

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buurenplein 46
2595 DA Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam



Zuyd Vastgoed Support

Parkeerkundige onderbouwing ontwikkeling studentenwoningen Duboisdomein te Maastricht

Datum
Kenmerk

9 oktober 2020
007056.20200529.N1.02

1 Inleiding

Zuyd Vastgoed Support B.V. is voornemens om namens initiatiefnemer Urban Developers op het Duboisdomein in Maastricht Randwyck 506 studentenwoningen te realiseren. Bij de studentenwoningen zijn enkele voorzieningen gepland ter ondersteuning aan de studentenwoningen. Om te voorzien in het benodigde parkeeraanbod worden 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en is een overeenkomst gesloten met het naastgelegen MECC, een congres- en beurzencentrum met ruime parkeergelegenheid. In deze overeenkomst is opgenomen dat bij het MECC 110 parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door bewoners en bezoekers van de ontwikkeling op het Duboisdomein.

Zuyd Vastgoed Support heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd om een parkeerkundige onderbouwing op te stellen voor de ontwikkeling van de studentenwoningen aan het Duboisdomain. Voorliggende notitie beschrijft voor u de resultaten.

Functieprogramma

Bij de ontwikkeling aan het Duboisdomein worden 506 studentenwoningen gerealiseerd. De studentenwoningen zijn zelfstandige wooneenheden met een beperkte oppervlakte, gericht op studenten. De toekomstige bewoners van de woningen dienen een studentencontract af te sluiten, waarmee gegarandeerd wordt dat de bewoners geen starters op de arbeidsmarkt zijn. Bij de woningen zijn enkele ondersteunende voorzieningen gepland, het uitgangspunt is dat deze voorzieningen fungeren ten behoeve van de toekomstige bewoners van de woningen en zelf geen parkeer- en verkeersaantrekkende werking hebben. Deze voorzieningen zijn in deze verkenning dan ook buiten beschouwing gelaten.

2 Benodigd parkeeraanbod

Met de gemeente Maastricht is een intentieovereenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd. Daarbij bestaat de mogelijkheid om hier onderbouwd van af te wijken. Hiertoe is de toepasselijkheid van de overeengekomen parkeernorm in beschouwing genomen.

De overeengekomen parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning komt overeen met de vigerende parkeernorm voor 'wooneenheden en woningen tbv studenten' op deze locatie¹. De gemeentelijke parkeernorm bestaat uit een gedeelte voor bewoners (studenten) en bezoekers. Voor de bewoners (studenten) is een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning gehanteerd, voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning. Het bewoners- en bezoekersgedeelte zijn hierna in beschouwing genomen.

Bewonersgedeelte van de parkeernorm

De te hanteren parkeernorm is vergeleken met algemene erkende parkeerkencijfers van CROW. De gemeente Maastricht heeft haar parkeernormen ook gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, 2012). Ongeacht de ligging van de ontwikkellocatie geldt voor studentenwoningen een minimum parkeerkencijfer van 0,2 parkeerplaatsen per kamer en een maximum parkeerkencijfer van 0,3 parkeerplaatsen per kamer. In beide gevallen is het aandeel bezoekers 0,2 parkeerplaatsen per kamer. Dit betekent dat voor bewoners (studenten) rekening wordt gehouden met 0,0 tot 0,1 parkeerplaatsen per woning.

Voor de studentenwoningen in Maastricht is door het hanteren van 0,1 parkeerplaatsen per woning voor de bewoners (studenten) de bovenkant van de bandbreedte gehanteerd. In Maastricht studeren veel Duitse en Belgische studenten van net over de grens. De openbaarvervoerverbinding met die gebieden is matig, waardoor het aannemelijk is dat het autobezit van studenten in Maastricht aan de bovenkant van de bandbreedte zit. Gegeven deze specifieke situatie, zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat het autobezit van de toekomstige bewoners lager ligt². Wij achten een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning voor de toekomstige studenten aan het Duboisdomein dan ook passend.

¹ De gemeente Maastricht heeft haar parkeernormen vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2017', vastgesteld d.d. 11 juli 2017. In de parkeernormering van de gemeente Maastricht wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De ontwikkellocatie aan het Duboisdomein is hierbij gelegen in zone B (schil).

² Onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek laat zien dat gemiddeld 8% van de Nederlandse studenten een auto bezit. In Maastricht ligt het autobezit van Nederlandse studenten gemiddeld op circa 4%. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de buitenlandse studenten. Gegeven de specifieke situatie in Maastricht met veel Duitse en Belgische studenten biedt het autobezit van de Nederlandse studenten onvoldoende reden om aan te nemen dat het autobezit van studenten in Maastricht significant lager ligt dan het uitgangspunt in de parkeernorm. (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/03/autobezit-jongeren-in-stad-helft-van-dat-op-platteland>)

Bezoekersgedeelte van de parkeernorm

Het bezoekersgedeelte in de parkeernorm is 0,2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt overeen met de algemeen erkende parkeercijfers van CROW waar ook de gemeentelijke parkeernormen op zijn gebaseerd³. CROW gaat voor studentenwoningen ongeacht de locatie in Nederland uit van een aandeel bezoekers van 0,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat dit voor de studentenwoningen op het Duboisdomein anders zal zijn.

Conclusie toepasselijkheid gemeentelijke parkeernorm

De mobiliteitskenmerken van studenten en hun bezoekers leiden in onze ogen niet tot een lagere parkeervraag. De gehanteerde parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning voor studenten en 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers van studenten is daarmee passend.

Dit betekent dat bij de realisatie van de 506 studentenwoningen in totaal 152 (0,3 x 506) parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiervan zijn 51 (0,1 x 506) parkeerplaatsen benodigd voor de toekomstige bewoners (studenten) en 101 (0,2 x 506) parkeerplaatsen benodigd voor de bezoekers van de studenten.

3 Beschikbaar parkeeraanbod

Bij de ontwikkeling dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. In de basis dient deze parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling op het Duboisdomein zijn 50 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In de gemeentelijke parkeernormering is benoemd dat kan worden afgeweken van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien op een andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien. In de omgeving van de ontwikkeling zijn parkeervoorzieningen gelegen waar gebruik van kan worden gemaakt om (een deel van) het benodigde parkeeraanbod op te vangen, waaronder parkeerlocatie MECC. In figuur 3.2 is de ligging van het MECC ten opzichte van de ontwikkellocatie weergegeven.



Figuur 3.1: Ligging MECC ten opzichte van ontwikkellocatie

³ Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, 2012.

Het MECC is een congres- en beurzencentrum met een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk, zowel bewoners als bezoekers kunnen hier dan ook gebruik van maken. De ontwikkelaars van het Duboisdomein zijn met het MECC overeengekomen dat 110 parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door bewoners en bezoekers van de te realiseren studentenwoningen op het Duboisdomein. Hiermee wordt in een deel van het benodigde parkeeraanbod voorzien.

Door de realisatie van 50 parkeerplaatsen op eigen terrein en de overeenkomst met het MECC voor continu gebruik van 110 parkeerplaatsen aldaar, zijn in totaal 160 parkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van de te realiseren studentenwoningen.

4 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de gehanteerde parkeernorm (0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid) passend is voor de studentenwoningen. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van de 506 studentenwoningen aan het Duboisdomein te Maastricht 152 parkeerplaatsen benodigd zijn, hiervan zijn:

- 51 parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van de toekomstige bewoners (studenten);
- 101 parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van bezoekers van bewoners.

Bij de ontwikkeling zijn 160 parkeerplaatsen voorzien, hiervan zijn 50 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein en kan aanvullend gebruik worden gemaakt van 110 parkeerplaatsen in de parkeervoorziening van het naastgelegen MECC. De ontwikkelaars hebben hiertoe een overeenkomst gesloten met het MECC.

Gegeven het benodigde parkeeraanbod van 152 parkeerplaatsen en het beschikbare parkeeraanbod van 160 parkeerplaatsen is bij de ontwikkeling aan het Duboisdomein in ruim voldoende parkeergelegenheid voorzien.