

Opdrachtgever Onis Vastgoed B.V.
 Datum 14 augustus 2024
 Kenmerk 017326.20240814.N1.04
 Pagina 1/5

Parkeerkundige onderbouwing Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle

1. Context

Onis Vastgoed B.V. is bezig met de ontwikkeling van een bestaand pand aan de Nieuwe Deventerweg 103 te Zwolle (zie figuur 1.1). Op deze locatie is in de huidige situatie een boerderij gevestigd met een voormalige horecafunctie. In de toekomstige situatie worden op deze locatie 30 wooneenheden ontwikkeld voor mensen met een beperking. Als onderdeel van het plan worden minimaal 18 parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn bestemd voor personeel, bezoekers en voor het halen en brengen van de bewoners naar de dagbesteding. Voor deze ontwikkeling is Goudappel B.V. gevraagd een parkeerkundige onderbouwing op te stellen. In voorliggende notitie wordt deze parkeerkundige onderbouwing beschreven.



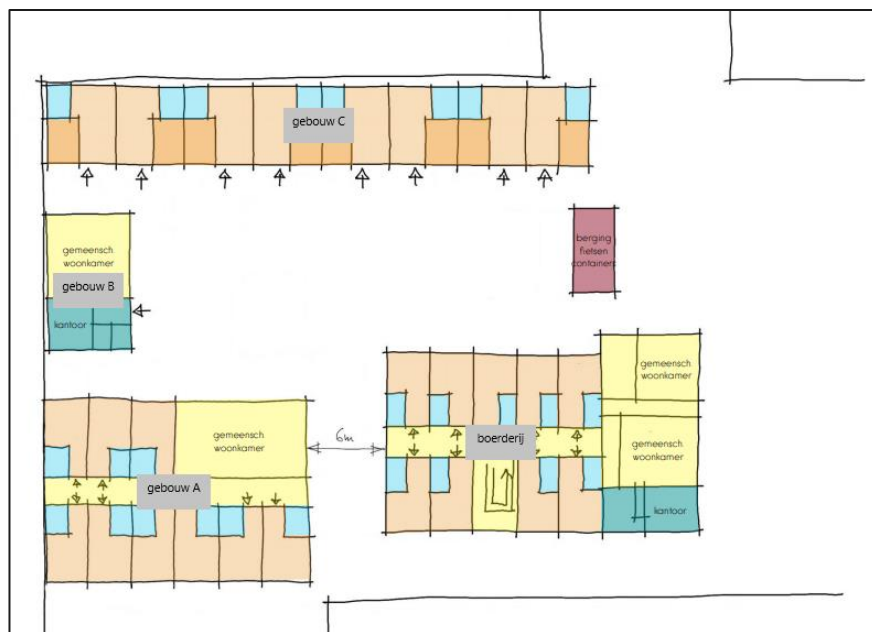
Figuur 1.1: Ontwikkellocatie Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle (bron: Openstreetmap)

2. Plan en doelgroep

De ontwikkellocatie aan de Nieuwe Deventerweg 103 te Zwolle bestaat uit een boerderij en enkele achterliggende garageboxen. In het plan zullen deze garageboxen gesloopt worden. In de toekomstige situatie bestaat het plan uit de ontwikkeling van 30 wooneenheden (zie figuur 2.1, zie volgende pagina), geschikt voor mensen die in een zelfstandige woonruimte kunnen wonen, maar wel afhankelijk zijn van hulp/zorg. De wooneenheden worden over diverse gebouwen gerealiseerd:

- In de boerderij komen 13 wooneenheden. In het monumentale voorhuis van de boerderij worden een gemeenschappelijke woonkamer en keuken gerealiseerd.
- In gebouw A (achter de boerderij) worden 9 wooneenheden met gemeenschappelijke woonkamer gerealiseerd.
- In gebouw B (kleine gebouwtje) wordt voorzien in een gemeenschappelijke woonkamer voor de appartementen in gebouw C.
- In gebouw C (lange blok) worden 8 wooneenheden gerealiseerd.

Alle toekomstige bewoners van het plan hebben een indicatie in het kader van de Wet Langdurige Zorg. De Wet langdurige zorg (WLZ) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Voor alle bewoners geldt dat ze fysiek niet in staat zijn om auto te rijden. Daarom is het ook niet aannemelijk dat ze een rijbewijs hebben of een eigen auto bezitten. Dit gegeven is van invloed op de parkeerbehoefte (zie hoofdstuk 3).



Figuur 2.1: Ontwikkeling van 30 wooneenheden in verschillende gebouwen (bron: opdrachtgever, bewerkt door Goudappel)

3. Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt berekend door het aantal wooneenheden te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm. Gemeente Zwolle verwijst in haar gemeentelijk parkeerbeleid ('Regeling Parkeernormen Zwolle', 6 augustus 2024) voor de te hanteren parkeernormen naar CROW-parkeerkencijfers. Deze zijn opgenomen in publicatie 744 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering'. Voor de verschillende functies geldt het gemiddelde van de CROW-bandbreedte. Voor de ontwikkeling aan de Nieuwe Deventerweg is de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' het meest passend. Dit type is bedoeld om zelfstandig te wonen, waarbij zorg altijd nodig en beschikbaar is. Dit komt overeen met de beoogde functie en doelgroep. Uitgangspunt is dat andere vormen van wonen hier niet mogelijk zijn, zonder uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. In tabel 3.1 zijn de berekening en het resultaat van de parkeerbehoefte weergegeven.

functie	aantal woningen	toegepaste functie	gemeentelijke parkeernorm	eenheid	parkeerbehoefte
wonen	30	verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	parkeerplaatsen per woning	18 parkeerplaatsen

Tabel 3.1: Berekening en resultaat parkeerbehoefte

4. Parkeercapaciteit

Op eigen terrein zijn na de herontwikkeling nog 15 parkeerplaatsen beschikbaar (zie figuur 4.1). De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er (minimaal) 3 extra parkeerplaatsen (groen gearceerd in figuur 4.1) gerealiseerd zullen worden op de locatie van de huidige fietsenstalling (ten behoeve van de voormalige horeca). Deze parkeerplaatsen kunnen ingezet worden voor het halen en brengen (dagbesteding) van de bewoners.



Figuur 4.1: Parkeercapaciteit Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle (bron: opdrachtgever)

In tabel 4.1 is de parkeerbalans van de ontwikkeling weergegeven.

	aantal parkeerplaatsen
benodigde aantal parkeerplaatsen	18
beschikbare aantal parkeerplaatsen na herontwikkeling	15
extra te realiseren parkeerplaatsen	3
saldo	0

Tabel 4.1: Parkeerbalans Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle

Uit tabel 4.1 blijkt dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling 18 parkeerplaatsen bedraagt. Met een beschikbare parkeercapaciteit van 15 parkeerplaatsen en de realisatie van 3 extra parkeerplaatsen zijn binnen het plan voldoende parkeerplaatsen beoogd.

5. Conclusies

Onis Vastgoed B.V. is bezig met de ontwikkeling van een bestaand pand aan de Nieuwe Deventerweg 103 te Zwolle. In de huidige situatie is hier een boerderij gevestigd, met een voormalige horecafunctie. De locatie wordt getransformeerd tot 30 wooneenheden. Voor de ontwikkeling is Goudappel B.V. gevraagd een parkeerkundige onderbouwing op te stellen. Hieruit trekken wij de volgende conclusies:

- De parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt 18 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt in deze berekening is dat bewoners zelf geen auto bezitten.
- Na realisatie van de ontwikkeling zijn 15 parkeerplaatsen beschikbaar. Aanvullend dienen 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, uitgaand van de maximale parkeernorm. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze gerealiseerd zullen worden op de locatie van de huidige fietsenstalling. Hiermee is de parkeerbalans van de ontwikkeling sluitend.