gebruikt.
- Voor inzicht in huidige parkeersituatie is gebruik gemaakt van de parkeertelling van januari 2020 (uitvoering Goudappel BV in opdracht van Era Contour).
- Parkeersituatie Ivoordreef:
 - Bestaat uit sectienummers 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 en 24.
 - Tijdens de telling waren maximaal 83 van de 165 parkeerplaatsen bezet.
 - Bewoners aan de Ivoordreef parkeren op deze parkeervelden en niet langs de omliggende straten.



- Kasaidreef:

- Bestaat uit sectie nummers 25, 26 en 27.
- Tijdens de telling waren maximaal 12 van de 15 parkeerplaatsen bezet.
- Bij de ontwikkeling worden de parkeerplaatsen aan de zijde Ivoordreef toegerekend aan het plangebied. Dit betekent dat aan de Kasaidreef 3 parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de huidige parkeerders.
- 9 parkeerders zullen in een van de aanliggende straten een parkeerplaats moeten vinden.
- In de aangrenzende straten (Oranjerivierdreef (sectie nummer 28) en Kwangodreef (sectie nummer 38 en 39) is tijdens de parkeertelling, een hoge parkeerdruk van maximaal 97% gemeten). Dit betekent dat de parkeerders uit de Kasaidreef hier geen parkeerplaats kunnen vinden. Dit is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.
- Op basis van de parkeerbalans is, wel dubbelgebruik met de parkeerplaatsen voor de kerk mogelijk. Bij een drukke dienst op zondag, wanneer extra stoelen worden bijgeplaatst, zal de parkeerdruk ook buiten het plangebied oplopen. Echter, bij het gemiddelde gebruik van de kerk (120 stoelen) zijn binnen het plangebied nog 9 parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar. De huidige parkeerders uit de Kasaidreef kunnen daar gebruik van maken.



- Klipspringerdreef:

- Bestaat uit de sectie nummer 15 en 16.
- Tijdens de telling waren maximaal 24 van de 36 parkeerplaatsen bezet.
- Bij de ontwikkeling worden de parkeerplaatsen aan de zijde van de Ivoordreef toegerekend aan het plangebied. Dit betekent dat aan de Klipspringerdreef 12 parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de huidige parkeerders.
- 12 parkeerders zullen in een van de aanliggende straten moeten parkeren.
- De Giraffedreef (sectie nummer 10 en 11) aan de andere zijde van het gebouw is hiervoor het meest voordehand liggend. Tijdens de parkeertelling waren hier maximaal 52 van de 91 parkeerplaatsen bezet. Als de 12 parkeerders hier een parkeerplaats vinden bedraagt de parkeerdruk op de Giraffedreef maximaal 70% $((52+12)/91)$. Dit betekent dat aan de Giraffedreef nog ruim voldoende ruimte beschikbaar is.



Elektrisch laden auto's

- Sinds 10 maart 2020 is aan het Bouwbesluit 'Afdeling 5.4 Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, nieuwbouw en bestaande bouw' toegevoegd. Dit Artikel geeft invulling aan de herziene Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III). De integrale tekst is opgenomen in artikel 5.15 en 5.16.
- Bij de realisatie van woongebouwen waarbij meer dan 10 parkeervakken op eigen terrein worden gerealiseerd geldt dat ieder parkeervak een leidingdoorvoer (loze leiding) heeft voor een oplaadpunt. Dit is zodat, wanneer de bewoner een elektrische auto aanschaft hij eveneens een oplaadpunt op eigen terrein kan realiseren. De laadpunten hoeven bij de bouw dus nog niet gerealiseerd te worden, maar de voorbereidingen moeten zijn getroffen.
- Bij de realisatie van alle andere gebouwen dan een woongebouw (dus ook de realisatie van een parkeergarage) met meer dan 10 parkeervakken op eigen terrein geldt dat minimaal 1 oplaadpunt moet worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat 20% van de parkeervakken (1 op 5) moet zijn voorzien van leidingdoorvoeren (loze leidingen), zodat naar behoefte het aantal laadpunten kan worden uitgebreid.
- Concreet betekent dit dat:
 - alle exclusieve parkeerplaatsen bij de woningen (op het binnenterrein bij blok B en in de parkeergarage) moeten zijn voorzien van leidingdoorvoeren, zodat bewoners als zij een elektrische auto aanschaffen relatief eenvoudig ook een laadpunt kunnen (laten) plaatsen.
 - in de parkeergarage 1 laadpunt direct moet worden gerealiseerd.
 - in de parkeergarage 20% van de niet-exclusieve parkeerplaatsen moet zijn voorzien van leidingdoorvoeren, zodat wanneer behoefte is aan meer elektrische laadpunten het aantal eenvoudig kan worden uitgebreid. Op basis van CROW blijkt dat bij woningen in de categorie huur midden/goedkoop in de huidige situatie maximaal 0,5% auto's van deze huishoudens een elektrische auto is. Op basis daarvan is 1 laadpunt bij oplevering voldoende.
 - de parkeerplaatsen op maaiveld zijn bedoeld voor bezoekers, het is niet nodig hier laadpunten te realiseren. Bovendien zou het realiseren van laadpunten op maaiveld bewoners stimuleren om op maaiveld te parkeren, terwijl voor deze doelgroep parkeerplaatsen in de parkeergarage en het binnenterrein bij blok B zijn gerealiseerd.