



Deventer, herontwikkeling terrein voormalige drukkerij Ooievaarstraat

Parkeeronderzoek Ooievaarstraat

Gemeente Deventer
Vastia by Zwolle

Oktober 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Contactgegevens.....	3
1 Inleiding	
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging van het projectgebied.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2 Omschrijvingen	
2.1 Planomschrijving.....	7
2.2 Beschrijving van de ontwikkelfases.....	7
2.3 De woningen.....	7
2.4 Toekomstige situatie.....	7
3 Parkeren	
3.1 Parkeerbeleid.....	9
3.2 Parkeerbehoefte.....	9
3.3 Huidige parkeersituatie.....	9
3.5 Parkeerbereik onderzoek.....	10
3.5 Telmomenten.....	11
3.6 Parkeertellingen.....	11
4 Analyse	
4.1 Bezettingsgraad parkeren.....	12
4.2 Aanvullende observatie.....	12
5 Conclusie.....	13

Contact gegevens:

Gegevens van de aanvrager:

Vastia bv
M.J.A. Schrijver
Kamperstraat 10, 8011 LM Zwolle
Tel: 06-10829866
E-mail: mark@junco.nl

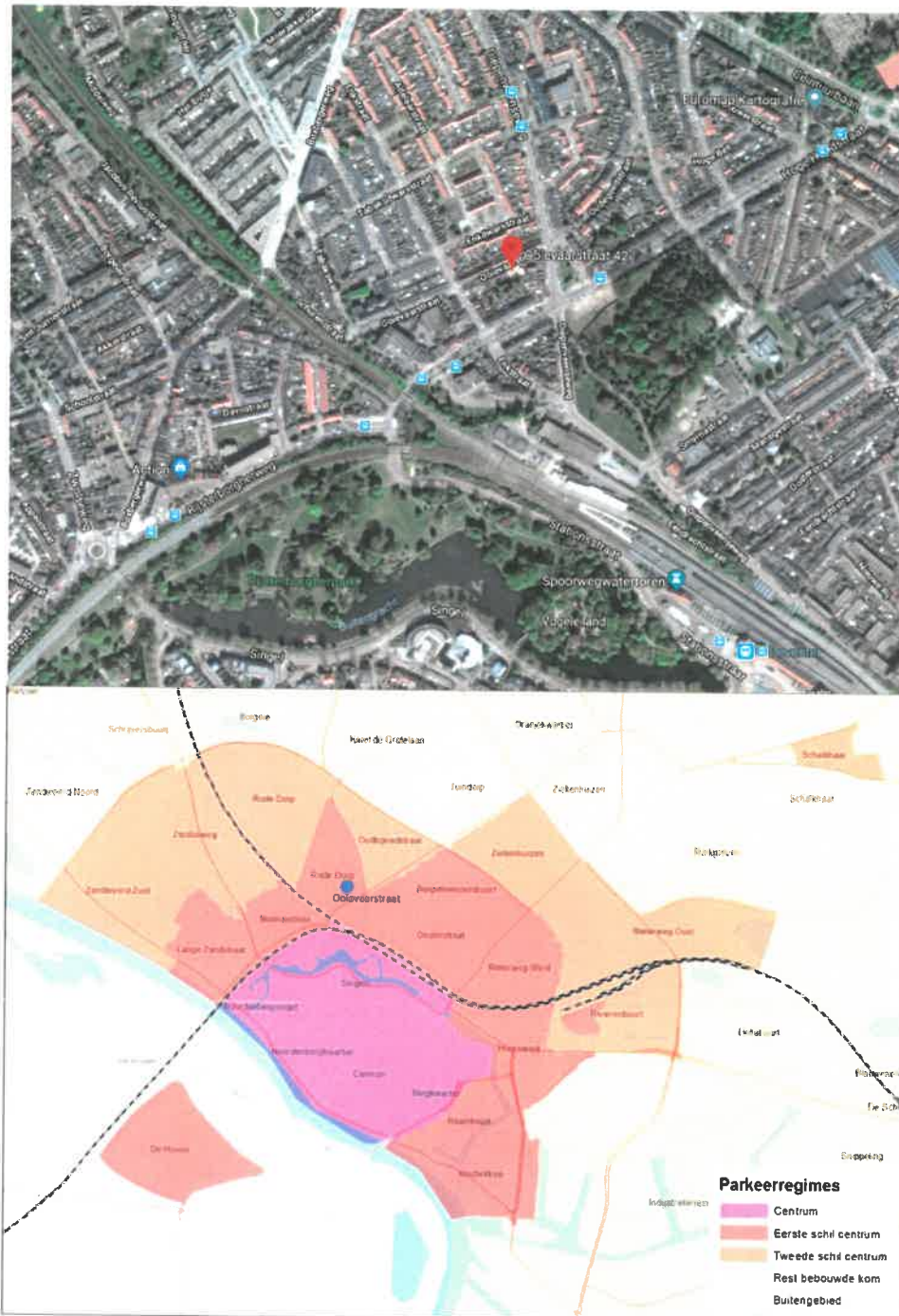
Lokatiegegevens:

Ooievaarstraat 42
7413 TC Deventer
sectie B
perceel 15456

Ooievaarstraat 42a
7413 TC Deventer
sectie B
perceel 15457

1 Inleiding

In dit parkeeronderzoek bekijken we de parkeerintensiteit in en rondom de Ooievaarsstraat te Deventer. Aan de Ooievaarsstraat heeft Vastia bv de locatie op nummer 42/42a aangekocht. Zij wil deze locatie herontwikkelen en 4 woningen realiseren. Zie figuur 1.1. voor de locatie en omliggend gebied.



figuur 1.1

1.1 Aanleiding en doel

Met de sloop van een door brand verwoeste drukkerij in 2010, ontstond nabij het centrum van Deventer een open plek. Vastia bv heeft de betreffende percelen recent aangekocht. De gemeente Deventer vraagt zich af hoe Vastia bv bij de herontwikkeling naar wonen omgaat met parkeren. De situatie leent zich om op eigen terrein te parkeren direct voor de te ontwikkelen woningen. Maar hoewel deze grond tot eigendom van de toekomstige bewoners behoort, zijn dit tevens openbare parkeerplekken. Deze parkeeranalyse geeft inzicht in de parkeersituatie en dient als onderbouwing voor de benodigde bestemmingswijziging. De gemeente wil zien dat door de bouw van deze woningen de maximale parkeerdruk niet boven een bezettingsgraad van 85% komt.

Dit parkeeronderzoek heeft twee functies:

- 1 Het geeft de gemeente inzicht in de huidige en gewenste bezettingsgraad parkeren in en rondom het plangebied
- 2 Het dient als onderbouwing bij de te doorlopen ruimtelijke ordeningsprocedures

1.2 Ligging van het projectgebied

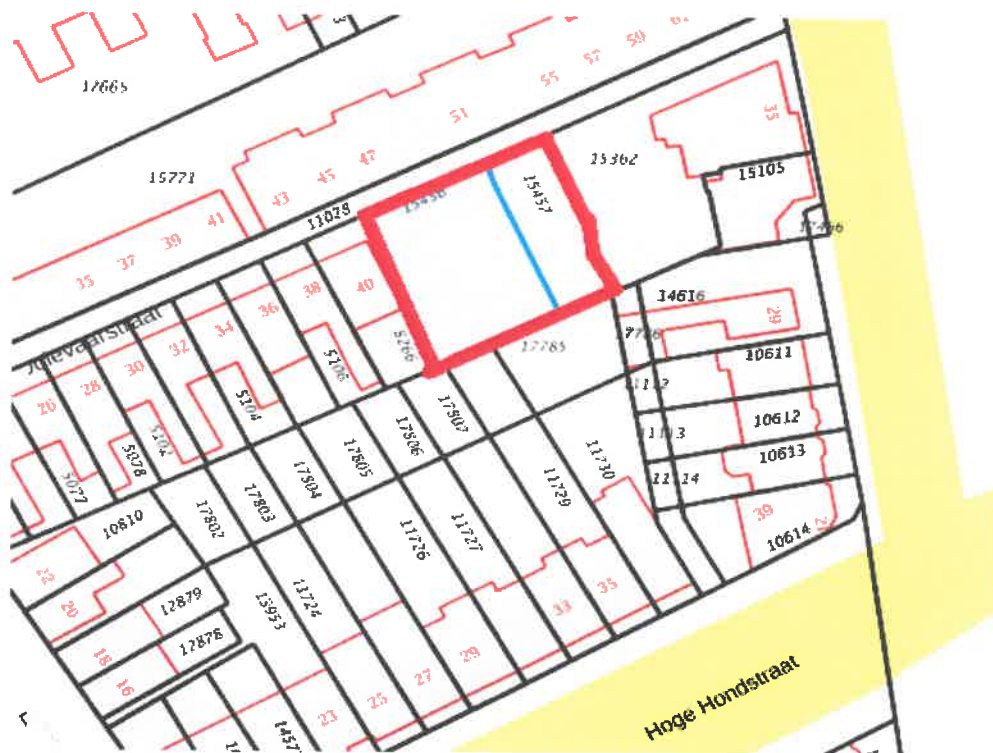
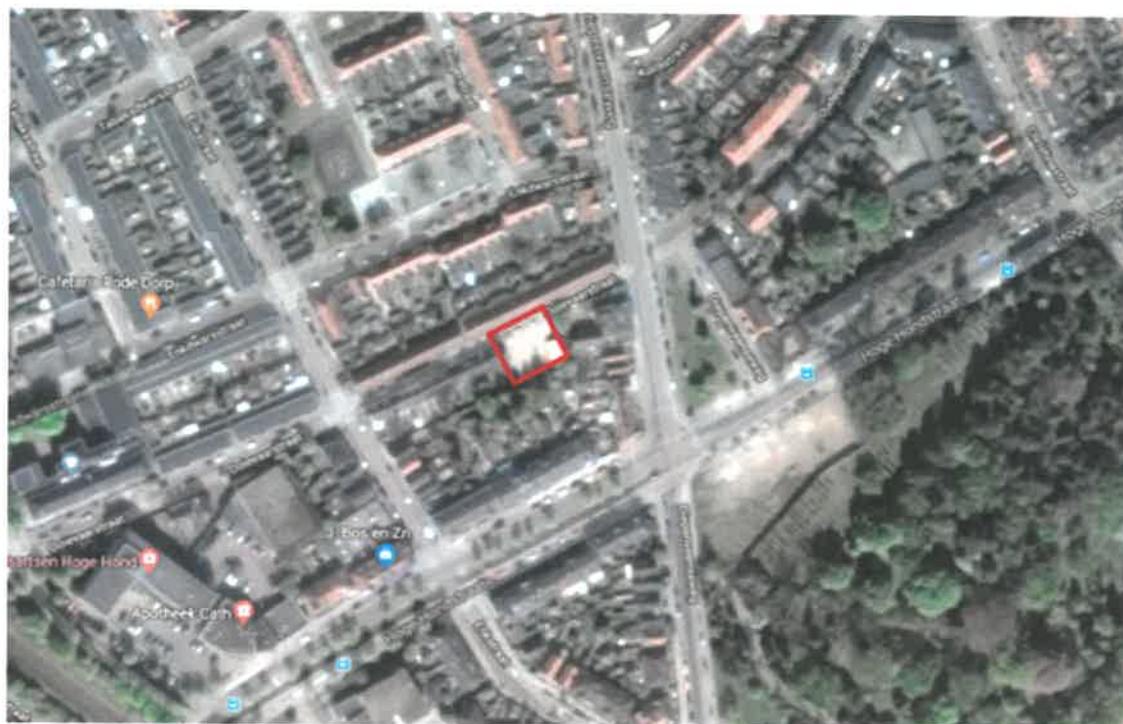
Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van Deventer, net ten noorden van het centrum, midden in woonwijk het Rode Dorp. De locatie heeft een goede bereikbaarheid op loop- en fietsafstand van het centrum en is nabij het openbaar vervoer. In de nabije omgeving staan hoofdzakelijk sociale rijwoningen. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.2 blz 6

1.3 Leeswijzer

Deze analyse is opgezet met als eerste de inleiding.

Na de inleiding wordt in hoofdstuk twee een omschrijving van het project gegeven. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. De parkeeranalyse wordt in hoofdstuk drie behandeld.

figuur 1.2 ligging plangebied



2 Omschrijvingen

2.1 Planomschrijving

De projectlocatie ligt midden in de woonwijk het Rode dorp. Kenmerkend voor deze wijk zijn de kleine rijtjeshuizen met veelal rode daken. Tussen deze rijwoningen liggen de te ontwikkelen braakliggende percelen 42 en 42a. De omgeving en locatie leent zich voor een herontwikkeling met woonbestemming. Het streven hierbij is om de kwaliteit, identiteit en leefbaarheid in de straat te handhaven, en zo mogelijk te verbeteren. Zoals gewenst in de woonvisie van de gemeente Deventer bij nieuwbouw.

Onderzoek wijst uit dat er in Deventer behoefte is aan betaalbare koopwoningen, dit sluit ook aan bij de woningopgave van de gemeente Deventer. De omgeving en locatie lenen zich voor de realisatie van 4 betaalbare koopwoningen. Hierbij staat de kwalitatieve woonvraag, -behoeften en mogelijkheden van de consument centraal. Bij de verdere invulling zal tevens uitgegaan worden van de aanwezige karakteristieken, zoals oa de goothoogtes en aansluiting bij de bestaande woon-typeringen.

2.2 Beschrijving van de ontwikkelfases

De eerste ontwikkelfase betreft voornamelijk onderzoek naar haalbaarheid, positief pre-advies en de intentieverklaring tussen gemeente en ontwikkelaar. Hierna de fase van voorbereiding, nota van uitgangspunten en bestemming, anterieure overeenkomst en aanvraag omgevingsvergunning.

2.3 De woningen

De betaalbare koopwoningen zullen geschikt zijn voor starters, kleine gezinnen en alleenstaanden. De tuin is toegankelijk via een achterom en er is plaats voor een fietsenberging.

2.4 Toekomstige situatie

Na afronding van de werkzaamheden, zijn hier 4 passende sociale koopwoningen ontstaan. Mensen kunnen hier prettig, betaalbaar en duurzaam wonen, aansluitend bij de woonvraag van de consument en woonopgave van de gemeente Deventer.

Zie de bijgevoegde figuur 2.4 plankaart op de volgende pagina .

Figuur 2.4 Plankaart toekomstige situatie



Op bovenstaande plankaart is de locatie van de woningen aan de Ooievaarstraat aangegeven. De contouren van de betaalbare koopwoningen zijn zichtbaar.

3. Parkeren

Gezien de passendheid van sociale koopwoningen en de grote van de planlocatie, ligt parkeren op volledige eigen grond niet binnen bereik. Ook een woning minder ontwikkelen om zodoende meer parkeren mogelijk te maken brengt geen haalbare oplossing. Dit mede omdat toegang tot deze optie ook weer een parkeerplek vergt tav de huidige situatie en een woning minder de verkoopprijs van de overige woningen onder druk zet. De oplossing zal dus grotendeels op de openbare parkeerplekken voor de woningen aan Ooievaartstraat moeten worden gezocht of in de straten rondom de Ooievaarstraat, zolang deze de parkeerdruk van 85% in de toekomstige situatie niet overschreden gaat worden

3.1 Parkeerbeleid

In 2013 heeft de gemeente Deventer de Nota Parkeernormen vastgesteld. De Planlocatie ligt in het gebied dat in deze nota is geclassificeerd als ‘ 1° schil buiten binnenstad’ Het benodigde aantal parkeerplaatsen is conform de Nota Parkeernormen afhankelijk van het woningtype. Tabel in figuur 3.1. geeft de van toepassing zijnde parkeernormen weer

figuur 3.1 tabel
parkeernormen
volgens de Nota
Parkeernormen van
de gemeente
Deventer

Woningtype	aantal parkeerplaatsen per woning
rijwoning (koop)	1,3
huur	

3.2 Parkeerbehoefte

Het concept woningbouwprogramma bestaat uit 4 sociale koopwoningen. Deze is gebruikt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. In tabel 3.2 is dit concept woningbouwprogramma gekoppeld aan de in paragraaf 3.1 genoemde parkeernormen. De totale parkeerbehoefte is 5 parkeerplaatsen.

figuur 3.2 tabel
parkeernormen
volgens de Nota
Parkeernormen
van de gemeente
Deventer

Woningtype	aantal woningen	aantal parkeerplaatsen per woning	Totale parkeerbehoefte per woningtype
rijwoning (koop)	4	1,3	5
huur	4	1,3	5

3.3 Huidige parkeersituatie

Het gedrag van autobezitters in buurten waar volkswoningbouw uit bepaalde periodes van toepassing is kenmerkt zich meestal door automatisch parkeergedrag in de eigen of omliggende straten. Dit geldt ook voor de bewoners van de Ooievaarstraat. Om de huidige situatie in beeld te brengen is gekozen voor meerdere tellingen. Op aangeven van de gemeente is het bereik (loopafstand tot planlocatie) en zijn verschillende momenten van telling bepaald.

3.4 Parkeerbereik onderzoek

Het gebied waarbinnen geparkeerd dient te worden in dit onderzoek is gesteld op 150m loopafstand van de planlocatie. Dit betreft hoofdzakelijk de openbare parkeervoorzieningen aan de volgende straten (zie tevens figuur 3.4 voor het exacte bereik van 150m loopafstand)

- Ooievaarstraat
- Enkstraat
- Enkdwarsstraat
- Diepenveenseweg
- Oudegoedstraat
- Hoge Hondstraat

figuur 3.4 Parkeerbereik 150m Ooievaarstraat 42, 42a



3.5 Telmomenten

Er hebben een 6-tal tellingen plaatsgevonden op 4 verschillende dagen. Gezien de situatie en na overleg met de gemeente is er gekozen voor ochtend, middag, avond en nachttelling. De gemeente acht de parkeerdruk in de avond/nachtsituatie het meest kritisch en deze is dan ook dubbel uitgevoerd. Op de momenten in onderstaande figuur is de situatie in kaart gebracht

telling nr	datum	dagdeel	tijdstip
1	04-okt	avond	23.00 uur
2	05-okt	nacht	0.30 uur
3	05-okt	ochtend	11.30 uur
4	05-okt	middag	13.30 uur
5	09-okt	avond	23.00 uur
6	10-okt	nacht	0.30 uur

3.6 Parkeertellingen

Op de hierboven weergegeven momenten zijn binnen het aangegeven bereik van 150m loopafstand precies 212 parkeerplaatsen geobserveerd. Hieronder zijn de aantallen bezette en vrije parkeerplaatsen weergegeven.

figuur 3.6 tabel parkeertellingen, 150 m loopafstand planlocatie

telling nr	datum	dagdeel	bezette p.p.	vrije p.p.	totaal aantal p.p.
1	04-okt	avond	91	54	145
2	05-okt	nacht	93	52	145
3	05-okt	ochtend	96	49	145
4	05-okt	middag	98	47	145
5	09-okt	avond	90	55	145
6	10-okt	nacht	91	54	145
gemiddeld			93	52	145

4 Analyse

4.1 Bezettingsgraad parkeren

De huidige bezettingsgraad van de parkeersituatie komt neer op 66% van in totaal 212 parkeerplaatsen. De toekomstige bezettingsgraad, inclusief de vereiste ruimte voor 5 parkeerplekken volgens de parkeernorm in Deventer, komt neer op 68%.

In onderstaande figuur 4.1a is de bezettingsgraad weergegeven van de specifiek gemeten dagdelen en het gemiddelde van de waargenomen parkeerdruk. In figuur 4.1b is de bezettingsgraad weergegeven inclusief de 5 vereiste parkeerplaatsen voor de 4 nieuwbouwwoningen.

figuur 4.1a tabel huidige parkeerbezetting (150 m loopafstand planlocatie)

telling nr	datum	dagdeel	bezette p.p.	vrije p.p.	totaal aantal p.p.	bezetting %
		ochtend	96	49	145	66%
		middag	98	47	145	68%
		avond	91	54	145	63%
		nacht	92	53	145	63%
gemiddeld			94	51	145	65%

figuur 4.1b toekomstige parkeerbezetting incl 5 pp (150 m loopafstand planlocatie)

telling nr	datum	dagdeel	bezette p.p.	vrije p.p.	totaal aantal p.p.	bezetting %
		ochtend	101	44	145	70%
		middag	103	42	145	71%
		avond	96	49	145	66%
		nacht	97	48	145	67%
gemiddeld			99	46	145	68%

4.2 Aanvullende observatie

Vanuit de observatie in het aangeven bereik zijn de 6-tal tellingen vastgelegd in situatietekeningen met daarin de openbare parkeervoorzieningen weergegeven. In het gebied zijn enkele geparkeerde aanhangers aanwezig, welke gezien de staat zeer waarschijnlijk permanent geparkeerd zijn. Deze aanhangers zijn samen met een tijdelijke bouwcontainer meegenomen als bezette parkeerplek in de telling.

Enkele parkeerplekken aan de Enkstraat en Diepenveense weg, welke voorbij de Hoge Hondstraat gesitueerd zijn, zijn vooralsnog niet meegenomen in de telling. Dit betreft overdag betaalde parkeerplekken, met vrij parkeren in de avond, nacht en vroege ochtend. Deze verlichten de parkeerdruk, maar bij eerste inschatting van het gebied zijn deze vooralsnog niet noodzakelijk mee te tellen.

Voor de planlocatie aan de Ooievaartstraat is de parkeerdruk niet echt als hoog waargenomen. Zowel overdag, in de avond als in de nacht. De grootste parkeerdruk speelde zicht tijdens de observaties af op de Diepenveense weg en de Hoge Hondstraat. Met als tegenhanger dat er 's avonds en 's nachts veel parkeer ruimte is voor de studentenappartementen ter hoogte kruizing Diepenveensweg/Hoge Hondstraat.

5 Conclusie

Deze parkeeranalyse geeft inzicht in de huidige en gewenste bezettingsgraad parkeren, in en rondom het plangebied. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat door de bouw van de 4 woningen, de maximaal te verwachten parkeerdruk niet boven een bezettingsgraad van 85% komt. Het te verwachten gemiddelde van 68% blijft onder deze gestelde grens. Parkeren volgens de norm van de gemeente Deventer is dus zeer goed oplosbaar binnen het gestelde bereik van 150m loopafstand. Tijdens het onderzoek was er voldoende ruimte voor een bezettingsgraad van 5 extra parkeerplekken in de Ooievaarstraat. Het lijkt er dus op dat parkeren direct voor de deur zeer aannemelijk is.



