



Parkeervisie

De Nieuwe Valkenburcht

Oosterbeek



Gericht aan:

All-In Real Estate Development BV

Opgesteld door:

Bart Schinkel

Datum:

26 september 2022

1. Aanleiding

De huidige Valkenburcht is gedateerd en zal worden vernieuwd van één groot aaneengesloten gebouw naar vier vrijstaande woongebouwen. Ook het parkeren zal hiermee veranderen en aansluiten op de hedendaagse vraag naar mobiliteit.

Kwirkey is gevraagd een visie te formuleren voor het parkeren op de Nieuwe Valkenburcht.

2. Maatwerk parkeren

De nieuwe Valkenburcht kenmerkt zich in wonen in het groen. Auto's worden zo veel mogelijk uit het zicht gestald en komen zo min mogelijk het woongebied in. Door de gekozen aansluitingen op de openbare weg zal het verkeer tussen de gebouwen eveneens tot een minimum worden beperkt.

De totale parkeervraag wordt ingevuld door onder ieder gebouw een parkeerfaciliteit voor de bewoners te realiseren. Bij de gebouwen A, C en D zullen tevens enkele parkeerplaatsen voor bezoekers op maaiveld worden aangelegd. Nabij gebouw B zal aan het begin van de toegangsweg een algemeen parkeerterrein worden aangelegd wat dienst doet als *overloop terrein* voor de parkeervraag van bewoners en bezoekers.

3. Parkeereis

De totaal beschikbare parkeercapaciteit voldoet aan de eisen zoals gesteld in de gemeentelijke parkeernorm. Zie hiervoor de bijgesloten parkeerbalans.

Echter is de normatieve parkeervraag aan de hoge kant met 2,1 parkeerplaatsen voor alle koopappartementen. Dit is in de praktijk niet in lijn met wat elders in het land wordt waargenomen. Door deze hoge norm zal de belasting op de natuurlijke omgeving en het milieu ongewenst hoog zijn.

4. Parkeeroplossing

Gebouw A

De beschikbare parkeercapaciteit onder gebouw A is 40 parkeerplaatsen. Hiervan zullen 6 vaste parkeerplaatsen beschikbaar gesteld worden aan de appartementen >100 m². Voor de bewoners van de kleinere appartementen is rekening gehouden met een maximale capaciteit van 43 parkeerplaatsen (conform gemeentelijke norm). Al naar gelang de werkelijke behoefte zullen daarvoor eerst de 34 parkeerplaatsen in de parkeergarage worden aangeboden. Bij meer vraag kan een parkeerplaats worden verkregen op het overloop terrein.

Voor bezoekers van gebouw A zullen ca. 10 parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij de entree van het gebouw. Indien deze vol zijn kan de bezoeker parkeren op het overloop terrein.

Gebouw B

De beschikbare parkeercapaciteit onder gebouw B is 25 parkeerplaatsen. De bewoners van de zorgappartementen (classificatie >ZZP3) hebben geen auto, dus ook geen parkeerplaatsen. Voor het verzorgend personeel van de zorgappartementen worden 3 parkeerplaatsen beschikbaar gehouden in de parkeergarage.

Aan de appartementen >100 m² zullen 5 vaste parkeerplaatsen beschikbaar gesteld worden. Voor de bewoners van de kleinere appartementen is rekening gehouden met een maximale capaciteit van 24 parkeerplaatsen (conform gemeentelijke norm). Al naar gelang de werkelijke behoefte zullen daarvoor eerst de 17 parkeerplaatsen in de parkeergarage worden aangeboden. Bij meer vraag kan een parkeerplaats worden verkregen op het overloop terrein. De bezoekers van gebouw B zullen parkeren op het overloop terrein.

Gebouw C en D

De beschikbare parkeercapaciteit onder gebouwen C en D is 115 parkeerplaatsen. De normatieve verwachte parkeervraag van 1,8 per woning zoals in de gemeentelijke parkeernorm is opgenomen, zal als volgt worden ingevuld: ieder appartement krijgt één vaste parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage (totaal 96 plaatsen).

De overige parkeervraag van de normatieve 0,8 parkeerplaats, zal flexibel worden aangeboden met een maximum aan beschikbare plaatsen van 77 plaatsen. Al naar gelang de behoefte zal daarvoor eerst de 19 parkeerplaatsen in de parkeergarage worden aangewend. Bij meer vraag kan een parkeerplaats worden verkregen op het overloop terrein.

Voor bezoekers van gebouw C en D zullen per gebouw ca. 10 parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij de entree van de beide gebouwen. Indien deze vol zijn kan de bezoeker parkeren op het overloop terrein.

Voor het overloop terrein is rekening gehouden met 74 parkeerplaatsen om aan de capaciteitsnorm te voldoen.

5. Deelmobiliteit

Door de ligging van het plan en het kwaliteitsniveau van de woningen met eigen parkeerfaciliteiten, is de inschatting dat de belangstelling voor, en het gebruik van deelauto's nihil zal zijn. De normcorrectie op de totale parkeervraag bespaart daarmee te weinig parkeercapaciteit in relatie tot zowel de organisatie en exploitatie van deelauto's op deze locatie. Daarbij is voldoende ruimte beschikbaar om aan de gemeentelijke parkeereis te kunnen voldoen zonder de inzet van deelauto's. Deze zijn in de parkeerbalans dan ook niet meegenomen.

6. Verkeersgeneratie

De bestaande Valkenburcht genereert circa 365 voertuigbewegingen per werkdagemaal. Deze voertuigbewegingen komen te vervallen bij de herontwikkeling. De te ontwikkelen nieuwe Valkenburcht genereert circa 935 voertuigbewegingen per werkdagemaal. De herontwikkeling van de Valkenburcht leidt daarmee tot een toename van circa 570 voertuigbewegingen per werkdagemaal.

Tijdens de ochtend- en de avondspits, de verkeerkundig maatgevende momenten, leidt de herontwikkeling tot een toename van maximaal 50 motorvoertuigen per uur, oftewel gemiddeld minder dan één extra motorvoertuig per minuut. Dit verkeer zal zich op de verschillende wegvakken in de omgeving verdelen.

	Ochtendspits (08:00 - 09:00)	Avondspits (17:00 - 18:00)
% verkeersgeneratie van werkdagemaal	7,7%	8,6%

Verdeling verkeersgeneratie per spitsuur (ASV 2012, *aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom*, CROW 2012)

7. “Van Norm naar Nodig”

Parkeren op maaiveld in deze prachtige groene omgeving is zonde! Het doet afbreuk aan de kwaliteit van de woonomgeving is vergt een grotere aanslag op de natuur en het milieu. Daarom stellen wij voor om de parkeervraag voor De nieuwe Valkenburcht op te lossen in het kader “*van Norm naar Nodig*”.

In de basis kan volledig worden voldaan aan de parkeereis zoals vastgesteld in de gemeentelijke parkeernorm. Echter in de parktijk is het (2^e) autogebruik en eigendom aan het veranderen en daarmee ook de parkeervraag.

Voor alle woningen >100 m² zal in ieder geval één parkeerplaats worden gerealiseerd onder het gebouw. Tevens zal voor alle woningen worden voorzien in 0,3 parkeerplaats per woning op maaiveld.

Woningen <100 m² worden flexibele parkeerplaatsen aangeboden (max.67). Voor een eventuele 2^e auto voor de koopappartementen worden ook flexibele parkeerplaatsen aangeboden (max.77).

Als ALLE flexibele parkeerplaatsen in werkelijk worden afgenomen na verkoop/verhuur van de woningen, dan is de maximum te realiseren parkeercapaciteit gelijk aan de parkeereis uit de gemeentelijke **NORM**, en wordt daaraan voldaan.

Echter als NIET ALLE flexibele parkeerplaatsen in werkelijk worden afgenomen na verkoop/verhuur van de woningen, dan zullen alleen die parkeerplaatsen worden gerealiseerd die **NODIG** zijn.

Hiermee wordt niet voor de leegstand parkeren gerealiseerd ten koste van natuur en milieu. Tevens komt dit het groene karakter van het plan ten goede.

