

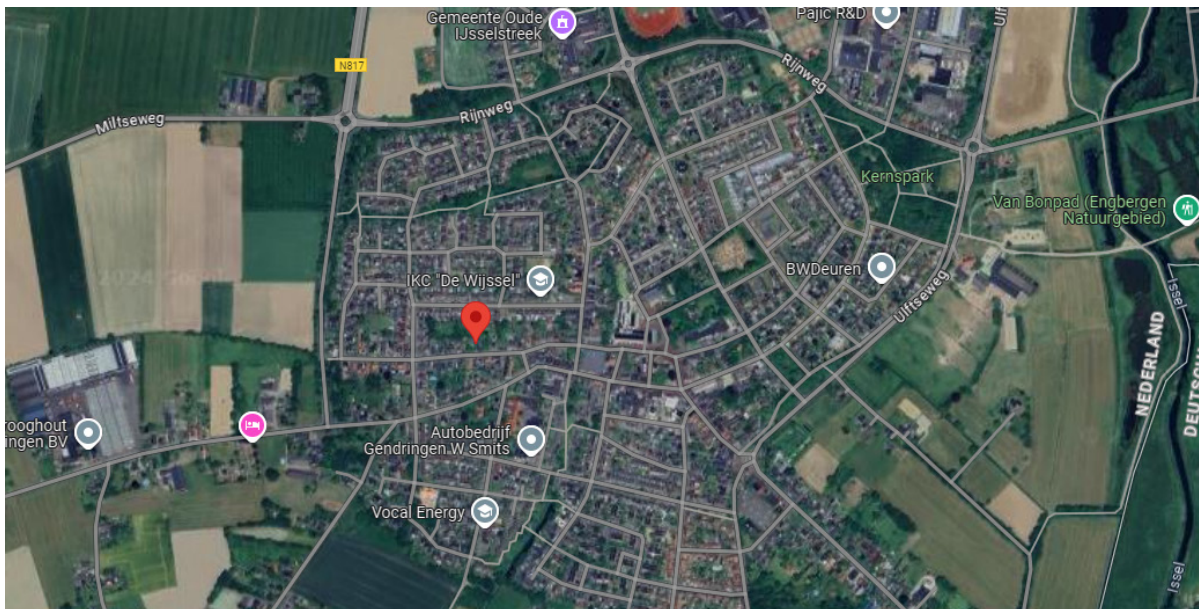
MEMO

Van: T. de Beer
Aan: T Bonte Paard (Roy Barthen)
Datum: 11-11-2024

Projectnummer: 24103
Opdrachtgever: T Bonte Paard
Onderwerp: Second opinion parkeerplaatsen Veldweg Gendringen

C2 Akertech is door 'T Bonte Paard gevraagd om een parkeerbehoefteonderzoek uit te voeren voor het nieuwbouwproject aan de Veldweg in Gendringen, gemeente Oude IJsselstreek. Het plan omvat de bouw van 15 nieuwe woningen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. Hierna volgt een analyse van de situatie en de bijbehorende berekeningen.

1 De situatie



Figuur 1: Ligging plan in Gendringen

Het plan bevat in totaal 15 nieuwe woningen.

- 2 x twee-onder-een-kap woning
- 1 x vrijstaande woning
- 5 x koopwoningen in een rij
- 5 x huurwoningen in een rij

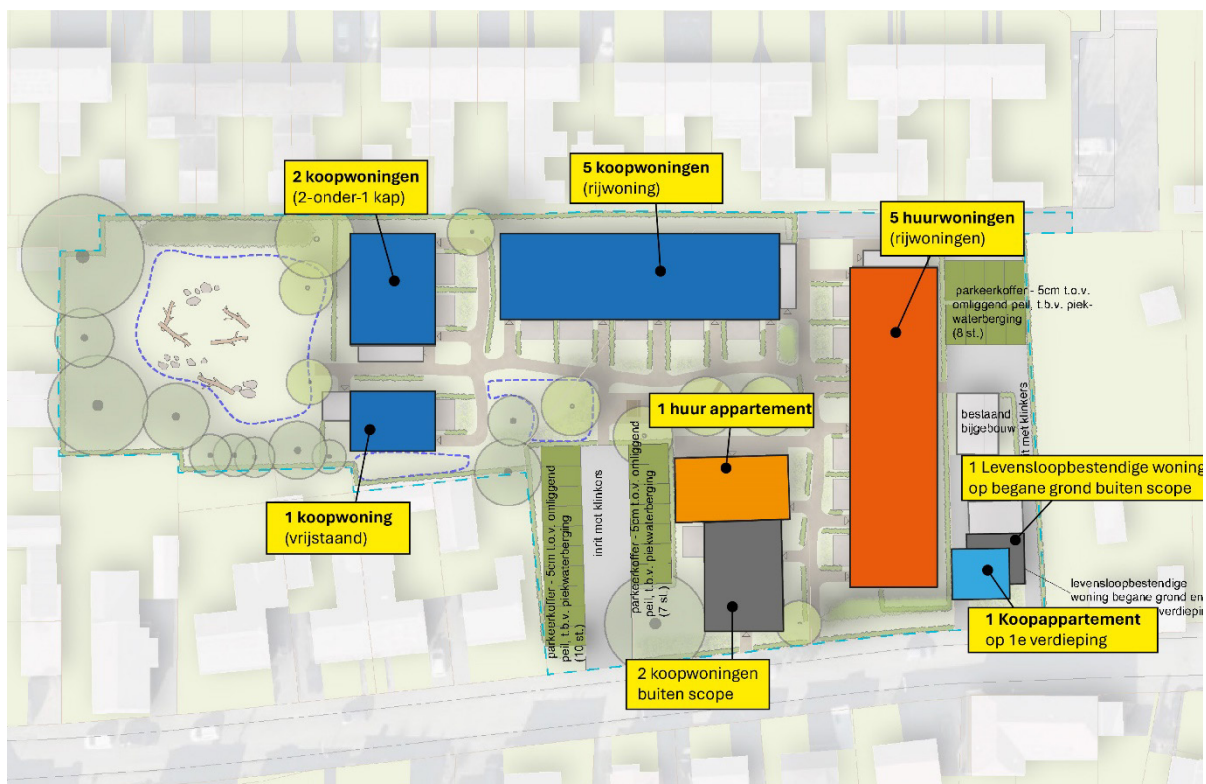
- 1 x huurappartement
- 1 x koopappartement

In het gebied is aan de Veldweg een drietal woningen gesitueerd die buiten de scope vallen omdat deze woningen zelfvoorzienend zijn in de parkeerbehoefte. Dit zijn twee woningen op huisnummer 16 en de onderste verdieping van huisnummer 12a. Ter verduidelijking zie Figuur 3: Indeling woningen.



Figuur 2: Uitvergroting van ligging van het plan en inrichtingsplan

De indeling van het plan inclusief de locatie van de verschillende woningen is weer gegeven in Figuur 3: Inrichtingsplan



Figuur 3: Indeling woningen

2 Parkeerberekening

Het bepalen van het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen kan op basis van parkeerkencijfers of op basis van lokale parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers, die kunnen worden gebruikt als hulpmiddel bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. De kencijfers geven een gemiddeld eenvoudig beeld: een indicatie. Ze kunnen meestal geen kant-en-klaar antwoord geven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen er in een bepaalde situatie moeten komen. Met de toepassing van de kencijfers dienen we indien mogelijk rekening te houden met een aantal invloeden:

- bereikbaarheidskenmerken van de locatie
- specifieke eigenschappen van de functie
- mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van de functie
- het gemeentelijk parkeerbeleid of mobiliteitsbeleid

De parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In principe geldt de maximale parkeernorm. Alleen wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat er minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn kan de gemeente toestaan dat van dit maximum wordt afgeweken.

2.1 Kencijfers CROW

De parkeerkencijfers “wonen” zijn gekoppeld aan het type woning en indien relevant een oppervlakteklasse. De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is ‘weinig stedelijk’ (kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en ‘niet stedelijk’ voor de overige kernen in de gemeente. Gendringen valt onder “niet-stedelijk”. Het CROW hanteert de volgende typen woningen:

- Koop, huis, vrijstaand
- Koop, huis, twee-onder-een-kap
- Koop, huis, tussen/hoek
- Koop, appartement, >100 m² bvo
- Koop, appartement, 75 - 100m² bvo
- Koop, appartement, <75m² bvo
- Huur, huis, vrije sector
- Huur, huis, sociale huur
- Huur, appartement, vrije sector, >100 m² bvo
- Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m² bvo
- Huur, appartement, vrije sector, <75 m² bvo
- Huur, appartement, sociale huur, >100 m² bvo
- Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m² bvo
- Huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo
- Huur, appartement, vrije sector of sociale huur <30 m² bvo
- Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig
- Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)
- Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)

In het plan komen in totaal 15 woningen die vallen in de volgende typering:

- 1x Vrijstaand koop
- 2x Twee-onder-een-kap koop
- 5x Koop rijwoning
- 5x Huur rijwoning (vrije sector)
- 1x Huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo

Volgens CROW (uitgave 381, Ruimte, mobiliteit, stedenbouw en verkeer\Parkeerkencijfers 2024) zal de totale te verwachten benodigde parkeerplaatsen uitkomen op een aantal tussen de 19 en 31 parkeerplaatsen, zie Tabel 1: berekening benodigde parkeerplaatsen. Deze tabel geeft de parkeerbehoefte weer per woning, exclusief het bezoekersdeel.

Rest bebouwde kom, Niet stedelijk					
Type woning	Aantal	Min	Max	min tot	max tot
Vrijstaand (koop)	1	1,6	2,4	1,6	2,4
Twee-onder-1-kap (koop)	2	1,5	2,3	3	4,6
Rijwoning (koop)	5	1,4	2,2	7	11
Rijwoning (huur vrije sector)	5	1	1,8	5	9
Appartement < 75 m2 bvo (koop)	1	0,9	1,7	0,9	1,7
Appartement > 100 m2 bvo (huur)	1	1,0	1,8	1	1,8
TOTAAL	15			18,5	30,5

Tabel 1: berekening benodigde parkeerplaatsen

Het aandeel bezoekers bij woningen is voor niet stedelijke gebieden in 'rest bebouwde kom' 0,2 per woning. Het 'aandeel bezoekers' staat voor het aantal parkeerplaatsen, dat openbaar toegankelijk is voor bezoekers die hun auto willen parkeren. Het bezoekersaandeel blijkt in de praktijk voor verschillende locaties te verschillen. Des te stedelijker en meer richting het centrum, des te minder groot de autoafhankelijkheid van de bezoeker.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bezoekers moet worden opgeteld bij het benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van de parkeerkencijfers voor bewoners om de totale auto parkeervraag van een woongebied vast te stellen. Voor dit woongebied komt dit neer op 3 extra parkeerplaatsen voor bezoekers (15 woningen x 0,2 parkeerplaats = 3 parkeerplaatsen).

2.2 Parkeernormen GVVP Oude IJsselstreek (2012-2020)

In het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan van de gemeente Oude IJsselstreek is een bijlage opgenomen over de parkeernormen. Deze parkeernormen verschillen iets met de normen die CROW hanteert.

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' (kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente. In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. Voor de kernen met stedelijkheidsgraad 5 wordt geen centrumgebied aangehouden, maar valt de gehele kern onder het gebied 'Rest bebouwde kom'.

Functie	Aantal	Rest bebouwde kom		Totaal	
		min	max	min	max
Woning duur (bijv. half vrijstaand en vrijstaand)	3	2	2,2	6	6,6
Woning middensegment (bijv. rijwoning)	10	1,8	1,9	18	19
Woning goedkoop (bijv. sociale huurwoning)	2	1,4	1,7	2,8	3,4
TOTAAL	15			26,8	29

Tabel 2: Parkeernormen GVVP

Uit het GVVP is niet te halen of het bezoekersaandeel in de normen zijn meegenomen. Het uitgangspunt dat het bezoekersaandeel wel is meegenomen.

3 Conclusie

Er zijn twee normen te hanteren. De normen die CROW hanteert of de normen van GVVP van de gemeente zelf. Uitgangspunt is normaliter de maximale norm tenzij er geldige redenen zijn hiervan af te wijken.

Er komen steeds meer verschillende woonvormen voor ouderen, die verschillen in de wijze waarop, en de mate waarin, wordt voorzien in zorg. Voor het toepassen van de parkeerkencijfers is het met name van belang in welke mate bewoners nog in staat zijn om zelf auto te rijden. Als ze een auto hebben en gebruiken, zijn de betreffende woningen te beschouwen als een 'gewone' woning. Is dat niet het geval, dan is meer sprake van een woonzorgcentrum.

De verwachting is doordat de gezamenlijke ruimte die de nieuwe bewoners moeten bekostigen in een maandelijkse bijdragen, er 80% senioren alleen of met 2 personen per woning komen te wonen. Daarnaast is de verwachting is dat een groot deel van de toekomstige bewoners geen auto in bezit hebben. Met deze wetenschap is de keuze voor een minimale norm plausibel.

Parkeernorm	parkeerplaatsen	Bezoekersaandeel	Totaal
CROW	19	3	22
GVVP	27	-	27

Tabel 3: opsomming te verwachten parkeerplaatsen

De normen vanuit het CROW komen gunstiger uit. Aangezien de getallen een indicatie geven is aannemelijk dat de behoefte zal liggen tussen de 22 en 27 parkeerplaatsen.