

Memo

Aan : Malathi Steenbeek (SAB)

C.c. : -

Van : Eelco Bos (Mobycon)

Betreft : Parkeeronderzoek woningbouw Beatrixlaan Wijhe

Datum : 18 juni 2021

Kenmerk : M07139-M1-E2

Aanleiding

SAB werkt op dit moment aan een bestemmingsplan voor het realiseren van 17 huurappartementen en 4 grondgebondenwoningen voor de sociale huur aan de Beatrixlaan in Wijhe. Deze komen in de plaats van 16 huidige sociale huurappartementen. U heeft ons gevraagd input te leveren voor het aspect parkeren van deze planvorming. Deze notitie beschrijft dit parkeeronderzoek en de resultaten ervan.

Parkeerbehoefte

Om een beeld te krijgen van de toekomstige situatie hebben we de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend. Dit hebben we gedaan we op basis van de parkeernormen die de gemeente Olst-Wijhe heeft vastgesteld in hun Beleidsregels voor parkeren. De Beatrixlaan ligt volgens deze beleidsregels in de rest bebouwde kom.

In de berekening onderscheiden we de parkeerbehoefte van de ontwikkeling zelf en de parkeerbehoefte na het salderen van de parkeervraag van de huidige woningen. Bij de beoordeling of een bouwplan in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, hoeft volgens jurisprudentie namelijk alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte van bestaande pand(en). Het maakt hierbij niet uit of die bestaande pand(en) leegstaan (zie o.a. <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@115353/201804707-1-a1/>, <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@109669/201704784-1-a1/>, <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@96094/201400471-1-a1/>, <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@3207/200504312-1/>).

De tabel op de volgende pagina geeft de gehanteerde aanwezigheidspercentages en parkeerbehoefte per moment van de dag weer. De parkeerbehoefte op het maatgevende moment (werkdagavond) is zonder salderen 30 parkeerplaats en na salderen 7 parkeerplaats.



CON

Functie	CROW-functie	CROW-publicatie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Wonen bewoner	Woning bewoners	381	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Wonen bezoek	Woning bezoekers	381	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Functie	Functie	Aantal	Norm	Per	Parkeer-vraag
Te realiseren sociale huurappartementen bewoners	appartement < 100 m2	17	1,3	1 appartement	22
Te realiseren sociale huurappartementen bezoeker	appartement < 100 m2	17	0,3	1 appartement	5
Te realiseren sociale huurwoningen bewoners	woning goedkoop (rijtje)	4	1,3	1 woning	5
Te realiseren sociale huurwoningen bezoekers	woning goedkoop (rijtje)	4	0,3	1 woning	1
Totaal zonder salderen					34
Te verwijderen sociale huurappartementen bewoners	appartement < 100 m2	-16	1,3	1 appartement	-21
Te verwijderen sociale huurappartementen bezoeker	appartement < 100 m2	-16	0,3	1 appartement	-5
<i>Te salderen parkeervraag</i>					<i>-26</i>
Totaal met salderen					8

Functie	Parkeervraag	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Te realiseren sociale huurappartementen bewoners		11	11	20	18	22	13	18	15
Te realiseren sociale huurappartementen bezoeker		1	1	4	4	0	3	5	4
Te realiseren sociale huurwoningen bewoners		3	3	5	4	5	3	4	4
Te realiseren sociale huurwoningen bezoekers		0	0	1	1	0	1	1	1
Totaal zonder salderen		15	15	30	27	28	21	29	24
Te verwijderen sociale huurappartementen bewoners		-10	-10	-19	-17	-21	-12	-17	-15
Te verwijderen sociale huurappartementen bezoeker		0	-1	-4	-3	0	-3	-5	-3
<i>Te salderen parkeervraag</i>		<i>-11</i>	<i>-11</i>	<i>-23</i>	<i>-20</i>	<i>-21</i>	<i>-15</i>	<i>-21</i>	<i>-18</i>
Totaal met salderen		4	4	7	7	7	6	8	6

VERKEER • MOBILITEIT •

Parkeeronderzoek

Om te bepalen hoeveel parkeercapaciteit er in de bestaande openbare ruimte is om te voorzien in deze parkeervraag, hebben we een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Hierbij hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Meting op:
 - dinsdag 27 april 2021 00:00-01:00 uur (werkdagnacht)
 - donderdag 29 april 00:00-01:00 uur (werkdagnacht)
 - vrijdag 30 april 19:00-20:00 uur (koopavond/werkdagavond)
 - zaterdag 1 mei 14:00-15:00 uur (zaterdagmiddag)
- maximale parkeerdruk: 85% (conform Beleidsregels voor parkeren gemeente Olst-Wijhe);
- maximale loopafstand: 100 meter (conform Beleidsregels voor parkeren gemeente Olst-Wijhe). Onderstaande afbeeldingen geven de onderzoeksgebieden weer, inclusief de woningen die tijdens het onderzoeksperiode leegstonden.
- Omdat de maatgevende parkeervraag van de toekomstige ontwikkeling op een werkdagavond is, beschouwen we de meting op vrijdagavond als een werkdagavond.



Leegstaande woningen tijdens meetperiode:

- A. Julianalaan 50
- B. Willem de Zwijgerlaan 38, 44 en 50 (3 van 12)
- C. Willem de Zwijgerlaan 49 en 53 (2 van 8)

Effect corona-maatregelen

Het parkeerdrukonderzoek heeft plaatsgevonden tijdens de avondklok dit in de coronalockdown van toepassing was. Voor de meetmomenten in de werkdagnachten heeft dit geringe invloed op de resultaten. Op deze momenten is het bewonersparkeren het belangrijkste te meten parkeermotief en op dit motief heeft de lockdown geen invloed. De meting op vrijdagavond (koopavond) en zaterdagmiddag zijn uitgevoerd om het effect van de nabijgelegen winkel in beeld te brengen. Omdat deze winkel een supermarkt betreft, kan gesteld worden dat ook hier de corona-maatregelen geringe invloed hebben. Supermarkten zijn namelijk niet gesloten geweest tijdens de lockdown.



Toevoegen parkeervraag leegstaande woningen in omgeving

De gemeente heeft aangegeven dat verschillende panden in de omgeving leegstaan en dat het gewenst is om de parkeervraag hiervan fictief toe te voegen aan de resultaten van het parkeerdrukonderzoek. Voor dit toevoegen hebben wij de leegstaande woningen geselecteerd die op basis van de maximale loopafstand van 100 meter een parkeervraag kunnen hebben in hetzelfde gebied als de parkeervraag van de toekomstige woningen. Deze woningen zijn met letters in bovenstaande afbeeldingen weergegeven en betreffen 1 sociale huurwoning (A) en 5 sociale huurappartementen (B en C)

Van deze woningen hebben we in de onderstaande tabellen de parkeervraag berekend, op dezelfde manier als voor de toekomstige ontwikkeling. Deze parkeervraag hebben we toegevoegd aan de resultaten van het parkeerdrukonderzoek.

Functie	Functie	Aantal	Norm	Per	Parkeer-vraag
Leegstaande sociale huurappartementen bewoners	appartement < 100 m2	5	1,3	1 appartement	7
Leegstaande sociale huurappartementen bezoeker	appartement < 100 m2	5	0,3	1 appartement	2
Leegstaande sociale huurwoningen bewoners	woning goedkoop (rijtje)	1	1,3	1 woning	1
Leegstaande sociale huurwoningen bezoekers	woning goedkoop (rijtje)	1	0,3	1 woning	0
Totaal					10

Parkeervraag	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Leegstaande sociale huurappartementen bewoners	3	3	6	5	7	4	5	5
Leegstaande sociale huurappartementen bezoeker	0	0	1	1	0	1	2	1
Leegstaande sociale huurwoningen bewoners	1	1	1	1	1	1	1	1
Leegstaande sociale huurwoningen bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	5	5	9	8	8	6	9	7



Parkeerberekening

Op basis van de berekende parkeerbehoefte en het parkeerdrukonderzoek (incl. parkeervraag leegstaande panden) hebben we per meetmoment inzichtelijk gemaakt of er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de volgende tabellen, waarbij we onderscheid maken tussen de parkeerdruk exclusief en inclusief salderen.

Parkeersaldo zonder salderen	Werkdagnacht	Koopavond/ werkdagavond	Zaterdagmiddag
Huidige parkeercapaciteit	67	67	67
Huidige bezetting (incl. parkeervraag leegstand)	42	47	50
Huidige parkeerdruk (incl. parkeervraag leegstand)	63%	70%	75%
Parkeervraag ontwikkeling	28	30	21
Toekomstige bezetting	70	77	71
Toekomstige beschikbare parkeercapaciteit tot 85% parkeerdruk	-14	-21	-15
Toekomstige parkeerdruk	104%	115%	106%

Parkeersaldo met salderen	Werkdagnacht	Koopavond/ werkdagavond	Zaterdagmiddag
Huidige parkeercapaciteit	67	67	67
Huidige bezetting (incl. parkeervraag leegstand)	42	47	50
Huidige parkeerdruk (incl. parkeervraag leegstand)	63%	70%	75%
Parkeervraag ontwikkeling	7	7	6
Toekomstige bezetting	49	54	56
Toekomstige beschikbare parkeercapaciteit tot 85% parkeerdruk	8	3	2
Toekomstige parkeerdruk	73%	81%	83%

Conclusies

Dit parkeeronderzoek laat zien dat de parkeerdruk na realisatie van de 17 huurappartementen en 4 grondgebondenwoningen voor de sociale huur aan de Beatrixlaan in Wijhe zonder salderen hoger wordt dan 85%. Het maatgevende tekort aan parkeerplaatsen is hierbij 21 parkeerplaatsen. Jurisprudentie maakt het echter mogelijk om de parkeervraag van de huidige woningen te salderen met de toekomstige parkeervraag. Als dat gedaan wordt, dan blijft de parkeerdruk onder de 85%. Wij concluderen daarom dat het aspect parkeren de ontwikkeling niet in de weg staat, mits de parkeervraag wordt gesaldeerd.