

Parkeeronderzoek Reitdiepstraat Utrecht

Opdrachtgever
Titel rapport

Stichting Bo-Ex
Parkeeronderzoek Reitdiepstraat Utrecht

Kenmerk
Datum publicatie

018369.20240707.R1.02
9 juli 2024

Projectleider Goudappel



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Parkeernormering	2
2.1 Aanpak	2
2.2 Uitgangspunten	2
3. Fietsparkeerplaatsen	5
4. Conclusie	7

1. Inleiding

Bo-Ex is voornemens een bestaand gebied met 81 reguliere woningen aan de Reitdiepstraat in Utrecht te herontwikkelen tot nieuwe woningen. De woningen zijn van augustus 2008 – augustus 2015 verhuurd onder de leegstandsvergunning. Dat zijn reguliere contracten met een duur van maximaal een half jaar. Vanaf augustus 2015 zijn de woningen verhuurd door een leegstandsbeheerder.

Verder is er een locatie waar een vergunde loods (3.785 m² bvo) stond en plaats zal maken voor een deel van het plangebied met woningen.

In totaal komen er 154 nieuwe (huur-)woningen in de sociale huurcategorie. Het programma bestaat uit de volgende type woningen:

- 27 woningen (< 55 m²);
- 82 woningen (55 – 80 m²);
- 10 woningen (80 – 130 m²);
- 35 woningen (> 130 m²).

Bo-Ex verhuurt woningen, mits het huishoudinkomen per jaar lager is dan € 44.035,- voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625,- voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2023). Huurders komen in dat geval in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bo-Ex richt zich op deze doelgroep en wijst geen huurwoningen toe aan mensen die meer verdienen.

Bo-Ex heeft Goudappel BV opdracht gegeven een parkeeronderbouwing voor de auto en fiets op te stellen voor deze ontwikkeling.

De volgende werkwijze is gehanteerd:

- De huidige/toekomstige parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen (auto/fiets) van de gemeente Utrecht.¹
- De huidige/toekomstige parkeercapaciteit is bepaald.
- Onderzoek naar de gewenste parkeercapaciteit in de nieuwe situatie.

¹ Overgangsregeling.2013 - 2019

2. Parkeernormering

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Reitdiepstraat te Utrecht, wordt de parkeervraag bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen.

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de overgangsregeling 2013-2019.

De parkeervraag wordt berekend door de omvang van het functieprogramma (aantal woningen) dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning).

Op de ontwikkellocatie zijn thans 81 kleine gezinswoningen gevestigd. Conform het gemeentelijke beleid wordt bij de sloop/nieuwbouw de parkeervraag van de meest recente legale functie bepaald aan de hand van de (maximale) parkeernorm.

2.2 Uitgangspunten

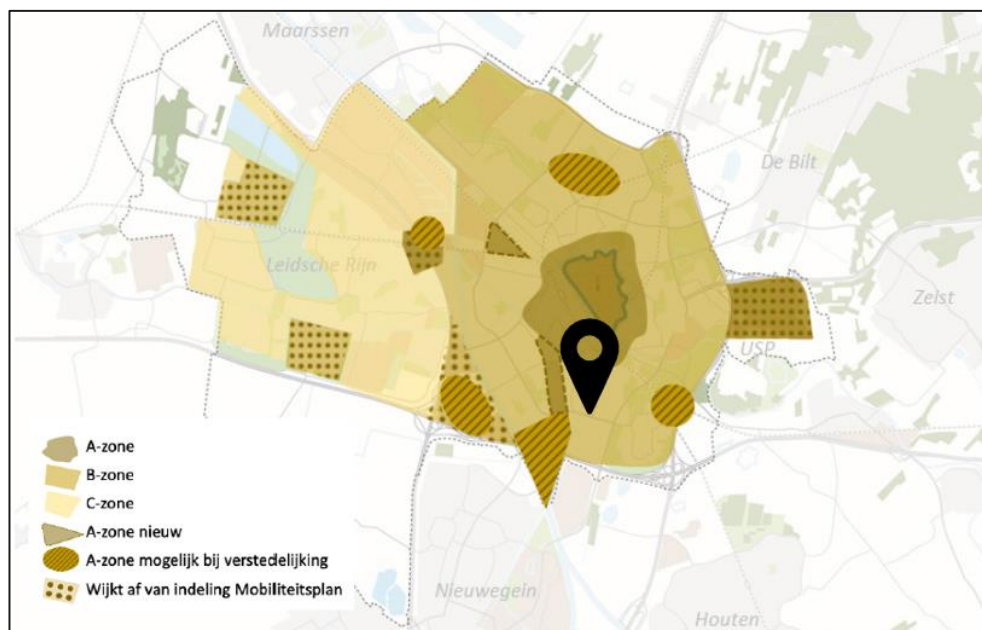
Functieprogramma voor de nieuwe situatie (voor parkeerbehoefte zie tabel 2.1)

In totaal worden 154 woningen gerealiseerd:

- 27 woningen ($< 55 \text{ m}^2$);
- 82 woningen ($55 - 80 \text{ m}^2$);
- 10 woningen ($80 - 130 \text{ m}^2$);
- 35 woningen ($> 130 \text{ m}^2$).

Parkeernormen huidige situatie t.b.v. bepaling rechtens verkregen niveau

In haar parkeernormen maakt de gemeente Utrecht onderscheid naar geografische ligging. De Reitdiepstraat is gelegen het gebied B (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: Gebiedsindeling parkeernormen 2021

De huidige (ongewogen) parkeerbehoefte (conform normen B gebied) is weergegeven in tabel 2.1. De huidige winkel en werkplaats zijn niet meegerekend.

Op dit moment zijn er 20 parkeerplaatsen op eigen terrein (die verdwijnen):

- 8 haakse parkeervakken in de westelijk gelegen doodlopende straat;
- 8 haakse parkeervakken in de oostelijk gelegen doodlopende straat;
- 4 langspaarkeerplaatsen langs de woningen in de oostelijk gelegen doodlopende straat.

m ² bvo	aantal	norm (max)	norm (bew)	norm (bez)	parkeerplaatsen	totaal (bew)	totaal (bez)
< 55	1	0,8	0,6	0,2	0,8	0,6	0,2
55 - 80	0	1,2	0,95	0,25	0	0	0
80 - 130	80	1,4	1,1	0,3	112	88	24
totaal	81				112,8	88,6	24,2
minus parkeerplaatsen die vervallen					-20		
totaal rechtens verkregen niveau					92,8		

Tabel 2.1: Huidige (ongewogen) parkeerbehoefte

De toekomstige (ongewogen) parkeerbehoefte (conform normen B gebied) is weergegeven in tabel 2.2. Het effect van de realisatie van extra fietsparkeerplaatsen en deelauto's is inzichtelijk gemaakt.

m ² bvo	aantal	norm (min)	norm (bew)	norm (bez)	parkeerplaatsen	totaal (bew)	totaal (bez)
< 55	27	0,43	0,23	0,2	11,6	6,2	5,4
55 - 80	82	0,71	0,51	0,2	57,8	41,4	16,4
80 - 130	10	0,77	0,54	0,23	7,7	5,4	2,3
> 130	35	0,83	0,61	0,23	29,1	21,3	7,9
totaal	154				106,2	74,3	31,9
aantal deelauto's						2	
deelauto reductie maximaal 20% (hier: 11%)						-8	
reductie 10% als gevolg van extra fietsparkeerplaatsen						-7,4	-3,2

Tabel 2.2: Toekomstige (ongewogen) parkeerbehoefte

De parkeereis na reductie is weergegeven in tabel 2.3. Er wordt geen gebruik gemaakt van de reductiemogelijkheid 'extra fietsparkeerplaatsen'.

	doelgroep	rechtens verkregen niveau	na aftrek rechtens verkregen niveau	inzet 2 deelauto's	extra fietsparkeerplaatsen	totaal na reductie
eigen terrein (bewoners)	74,3	60,9	13,4	-8	0	5,4
openbare ruimte	31,9	31,9	0	2		2
totaal						7,4

Tabel 2.3: Parkeereis

Op eigen terrein worden 42 parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeereis (7,4 parkeerplaatsen).

3. Fietsparkeerplaatsen

De regelgeving in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto als volgt:

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.
3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.
4. Per woning geldt een bezoekersparkeernorm van 0,5.

Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m² in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de in de bijlage 'woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen en worden voorzieningen voor elektrische fietsen aangebracht.

De fietsparkeernormen zijn als volgt:

- 50 – 75 m² GO: 3 fietsparkeerplaatsen;
- 75 – 100 m² GO: 4 fietsparkeerplaatsen;
- 100 – 125 m² GO: 5 fietsparkeerplaatsen;
- > 125 m² GO: 6 fietsparkeerplaatsen.

Voor woningen kleiner dan 50 m² GO is voor de fietsparkeernorm aangesloten bij de minimale eis in het Bouwbesluit (1 fiets per woning). De fietsparkeernorm voor appartementen kleiner dan 50 m² GO is: 1 fietsparkeerplaats per woning.

De fietsparkeernorm voor bezoekers bij appartementencomplexen (bij grondgebonden woningen wordt de fietsparkeerbehoefte op het eigen perceel geregeld) is als volgt:

- per woning een fietsparkeernorm voor bezoekers van 0,5 voor de eerste 20 woningen (daarna: 0,25 fietsparkeerplaats per woning).

De fietsparkeerbehoefte van de appartementen (bewoners) is weergegeven in tabel 3.1. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers is weergegeven in tabel 3.2.

Het fietsparkeren van blok B, D en E vindt plaats op eigen terrein.

		norm	totaal
Blok A			
21	tot 50 m ² GO	1	21
63	50 tot 75 m ² GO	3	189
6	75 tot 100 m ² GO	4	24
totaal			234
Blok C			
29	tot 50 m ² GO	1	29

Figuur 4.1: Fietsparkeerbehoefte appartementen (bewoners)

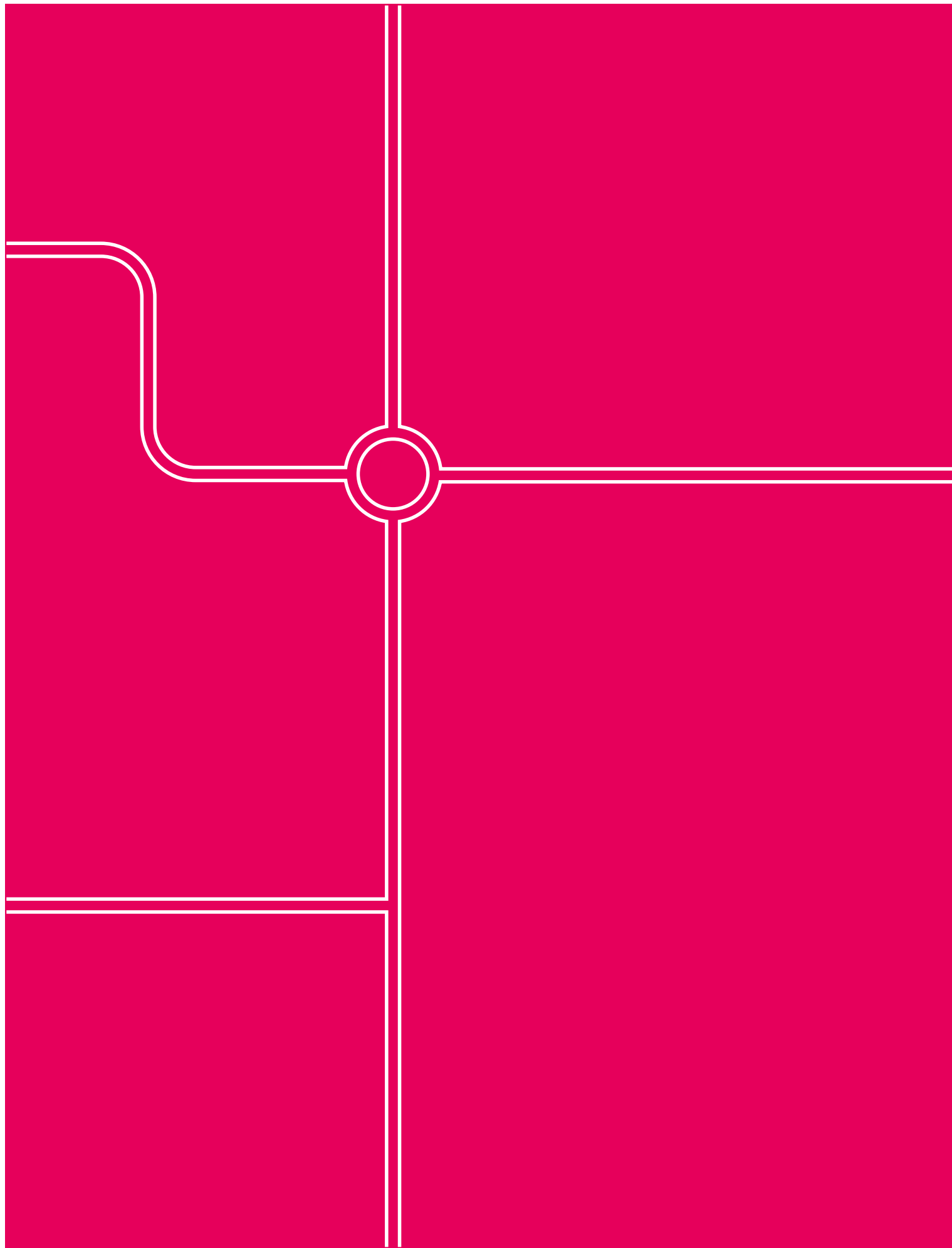
		norm	totaal
Blok A			
20	eerste 20 woningen	0,5	10
70	woningen	0,25	17,5
totaal			27,5
Blok C			
20	eerste 20 woningen	0,5	10
9	woningen	0,25	2,25
totaal			12,25

Figuur 4.2: Fietsparkeerbehoefte appartementen (bezoekers)

4. Conclusie

De autoparkeereis van de nieuwbouwontwikkeling is 7,4 autoparkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 42 autoparkeerplaatsen aangelegd. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Het plan voldoet aan de fietsparkeernormen welke zijn opgenomen in de Nota parkeernormen fiets en auto.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32