

Parkeren flexwoningen Deventer

Definitieve rapportage

Opdrachtgever
Titel rapport

Rentree
Parkeren flexwoningen Deventer

Kenmerk
Datum publicatie

017930.20240611.R1.06
25 september 2024

© Copyright Goudappel BV 25-9-24

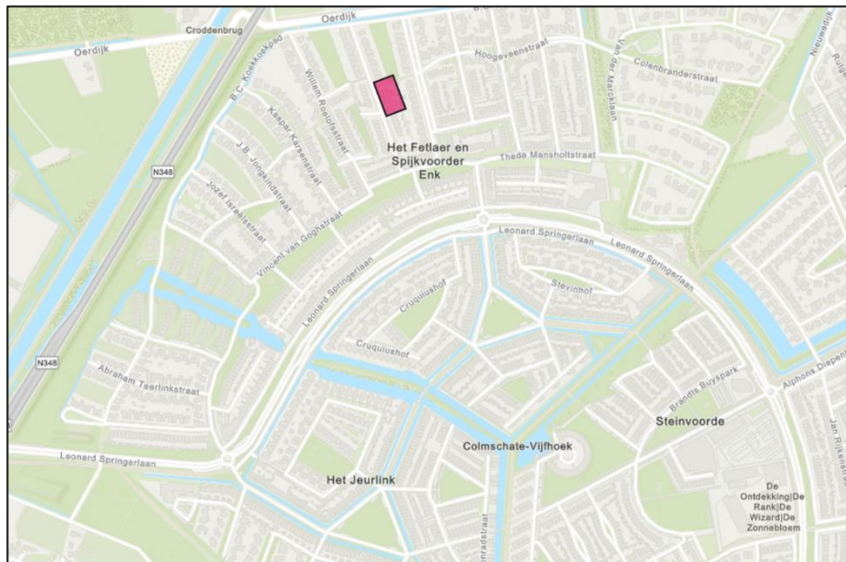
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Functieprogramma	1
2. Parkeerbehoefte volgens gemeentelijk parkeerbeleid	3
2.1 Aanpak	3
2.2 Functie zorgwoningen	3
2.3 Functie flexwoningen	3
2.3.1 Wat zijn flexwoningen?	3
2.3.2 Doelgroepen	4
2.3.3 Te hanteren parkeernormen	4
2.4 Resultaat maatwerk parkeerbehoefte	5
3. Parkeeronderzoek op straat	7
3.1 Aanpak en uitgangspunten	7
3.2 Resultaten parkeerdrukmeting	8
4. Conclusies	10
Bijlage 1 – resultaten parkeerdrukmeting	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Rentree is betrokken bij de vastgoedtransformatie aan de Charles Rochussenstraat in Deventer (figuur 1.1). Op deze locatie staat momenteel een leegstaand pand, wat in het verleden door 12 zorgwoningen ingevuld werd. Dit pand wordt getransformeerd tot maximaal 16 flexwoningen. Omdat het huidige leegstaande pand in het verleden gefunctioneerd heeft als zorgwoningen en dus een eigen parkeerbehoefte kende is het mogelijk om de parkeerbehoefte van de voormalige functie te salderen met de toekomstige parkeerbehoefte. Om te controleren of in de praktijk ook ruimte is om deze parkeerbehoefte te faciliteren voeren wij in deze parkeeronderbouwing ook een parkeeronderzoek op straat uit.



Figuur 1.1: Transformatielocatie, bron ondergrond: ArcGis

1.2 Functieprogramma

In tabel 1.1 staan het functieprogramma van de voormalige als van de beoogde situatie weergegeven.

functie	aantal
huidig	
zorgwoningen	12 woningen
toekomstig	
flexwoningen	16 woningen

Tabel 1.1: Functieprogramma voormalige en toekomstige situatie

Uit tabel 1.1 blijkt dat de beoogde transformatie een verdichtingsopgave is. Het aantal wooneenheden zal uitbreiden met 4 eenheden. Ruimtelijk gezien is het mogelijk om op eigen terrein 4 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet de meest wenselijke optie: er verdwijnt groen, en hier komen parkeerplaatsen voor in de plaats. Het is volgens het Deventer parkeerbeleid echter wel de bedoeling dat de parkeerbehoefte, wanneer mogelijk, op eigen terrein wordt opgelost. Om hier rekening mee te houden, gaan we in dit rapport van beide scenario's uit.

2. Parkeerbehoefte volgens gemeentelijk parkeerbeleid

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling bepalen we de parkeerbehoefte met de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Deventer. Deze zijn opgenomen in 'Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'. De parkeervraag berekenen we door het aantal woningen te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm. Deze berekening voeren wij uit voor de toekomstige en de voormalige situatie. Op deze manier maken we inzichtelijk in hoeverre de parkeerbehoefte verandert als gevolg van de beoogde transformatie.

2.2 Functie zorgwoningen

Voor de functie zorgwoningen/intramuraal zorgvastgoed (voormalige functie) heeft het gemeentelijke parkeerbeleid van Deventer geen parkeernormen opgenomen. Om de parkeerbehoefte van de zorgwoningen te bepalen zullen we gebruikmaken van de parkeercijfers die zijn vastgelegd in de CROW-publicatie 381: 'toekomst bestendig parkeren' voor de functie 'verpleeg- en verzorgingshuis'. Hierin geldt dat de gemeente Deventer een sterk stedelijke gemeente is, en de ontwikkellocatie zich in de 'rest bebouwde kom' bevindt. De gemeentelijke parkeernormen in Deventer zijn afgeleid van het gemiddelde van de CROW-bandbreedte. Daarom hanteren we voor deze functie het gemiddelde in de gegeven bandbreedte.

functie	functie in CROW/beleid	parkeernorm
zorgwoningen	verpleeg- verzorgingshuis	0,6 ppl / woning

Tabel 2.1: Te hanteren parkeernorm

2.3 Functie flexwoningen

Voor de functie flexwoningen hanteert de gemeente Deventer de parkeernorm 'flexwonen' zoals deze is opgesteld in de, door Goudappel opgestelde, notitie 'Advisering flexwoningen gemeente Deventer'; kenmerk: 014669.20230323.N1.04. De onderbouwing voor de toe te passen parkeernormen uit dit onderzoek is hieronder kort beschreven.

2.3.1 Wat zijn flexwoningen?

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland omschrijft flexwoningen als volgt: "Flexwonen zorgt voor snelle woonoplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot

een opkomend nieuw onderdeel van de woningmarkt. Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar, of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- de woning zelf;
- de bewoning (door tijdelijke huurcontracten);
- de locatie".

Flexwoningen zijn kleine woningen. Het gaat vaak om woningen met één slaapkamer (van circa 30 m² gebruiksoppervlak) of woningen met twee slaapkamers (van circa 50 m² gebruiksoppervlak). Dit type woning, in combinatie met de beoogde doelgroep van bewoners, wijkt af van 'reguliere' woningtypen die in het gemeentelijke parkeerbeleid genoemd staan. Het bepalen van een reële, passende parkeerbehoefte is daarom maatwerk.

2.3.2 Doelgroepen

Doelgroep spoedzoekers

Een van de doelgroepen van flexwonen is de doelgroep spoedzoekers: mensen die snel/met spoed op zoek zijn naar een snel beschikbare, betaalbare woonoplossing. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om mensen die te maken hebben gehad met een huisuitzetting of gedwongen verkoop van de woning. Maar er kan ook gedacht worden aan economisch daklozen (mensen die redelijk zelfredzaam zijn, soms zelfs werken, maar door pech of (relatief kleine) problemen op straat belanden), mensen die in scheiding liggen en nog geen eigen (permanente) woonruimte hebben, adolescenten die zo lang bij hun ouders thuis zijn blijven wonen dat dit tot conflictsituaties leidt, of mensen die op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.

Doelgroep statushouders

Statushouders zijn asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Zij worden door het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) aan een gemeente toegewezen. Vervolgens moeten gemeenten de statushouders passende woonruimte aanbieden. Statushouders in de gemeente Deventer waar niet direct passende woonruimte voor beschikbaar is, kunnen terecht in flexwoningen. Het kan echter ook gaan om Oekraïense statushouders.

Overige doelgroepen

Tot slot is ook de huisvesting van andere doelgroepen mogelijk. Het kan dan gaan om studenten, zwerfjongeren of ex-gedetineerden. Ook worden in sommige gevallen flexwoningen als reguliere sociale huurwoning verhuurd.

2.3.3 Te hanteren parkeernormen

In onderstaande tabel staat per doelgroep schematisch weergegeven hoe de parkeerbehoefte bij de ontwikkeling van flexwoningen bepaald kan worden. Hierin is rekening gehouden met de in Deventer beoogde doelgroepen voor de flexwoningen.

doelgroep	parkeernorm
spoedzoekers	0,33 ppl per flexwoning
statushouders	0,20 ppl per flexwoning
reguliere sociale huur incl. starters	0,33 ppl per flexwoning
bezoekers	0,30 ppl per flexwoning

Tabel 2.2: Maatwerk parkeernorm per doelgroep

De parkeerdruk in woonomgeving is in de avond het hoogst. Op doordeweekse dagen is 90% van de bewoners thuis en is 80% van het bezoek aanwezig. Op zaterdag is het bezoek 100%/maximaal, maar zijn wat meer bewoners weg (dan is 80% thuis).

Op basis van een voorgenomen verdeling over de aangegeven doelgroepen kan aan de hand van tabel 2.2 de parkeerbehoefte worden bepaald. Bij een gemiddelde verdeling over de doelgroepen (spoedzoekers, statushouders (zijnde in beperkte mate Oekraïners) en starters) bedraagt deze gemiddeld 0,29 parkeerplaats per woning. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages van de bewoners en de bezoekers van bewoners is de parkeerbehoefte op de maatgevende avonden afgerond **0,6 parkeerplaats per flexwoning** (inclusief parkeren voor bezoekers).

Aanwezigheidspercentages

Omdat er sprake is van een functiewijziging (van zorgvastgoed naar flexwoningen) verandert het moment dat er vraag naar parkeerplaatsen is. Met behulp van aanwezigheidspercentages maken we inzichtelijk op welke momenten het planeffect het grootst is. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit CROW-uitgave 381 en zijn in tabel 2.3 weergegeven. Omdat in de beoogde situatie (flexwoningen) sprake is van een enkele functie is het toepassen van dubbelgebruik niet toegestaan. Om deze reden is de aanwezigheid van zowel de bewoners als de bezoekers van de flexwoningen op 100% gezet.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
flex bewoners	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
flex bezoekers	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
verpleeg/ verzorgingshuis	50%	50%	100%	25%	100%	100%	100%	100%

Tabel 2.3: Aanwezigheidspercentages

2.4 Resultaat maatwerk parkeerbehoefte

In tabel 2.4 is de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie en van de voormalige situatie bepaald met behulp van de parkeernormen zoals opgenomen in tabel 2.2 (flexwoningen) en tabel 2.1 (zorgwoningen). De voormalige parkeerbehoefte is in mindering gebracht op de toekomstige parkeerbehoefte.

functie	parkeernorm	parkeerbehoefte	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
toekomstige situatie										
flexwoningen bewoners (16x)	0,3 ppl / woning	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
flexwoningen bezoekers (16x)	0,3 ppl / woning	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
totaal toekomstig		9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6
voormalige situatie										
zorgwoningen (-12x)	0,6 ppl / woning	-7,2	-3,6	-3,6	-7,2	-1,8	-7,2	-7,2	-7,2	-7,2
planeffect (afgerond)		3	6	6	3	8	3	3	3	3

Tabel 2.4: Maatwerk parkeerbehoefte

Uit tabel 2.4 blijkt dat de parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen op het maatgevende moment (werkdagnacht) zal toenemen met 8 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie bedraagt de parkeerbehoefte afgerond 10 parkeerplaatsen. Het is mogelijk om op eigen terrein 4 parkeerplaatsen te realiseren. Dit houdt in dat in de openbare ruimte 6 parkeerplaatsen gevonden moeten worden waarop het restant van de parkeerbehoefte kan worden opgelost.

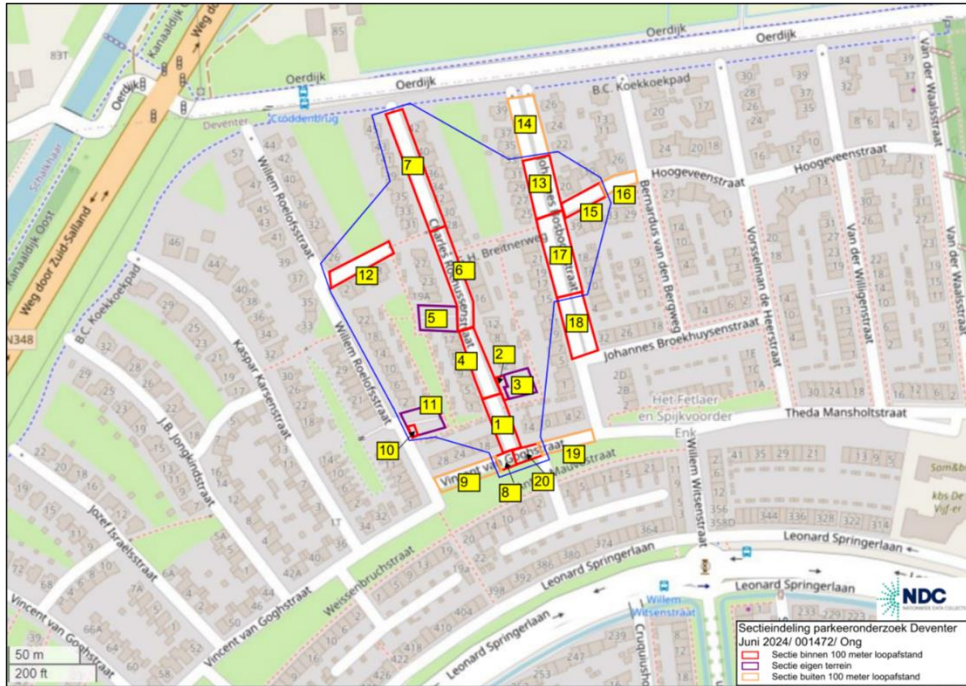
3. Parkeeronderzoek op straat

3.1 Aanpak en uitgangspunten

Het perceel van de ontwikkellocatie heeft in het verleden een pand met zorgwoningen gehuisvest. Deze functie kende destijds ook een parkeerbehoefte, die in openbaar gebied werd opgelost. Met het wegvallen van deze functie is deze parkeerbehoefte ook weg komen te vallen. In theorie staan de parkeerplaatsen waar dit op werd opgelost nu leeg. In de praktijk kan het echter het geval zijn dat deze parkeerplaatsen momenteel gebruikt worden door omwonenden. Om te controleren in hoeverre sprake is van parkeercapaciteit in de directe omgeving van de ontwikkellocatie is in deze parkeeronderbouwing een parkeerdrukmeting op straat uitgevoerd.

In het parkeeronderzoek is het aantal bezette parkeerplaatsen geregistreerd en afgezet tegen de totale parkeercapaciteit binnen een vooraf bepaald onderzoeksgebied. Hierin wordt door de gemeente, na toevoegen van de flexwoningen, een maximale parkeerdruk van 85% als acceptabel beschouwd. Binnen een loopafstand van 100 meter vanaf de ontwikkellocatie is op dinsdag 18 juni en donderdag 20 juni (2024) tijdens een werkdagavond en een werkdagnacht de parkeerbezetting geregistreerd.

Het complete onderzoeksgebied (zie figuur 3.1) is voorafgaand aan het feitelijke parkeeronderzoek bezocht en ingedeeld in kleine deelgebieden, zogenaamde secties. Per sectie is de parkeercapaciteit en -bezetting geïnventariseerd. Mindervalide parkeerplaatsen op kenteken zijn niet meegenomen in de capaciteitsbepaling en het onderzoek. Dit geldt ook voor de genummerde parkeerplaatsen die op de verschillende parkeerterreinen binnen het onderzoeksgebied te vinden zijn.



Figuur 3.1: Sectieindeling parkeeronderzoek

3.2 Resultaten parkeerdrukmeting

Het onderzoeksgebied in de directe omgeving is het gebied binnen 100 meter loopafstand van het pand. Aanvullend zijn ook de parkeersecties die net buiten dit gebied liggen meegenomen. In het parkeeronderzoek is tijdens de inventarisatie onderscheid gemaakt tussen de parkeerplaatsen op eigen terrein (in parkeerkoffers met aan woningen toegewezen parkeerplaatsen), en openbaar beschikbare parkeerplaatsen.

In het onderzoeksgebied binnen 100 meter loopafstand zijn 71 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gelegen. In de parkeersecties die net buiten het onderzoeksgebied van 100 meter loopafstand liggen zijn aanvullend nog 31 parkeerplaatsen gelegen. In tabel 3.1 en tabel 3.2 zijn de resultaten van het parkeeronderzoek opgenomen. In tabel 3.1 staan de resultaten van het gebied binnen 100 meter loopafstand opgenomen. In tabel 3.2 zijn ook de secties die net buiten dit gebied vallen meegenomen. In beide tabellen is de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie op het maatgevende moment (werkdagavond) bij opgeteld (9,6: afgerond naar boven 10 parkeerplaatsen). Dit is het aantal parkeerders dat in de toekomstige situatie gebruik zal maken van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving wanneer er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is voor het parkeeronderzoek het worstcasescenario, dus deze variant wordt in deze rapportage van uit gegaan.

Van de twee onderzoeksdagen was dinsdag 18 juni de dag waarop de parkeerbezetting het hoogst was. Deze dag houden we in tabel 3.1 aan. De volledige onderzoeksresultaten zijn in bijlage 1 opgenomen.

tijdstip	capaciteit	bezetting	maximale toename	bezetting	parkeerdruk
20:00 uur	71	38	+10	48	68%
> 23:00 uur	71	49	+10	59	83%

Tabel 3.1: Resultaten parkeerdrukmeting tot 100 meter loopafstand

tijdstip	capaciteit	bezetting	maximale toename	bezetting	parkeerdruk
20:00 uur	102	54	+10	64	63%
> 23:00 uur	102	70	+10	80	78%

Tabel 3.2: Resultaten parkeerdrukmeting tot 100 meter loopafstand incl aangrenzende secties

Uit tabellen 3.1 en 3.2 blijkt dat wanneer geen parkeerplaatsen op eigen terrein zouden worden gerealiseerd, er in de directe omgeving het te transformeren pand voldoende vrije openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn om de toekomstige parkeerbehoefte op te lossen.

4. Conclusies

Op basis van het parkeeronderzoek concluderen wij het volgende:

- Als gevolg van de transformatie van het pand aan de Charles Rochussenstraat in Deventer van zorgvastgoed naar flexwoningen neemt de parkeerbehoefte toe met 8 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdagnacht).
- De toekomstige parkeerbehoefte bedraagt 10 parkeerplaatsen.
- Het is mogelijk om op eigen terrein 4 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk.
- Wanneer geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en geen rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte van de voormalige functie van het pand dan biedt de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen om in de toekomstige parkeerbehoefte te voorzien.

Bijlage 1 – resultaten parkeerdrukmeting

Resultaten parkeeronderzoek Charles Rochussenstraat Deventer
Parkeerdruk in aantallen op dinsdag 18 en donderdag 20 juni 2024
Projectcode: 001472

= <85% van de capaciteit bezet
 = 85 - 100% van de capaciteit bezet
 = >100% van de capaciteit bezet



Sectie	Omschrijving sectie	Capaciteit	Parkeerdruk in aantallen			
			Dinsdag 18 juni		Donderdag 20 juni	
			20.00 uur	23.00 uur	20.00 uur	23.00 uur
1	Charles Rochussenstraat	4	1	2	1	1
2	Charles Rochussenstraat	3	0	1	0	0
4	Charles Rochussenstraat	7	4	6	5	6
6	Charles Rochussenstraat	8	5	6	5	8
7	Charles Rochussenstraat	8	7	7	5	7
8	Vincent van Goghstraat	1	0	1	0	0
10	Willel Roelofsstraat	1	1	1	1	1
12	Johannes Tavenraatweg	0	0	0	0	0
13	Johannes Bosboomstraat	16	6	8	4	6
15	Hoogeveenstraat	0	0	0	0	0
17	Johannes Bosboomstraat	15	9	10	11	12
19	Vincent van Goghstraat	2	1	2	1	2
20	Vincent van Goghstraat	6	4	5	2	3
Totaal binnen 100 meter loopafstand		71	38	49	35	46
3	Charles Rochussenstraat	13	2	2	3	5
5	Charles Rochussenstraat	18	10	12	7	8
11	Willel Roelofsstraat	17	8	8	5	6
Totaal eigen terrein		48	20	22	15	19
9	Vincent van Goghstraat	7	5	7	6	5
14	Johannes Bosboomstraat	11	3	4	4	3
16	Hoogeveenstraat	0	0	0	0	0
18	Johannes Bosboomstraat	13	8	10	7	9
Totaal buiten 100 meter loopafstand		31	16	21	17	17



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