



# Parkeeronderzoek

## Oscarlaan 182 – 184 te Almere

Transformatie van voormalig kantoor naar 14 woningen

---

In opdracht van: **A+ Vastgoed BV**  
Uitgevoerd door: **Pieter de Vries, ROMstad**  
Datum: **6 november 2019**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK 2: ONDERZOEKSAANPAK .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2. AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3. BENODIGDE PARKEERCAPACITEIT IN RELATIE TOT INITIATIEF .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4. WERKWIJZE .....</b>	<b>4</b>
<b>HOOFDSTUK 3: RESULTATEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. ALGEMEEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. RESULTATEN PER TELRONDE: ONDERZOEKSGBIED 100 METER-ZONE.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3. RESULTATEN PER TELRONDE: ONDERZOEKSGBIED 'DIRECTE OMGEVING' .....</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK 4: CONCLUSIE .....</b>	<b>7</b>
<b>BIJLAGE: PARKEERTELLING OSCARLAAN 182</b>	

---



## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

Dit parkeeronderzoek heeft betrekking op het bestaande pand aan de Oscarlaan 182 -184 te Almere. Dit pand is voor een kantoorfunctie in gebruik geweest en de insteek is om dit pand te transformeren naar een woonfunctie. Ten behoeve van dit initiatief is door A+ vastgoed BV een bouwplan (d.d. 25 september 2019) opgesteld. Daarbij wordt het bestaande pand van twee extra verdiepingen voorzien, waardoor er binnen het nieuwe pand 14 appartementen gerealiseerd kunnen worden.

De nieuwe woningen kunnen niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat het initiatief uitvoerbaar is in relatie tot het aspect parkeren.



*Afbeelding: het bestaande pand aan de Oscarlaan 182 -184 te Almere.*

Het initiatief gaat niet uit van de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. De aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein is door ruimtegebrek ook niet mogelijk. Daartoe dient onderzocht te worden of de parkeervraag die samenhangt met de nieuwe woningen ingepast kan worden binnen de bestaande beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving van het initiatief.

Met dit parkeeronderzoek is onderzocht of er voldoende parkeercapaciteit in de omgeving beschikbaar is om te kunnen voorzien in de benodigde parkeercapaciteit die met het initiatief samenhangt. De uitgangspunten van het parkeeronderzoek zijn afgestemd met de gemeente.

## HOOFDSTUK 2: Onderzoeksaanpak

### 2.1. Uitgangspunten

Als basis voor dit onderzoek is de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Almere aangehouden. Tevens heeft er voor wat betreft de onderzoeksaanpak afstemming plaatsgevonden met de verkeersdeskundige van de gemeente.

Met de Nota Parkeernormen 2019 beschrijft de gemeente Almere het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of transformatie. De insteek is dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is in relatie tot de beoogde functies. In de nota wordt een parkeernorm gegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt per functie en per gebiedsdeel.

Primair streeft de gemeente naar de situatie waarbij een initiatiefnemer zelf in voldoende parkeercapaciteit voorziet door parkeerplaatsen te realiseren. De nota biedt de mogelijkheid voor alternatieve oplossingen, indien er geen of niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dit is bij de voorziene ontwikkeling aan de Oscarlaan 182-184 het geval. Er is ter plaatse niet voldoende ruimte beschikbaar om extra parkeerplaatsen aan te leggen. In overleg met de gemeente is door de gemeente aangegeven dat de voor het initiatief benodigde parkeercapaciteit gevonden kan worden binnen de bestaande openbaar beschikbare parkeercapaciteit (openbare ruimte).

Dit onderzoek heeft als doel om te onderzoeken of er binnen de bestaande openbare parkeerplaatsen voldoende overcapaciteit beschikbaar is om de benodigde parkeerbehoefte in relatie tot het initiatief Oscarlaan 182-184 te kunnen verdisconteren.

Met betrekking tot dit onderzoek is het van belang dat de gemeente in de Nota Parkeernormen 2019 stelt dat er sprake is van overcapaciteit als de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevende moment in de week onder de 90% blijft.

Tevens is de passage van belang die in de Nota Parkeernormen 2019 opgenomen is ten aanzien van transformatie van bestaande gebouwen. Gesteld wordt dat bij de toetsing van transformatieplannen volgens de geldende normen beoordeeld wordt wat de parkeervraag van de nieuwe functie is en wat de parkeervraag van de oude functie was. De parkeerbehoefte van de oude situatie mag worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Wanneer een deel van de bestaande parkeercapaciteit komt te vervallen dient deze te worden gecompenseerd. In dit onderzoek is echter geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte in de oude situatie. Het bestaande pand aan de Oscarlaan 182-184 staat al geruime tijd leeg, waardoor het discutabel is om het vroegere gebruik nog op te voeren binnen de parkeeraanalyse. De leegstand wordt daarmee als uitgangspunt wordt genomen voor de parkeeraanalyse.

## 2.2. Afbakening onderzoeksgebied

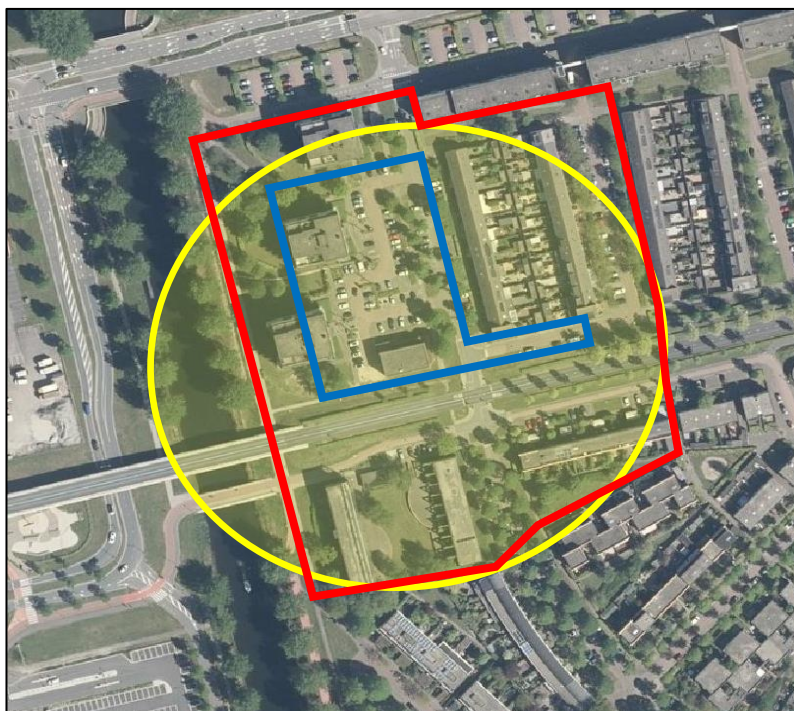
In de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Almere wordt gesteld dat de autoparkeernormen in combinatie met een maximale loopafstand gelden. Dit om te voorkomen dat parkeerders een bepaalde parkeervoorziening niet gebruiken. De loopafstand is de werkelijke loopafstand van de entree van de bestemming tot de parkeerplaats. Bewoners moeten bereid zijn om deze maximale afstand dagelijks af te leggen. De maximale loopafstand is gekoppeld aan de gebiedsindeling die binnen de Nota Parkeernormen 2019 wordt aangehouden.

Zo is Almere opgedeeld in drie gebieden die elk een eigen set aan parkeernormen kennen. De gebiedsindeling is gebaseerd op de mate waarin de functies voor hun bereikbaarheid afhankelijk zijn van de auto. De autoafhankelijkheid wordt bepaald door de aanwezigheid van alternatieve vervoerwijzen als fiets, OV en door de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een supermarkt, een school en een huisarts.

Uit de nota blijkt dat het projectgebied aan de Oscarlaan 182-184 gelegen is binnen Zone A. Dit betreft een gebied met een lage autoafhankelijkheid.

Voor de functie wonen binnen Zone A houdt de gemeente een maximale loopafstand aan van 200 meter.

In dit onderzoek is een maximale loopafstand van circa 100 meter aangehouden. Op onderstaande figuur is deze 100 meter zone rond het gebouw aan de Oscarlaan 182-184 met een geel kader weergegeven. Het daadwerkelijke onderzoeksgebied (het rode kader op onderstaande afbeelding) wijkt beperkt van deze 100 meter af daar rekening gehouden is met stedenbouwkundige barrières, stratenpatronen en de ligging van parkeervakken.



*Afbeelding: weergegeven is de maximale loopafstand van 100 meter ten opzichte van de Oscarlaan 182-184 (gele kader). Het onderzoeksgebied is met rood geduid. Het blauwe kader betreft het onderzoeksgebied dat bij de onderzoeksvariant 'directe omgeving' hoort.*



### **2.3. Benodigde parkeercapaciteit in relatie tot initiatief**

Dit parkeeronderzoek heeft betrekking op het bestaande pand aan de Oscarlaan 182 -184 te Almere. Dit pand is voor een kantoorfunctie in gebruik geweest en de insteek is om dit pand te transformeren naar een woonfunctie. Ten behoeve van dit initiatief is door A+ vastgoed BV een bouwplan (d.d. 25 september 2019) opgesteld. Daarbij wordt het bestaande pand van twee extra verdiepingen voorzien, waardoor er binnen het nieuwe pand 14 appartementen gerealiseerd kunnen worden. De appartementen worden circa 55 vierkante meter groot en worden in de markt gezet als middeldure huur.

In paragraaf 2.2 is vermeld dat de gemeentelijke parkeernota de parkeernormen relateert aan een gebiedsindeling. De Oscarlaan 182-184 is gelegen binnen Zone A. Dit betreft een gebied met een lage autoafhankelijkheid. In de nota wordt voor een niet-grondgebonden huurwoning (middelduur) kleiner dan 90 vierkante meter een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per woning voorgeschreven. Voor het initiatief betekent dit dat er, uitgaande van 14 woningen, 13 parkeerplaatsen (12,6 afgerond naar boven) nodig zijn.

### **2.4. Werkwijze**

Aan de hand van locatiebezoeken zijn binnen het onderzoeksgebied tellingen uitgevoerd. Daarbij zijn de bestaande openbare parkeerplaatsen in kaart gebracht en is tevens per telronde genoteerd welke parkeerplaatsen bezet waren. De parkeerplaatsen binnen het gebied zijn binnen het bestratingspatroon gemarkeerd en als zodanig goed te onderscheiden van elkaar.

Om een gedegen beeld te krijgen van de parkeerbezetting zijn acht keer telronden uitgevoerd. De telronden zijn verspreid over de week uitgevoerd, waarbij ook de maatgevende momenten zijn meegenomen. De telmomenten zijn afgestemd met de gemeente. Op de volgende momenten is geteld:

- 12 oktober zaterdagmiddag
- 13 oktober zondagmiddag
- 15 oktober dinsdag, werkdagnacht
- 18 oktober vrijdag, werkdagnacht
- 19 oktober zaterdagmiddag
- 20 oktober zondagmiddag
- 23 oktober woensdagmiddag
- 24 oktober donderdagmiddag

Tijdens een onderzoeksrondte is de actuele bezetting van de openbare parkeermogelijkheden bijgehouden. In de bijlage bij dit onderzoek is per onderzoeksrondte de bezetting per cluster van parkeervakken en per straatdeel op kaart weergegeven.

## HOOFDSTUK 3: Resultaten

### 3.1. Algemeen

Binnen het onderzoeksgebied zijn 173 reguliere openbare parkeerplaatsen, 2 oplaadplaatsen voor elektrische auto's en 8 parkeerplaatsen voor gehandicapten geteld. De laatste twee categorieën worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Zoals gesteld wordt in dit onderzoek rekening gehouden met een maximale parkeerdruk van 90%. Dit impliceert dat, uitgaande van de 173 bestaande openbare parkeerplaatsen, vrije parkeercapaciteit tot 155 (90% van 173 is 155,7, afronden naar beneden) parkeerplaatsen aangewend mag worden voor de parkeerbehoefte die samenhangt met het initiatief aan de Oscarlaan 182-184.

### 3.2. Resultaten per telronde: onderzoeksgebied 100 meter-zone

Met onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen van de telronden binnen het onderzoeksgebied tot 100 meter van de Oscarlaan 182-184. Dit betreft het onderzoeksgebied dat met een rood kader geduid is op de afbeelding, zoals opgenomen op bladzijde 3 van dit rapport.

In de tabel zijn de telmomenten genoemd (per dagdeel), is het aantal parkeerplaatsen opgenomen dat bezet was en is de parkeerdruk vermeld. De laatste kolom bevat het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen per telmoment, waarbij rekening gehouden is met een maximaal aanvaardbare parkeerdruk van 90%.

Telmoment	Bezet	Parkeerdruk	Vrije plaatsen i.r.t. max 90% druk
12 oktober za-middag	128/173	74%	27 plaatsen beschikbaar
13 oktober zo-middag	109/173	63%	46 plaatsen beschikbaar
15 oktober di-nacht	127/173	73,5%	28 plaatsen beschikbaar
18 oktober vrij-nacht	124/173	72%	31 plaatsen beschikbaar
19 oktober za-middag	124/173	72%	31 plaatsen beschikbaar
20 oktober zo-middag	123/173	71%	32 plaatsen beschikbaar
23 oktober woe-middag	106/173	61%	49 plaatsen beschikbaar
24 oktober do-middag	101/173	58,5%	54 plaatsen beschikbaar

### 3.3. Resultaten per telronde: onderzoeksgebied 'directe omgeving'

In paragraaf 3.2 is als onderzoeksgebied een maximale loopafstand van 100 meter aangehouden. Diverse openbare parkeerplaatsen binnen deze zone zijn bereikbaar indien stedenbouwkundige elementen, zoals de ten zuiden van het projectgebied gelegen busbaan en diverse huizenblokken, gepasseerd worden. In de praktijk kan dit automobilisten er van weerhouden om dergelijke parkeerplaatsen te benutten. Aanvullend op het onderzoeksgebied 100 meter-zone is derhalve ook de parkeersituatie in de directe omgeving van het projectgebied beschouwd. Onder de directe omgeving wordt in dit verband het centrale plein (de Oscarlaan) direct ten noorden van de Oscarlaan 182-184 en een deel van de Louis de Funèsstraat verstaan. Dit onderzoeksgebied is als blauw kader geduid op de afbeelding, zoals deze op bladzijde 3 van



dit rapport is opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten van de parkeersituatie in de directe omgeving weergegeven.

Telmoment	Bezet	Parkeerdruk	Vrije plaatsen i.r.t. max 90% druk
12 oktober za-middag	67/93	72%	16 plaatsen beschikbaar
13 oktober zo-middag	54/93	58%	29 plaatsen beschikbaar
15 oktober di-nacht	63/93	68%	20 plaatsen beschikbaar
18 oktober vrij-nacht	67/93	72%	16 plaatsen beschikbaar
19 oktober za-middag	59/93	63%	24 plaatsen beschikbaar
20 oktober zo-middag	61/93	66%	22 plaatsen beschikbaar
23 oktober woe-middag	54/93	58%	29 plaatsen beschikbaar
24 oktober do-middag	46/93	49%	37 plaatsen beschikbaar

## HOOFDSTUK 4: Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale parkeerdruk, uitgaande van de 100 meter-zone als onderzoeksgebied, 74 % (12 oktober, zaterdagmiddag) betreft. Op dat moment zijn 128 openbare parkeerplaatsen van de 173 beschikbare plaatsen bezet. Rekening houdend met een acceptabele parkeerdruk van maximaal 90% impliceert dat dat er op dat moment nog 27 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Wanneer het onderzoekgebied beperkt wordt tot de directe omgeving van het projectgebied blijkt dat de maximale parkeerdruk 72% betreft (op 12 oktober zaterdagmiddag en op 18 oktober vrijdagavond). Op dat moment zijn van de 93 beschikbare parkeerplaatsen 67 parkeerplaatsen bezet. Rekening houdend met een acceptabele parkeerdruk van maximaal 90% impliceert dat dat er op dat moment nog 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor het initiatief aan de Oscarlaan 182-184 dient een parkeercapaciteit gevonden te worden van 13 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat er binnen het onderzoeksgebied (100 meter-zone) en ook binnen de directe omgeving van het projectgebied op de piekmomenten ruim voldoende openbare parkeercapaciteit beschikbaar is voor de 13 benodigde parkeerplaatsen.