

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buurenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Nijkerk

Parkeerbalans woningbouw Nijkerkerveen

Datum

31 juli 2019

Kenmerk

004942.20190731.N1.01

Eerste versie

1 Inleiding

Voorzien op een herontwikkelingslocatie is de realisatie van een appartementengebouw van Woningstichting Nijkerk en de realisatie van vrije sector grondgebonden koopwoningen. De gemeente Nijkerk heeft Goudappel Coffeng gevraagd om onderzoek uit te voeren waarin de parkeerbalans van de woningbouwontwikkeling wordt opgesteld. Binnen de parkeerbalans worden de mogelijkheden onderzocht om af te wijken van de vigerende parkeernorm. In voorliggende notitie wordt het resultaat beschreven. Figuur 1.1 presenteert het voorlopig ontwerp van de ontwikkellocatie.



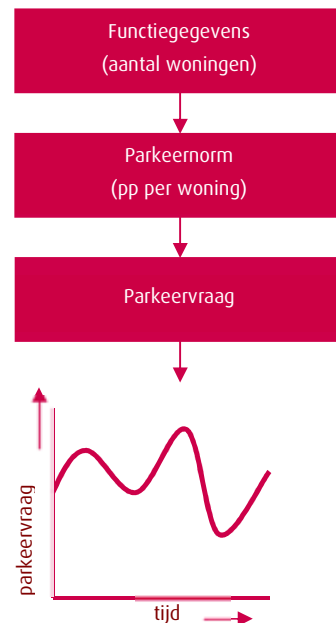
Figuur 1.1: Voorlopig Ontwerp woningbouw Nijkerkerveen

2 Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling van de woningen in het hart van Nijkerkerveen, is de parkeervraag bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Nijkerk heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Nijkerk 2014'. De parkeervraag is berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning).

Bij woningen kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen bewoners en bezoekers, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. De bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor de bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd bij de ontwikkeling kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt. Dit wordt ook wel dubbelgebruik van parkeerplaatsen genoemd. Met de aanwezigheidspercentages worden de mogelijkheden van dit dubbelgebruik bepaald. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

De parkeerbalans ontstaat door de berekende parkeervraag af te zetten tegen het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma

Op basis van de ontvangen gegevens¹ is het functieprogramma bepaald. In totaal worden 20 appartementen en 4 grondgebonden woningen gerealiseerd. In tabel 2.1 is het gehele functieprogramma opgenomen gespecificeerd naar onderdeel van het bouwprogramma.

¹ VO 26 06 2019 tbv welstand b.pdf

onderdeel	type woning	aantal (woningen)
appartementen	sociale huur	17
	vrije sector voor senioren doelgroep (65+)	3
grondgebonden	2-onder-1-kap	4

Tabel 2.1: Functieprogramma woningbouwontwikkeling Nijkerkerveen

Naast woningen worden ook parkeerplaatsen gerealiseerd:

- 4 parkeerplaatsen op eigen erf van de twee-onder-één-kap woningen;
- 30 parkeerplaatsen op het achterterrein van de ontwikkellocatie.

In totaal **34 parkeerplaatsen**.

Parkeernormen

In haar parkeernormen maakt de gemeente Nijkerk onderscheid naar verschillende stedelijkheidsgraden en stedelijke zones. Conform tabel 5.2 uit de nota parkeernormen betreft het dorp Nijkerkerveen 'matig stedelijk gebied' en is de stedelijk zone 'rest bebouwde kom'. Tabel 2.2 geeft de parkeernormen uit de hoofdfunctie 'Wonen' weer. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar een bewoners- en bezoekersgedeelte.

functie	parkeernorm overige dorpskernen	aandeel bezoekers	eenheid
woning vrijstaand	2,2	0,3	pp per woning
woning twee-onder-een-kap	1,9	0,3	pp per woning
woning rijtjeswoning	1,7	0,3	pp per woning
woning appartement	1,7	0,3	pp per woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	pp per woning
kamerverhuur	0,6	0,2	pp per kamer

Tabel 2.2: Parkeernormen hoofdfunctie 'Wonen' gemeente Nijkerk

In tabel 2.3 is per type woning van het bouwplan de gehanteerde gemeentelijke parkeernorm opgenomen.

onderdeel	type woning	functie conform gem. beleid	parkeernorm
appartement	sociale huur	woning appartement	1,7
	vrije sector voor senioren doelgroep (65+)	woning appartement	1,7
grondgebonden	2-onder-1-kap	woning twee-onder-een-kap	1,9

Tabel 2.3: Gehanteerde gemeentelijke parkeernormen woningbouwontwikkeling Nijkerkerveen

Aanwezigheidspercentages

In tabel 2.4 zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages conform het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners woningen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Tabel 2.4: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

2.3 Resultaat gemeentelijke parkeerbalans

Aan de hand van het functieprogramma, de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de gemeentelijke parkeerbalans opgesteld. Het resultaat is opgenomen in tabel 2.5.

De parkeervraag van de twee-onder-één-kap woningen is geknipt. Omdat deze woningen één parkeerplaatsen op eigen erf hebben, wordt een gedeelte van de parkeervraag opgevangen op eigen erf en een gedeelte van de parkeervraag opgevangen op de parkeerplaatsen op het achterterrein. In de parkeerbalans is hiermee rekening gehouden door de aanwezigheidspercentages van de parkeerplaatsen op het eigen erf op alle momenten van de week op 100% te zetten. Hierdoor wordt ervan uitgegaan dat enkel de bewoners van de twee-onder-één-kap woningen gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

onderdeel	doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
sociale huur appartement	bewoners	11,9	11,9	21,4	19,0	23,8	14,3	19,0	16,7
vrije sector appartement	bewoners	2,1	2,1	3,8	3,4	4,2	2,5	3,4	2,9
2-onder-1-kap (eigen erf)	bewoners	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
2-onder-1-kap (resterend)	bewoners	1,2	1,2	2,2	1,9	2,4	1,4	1,9	1,7
bezoekers	bezoekers	0,7	1,4	5,8	5,0	0,0	4,3	7,2	5,0
totale parkeervraag		20	21	37	33	34	27	36	30
parkeeraanbod		34	34	34	34	34	34	34	34
saldo parkeerbalans		14	13	-3	1	0	7	-2	4

Tabel 2.5: Resultaat gemeentelijke parkeerbalans woningbouwontwikkeling Nijkerkerveen

Uit tabel 2.5 blijkt dat het maatgevende moment van de ontwikkeling de werkdagavond is met een totale parkeervraag van 37 parkeerplaatsen. Uitgaande van het parkeeraanbod van 34 parkeerplaatsen bedraagt de resterende parkeervraag 3 parkeerplaatsen.

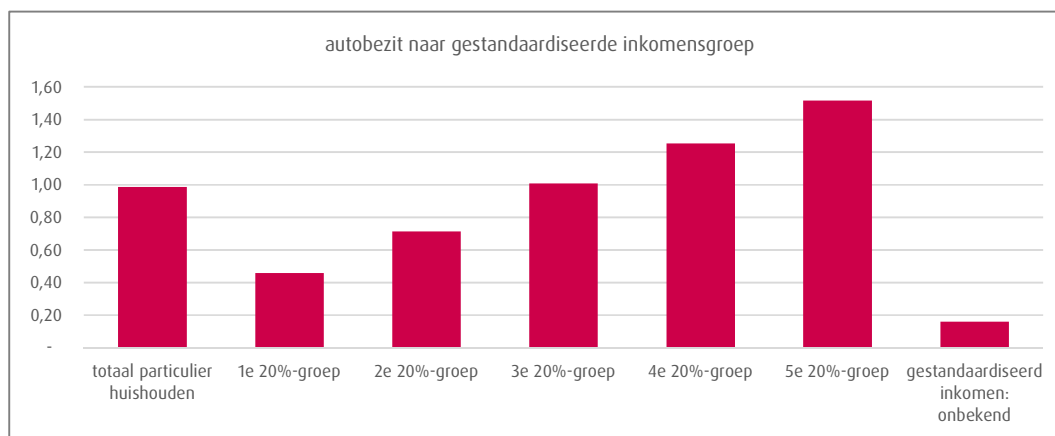
3 Specifieke eigenschappen ontwikkeling

Bij de woningbouwontwikkeling in Nijkerkerveen is sprake van een specifieke doelgroep. De 17 sociale huur appartementen zijn woningen bedoeld voor huishoudens met een lager dan gemiddeld inkomen. In de 3 vrije sector appartementen gaan alleen seniore huishoudens wonen in de leeftijdscategorie vanaf 65 jaar en ouder. Uitgaande van deze leeftijdscategorie gaan geen gezinnen met kinderen zich vestigen in deze appartementen.

De verwachting is dat de specifieke doelgroepen van deze appartementen een lager dan gemiddeld autobezit hebben. Omdat de gemeentelijke parkeernorm uitgaat van een gemiddelde situatie, is binnen deze studie onderzocht wat het effect is van de specifieke doelgroep op de parkeervraag. In de analyse, zie paragrafen 3.1 en 3.2, is gebruik gemaakt van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

3.1 Doelgroep sociale huur

De specifieke doelgroep sociale huur kent een lager dan gemiddeld autobezit. Sociale huurwoningen zijn woningen die voornamelijk aantrekkelijk zijn voor huishoudens uit lagere inkomensgroepen. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de tabel van CBS/Statline; 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudenkenmerken; 2015'². Figuur 3.1 geeft het autobezit naar gestandaardiseerd inkomen weer.



Figuur 3.1: Autobezit per huishouden naar gestandaardiseerd inkomen, 2015

² Aangenomen is dat huishoudens in de categorie 'drie of meer auto's', gemiddeld drie auto's bezitten.

Uit gegevens van de rijksoverheid blijkt dat woningcorporaties 80% van de sociale huurwoningen die vrijkomen, dienen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165,-. Van de woningen mag 10% naar huishoudens met een inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,- en 10% mag naar hogere inkomens. Alleen bewoners met een inkomen tot maximaal € 36.165,- komen in aanmerking voor de sociale huurwoningen binnen het plan. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de tabel van CBS/Statline; 'Inkomensgroepen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken'. Tabel 3.1 geeft de inkomensverdeling per huishouden weer. Hieruit blijkt dat inkomens tot € 36.165,- in de 1^e tot en met de 4^e 10%-inkomensgroep vallen (gelijk aan tweede 20% inkomensgroep in figuur 3.1).

inkomensgroep	hoogste inkomen (x 1.000)	gemiddeld inkomen (x 1.000)
1 ^e 10%-groep (laag inkomen)	17,3	10,2
2 ^e 10%-groep	22,6	19,8
3 ^e 10%-groep	28,7	25,7
4 ^e 10%-groep	36,4	32,4
5 ^e 10%-groep	45,8	41,1

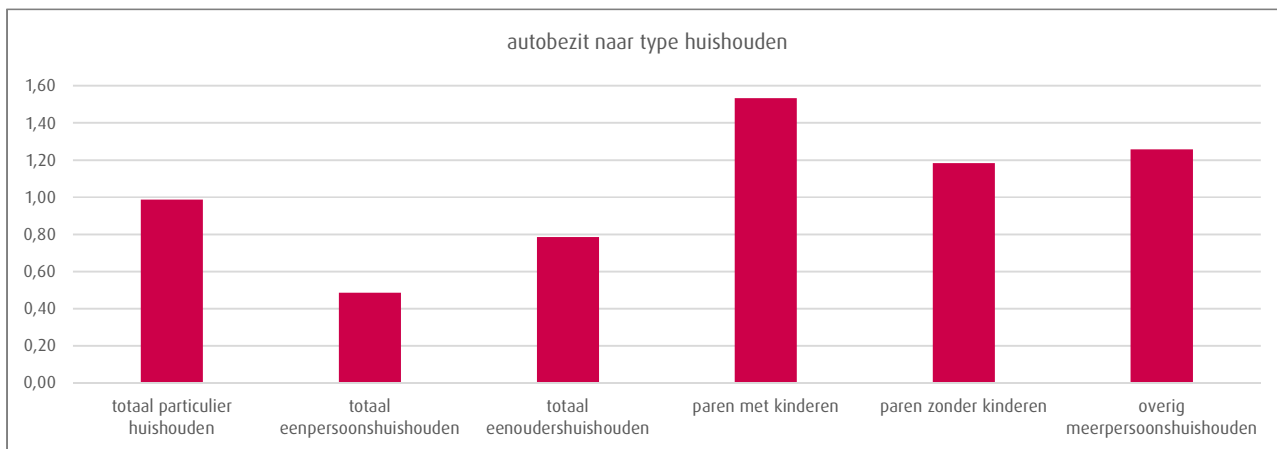
Tabel 3.1: Hoogte inkomen per inkomensgroep

Toekomstige bewoners van de 17 sociale huur appartementen vallen dan in de eerste twee 20%-groepen. De verdeling van de bewoners over de eerste twee 20%-groepen is niet bekend. Ervan uitgaande dat alle bewoners in de tweede 20%-groep vallen, is het gemiddelde autobezit van de specifieke doelgroep 72% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,71 auto per huishouden ten opzichte van 0,99 auto per huishouden).

Uitgaande van deze sociale doelgroep van de te realiseren appartementen bedraagt de parkeervraag van bewoners 72% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen.

3.2 Autobezit naar type huishouden

Om het autobezit voor verschillende typen huishoudens te analyseren, is gebruik gemaakt van de volgende tabel van CBS/Statline: 'Huishoudens in bezit van auto of motor; huishoudkenmerken, 2015'. Figuur 3.2 geeft het gemiddelde aantal auto's per type huishouden weer. Bij deze analyse is aangenomen dat het aantal huishoudens dat drie of meer auto's bezit, gemiddeld drie auto's bezit.



Figuur 3.2: Autobezit naar type huishouden

Figuur 3.2 laat zien dat de huishoudsamenstelling van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. Gezinnen gaan zich doorgaans niet vestigen in kleine woningen. Kleinere woningen zijn aantrekkelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De te realiseren senioren appartementen in Nijkerkerveen hebben een omvang van 50 of 71 m² GBO en zijn derhalve geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Tevens gaan, uitgaande van de leeftijdscategorie 65+, gezinnen met kinderen zich niet vestigen in deze appartementen. Bij deze specifieke doelgroep³ is het gemiddelde autobezit 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,79 auto per huishouden ten opzichte van 0,99 auto per huishouden).

Uitgaande van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' van de senioren appartementen bedraagt de parkeervraag van bewoners 80% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen.

³ Onder 1- tot 2-persoonshuishoudens kunnen de categorieën 1-persoonshuishouden en paren zonder kinderen vallen. Het gewogen gemiddelde van deze categorieën is gehanteerd om het gemiddelde autobezit te bepalen.

3.3 Resultaat parkeerbalans

In de voorgaande paragrafen is onderzocht wat het effect van de specifieke doelgroep van de ontwikkeling is op parkeervraag. Hetgeen leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Uitgaande van de sociale doelgroep bedraagt de parkeervraag van bewoners van de te realiseren 17 sociale huur appartementen 72% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen.
- Uitgaande van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' van de 3 seniore appartementen bedraagt de parkeervraag van bewoners 80% van de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormen.

In tabel 3.2 is de parkeerbalans opgenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke doelgroep van de appartementen.

onderdeel	doelgroep	correctie- factor	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
sociale huur appartement	bewoners	0,72	8,6	8,6	15,4	13,7	17,1	10,3	13,7	12,0
vrije sector appartement	bewoners	0,80	1,7	1,7	3,0	2,7	3,4	2,0	2,7	2,4
2-onder-1-kap (eigen erf)	bewoners	-	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
2-onder-1-kap (resterend)	bewoners	-	1,2	1,2	2,2	1,9	2,4	1,4	1,9	1,7
bezoekers	bezoekers	-	0,7	1,4	5,8	5,0	0,0	4,3	7,2	5,0
totale parkeervraag			16	17	30	27	27	22	30	25
parkeeraanbod			34	34	34	34	34	34	34	34
saldo parkeerbalans			18	17	4	7	7	12	4	9

Tabel 3.2: Resultaat parkeerbalans specifieke doelgroep woningbouwontwikkeling Nijkerkerveen

Uit tabel 3.2 blijkt dat de maatgevende parkeervraag, rekening houdend met de specifieke doelgroep, 30 parkeerplaatsen bedraagt. Het te realiseren parkeeraanbod van 34 parkeerplaatsen is hiermee voldoende om de parkeervraag te faciliteren. Er ontstaat een theoretisch overschot van 4 parkeerplaatsen.

4 Conclusie

Uit het gehouden onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de totale parkeervraag op het maatgevende moment (werkdagavond) 37 parkeerplaatsen. Uitgaande van het parkeeraanbod van 34 parkeerplaatsen bedraagt de resterende parkeervraag 3 parkeerplaatsen.
- Bij de woningbouwontwikkeling in Nijkerkerveen is sprake van een specifieke doelgroep van de appartementen. Uitgaande van de doelgroep 'sociale huur' en 'één- en tweepersoonshuishoudens' bedraagt de maatgevende parkeervraag 30 parkeerplaatsen. Het te realiseren parkeeraanbod van 34 parkeerplaatsen is hiermee voldoende om de parkeervraag te faciliteren.