

# Parkeeronderzoek Dubbeldam Dordrecht

Oranjekwartier

Opdrachtgever  
Titel rapport

Trebbe Midden West B.V.  
Parkeeronderzoek Dubbeldam Dordrecht

Kenmerk  
Datum publicatie

016159.20240308.R1.01  
8 maart 2024

© Copyright Goudappel BV 8-3-24

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2. Aanpak</b>	<b>2</b>
<b>3. Uitgangspunten</b>	<b>3</b>
3.1 Functieprogramma	3
3.2 Parkeernormen	3
3.3 Afwijkingsmogelijkheden	3
3.4 Aanwezigheidspercentages	4
<b>4. Resultaat parkeerbehoefte</b>	<b>5</b>
<b>5. Parkeeronderzoek</b>	<b>6</b>
5.1 Uitgangspunten	6
5.2 Resultaten parkeeronderzoek	7
<b>6. Conclusie</b>	<b>8</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>9</b>

# 1. Inleiding

In Dordrecht zijn er plannen om een deel van de wijk Dubbeldam, namelijk het Oranjekwartier, te herstructureren. Voor deze herontwikkeling worden de bestaande 114 woningen gesloopt en worden er in totaal 155 wooneenheden gerealiseerd. Alle woningen vallen binnen het sociale huursegment en een deel van de woningen betreft mogelijk woningen voor bewoners met een zorgindicatie.

Trebbe MiddenWest BV is betrokken bij de ontwikkelingsplannen en heeft Goudappel BV gevraagd om inzichtelijk te maken hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor de beoogde ontwikkeling en hoe deze opgelost kunnen worden. De analyse en resultaten van het parkeeronderzoek worden in de voorliggende rapportage toegelicht. De projectlocatie is weergegeven in figuur 1.1 hieronder.



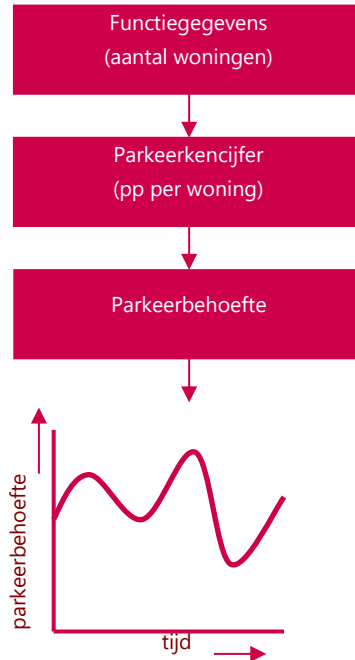
Figuur 1.1: Ontwikkellocaties in roze (Bron achtergrond: <https://streetsmart.cyclomedia.com>)

## 2. Aanpak

De gemeente Dordrecht heeft haar parkeerbeleid opgenomen in de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht', welke inwerking zijn getreden op 9 februari 2022. De parkeernormen in deze nota zijn ook gebaseerd op de meest recente parkeerkcijfers van het CROW. Op de datum van publicatie is dit CROW publicatie 381<sup>1</sup>. De parkeerbehoefte wordt berekend door de omvang van de functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid; bijvoorbeeld per woning).

Niet iedere functie genereert op alle momenten van de dag en week een even grote parkeerbehoefte. De bewoners van de woningen kennen de hoogste parkeerbehoefte gedurende de nacht, terwijl bezoekers van bewoners in de nacht niet aanwezig zijn. Parkeerplaatsen kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt; ook wel dubbelgebruik van parkeerplaatsen genoemd. In figuur 2.1 is de

berekening van de parkeerbehoefte schematisch weergegeven. Door de parkeerbehoefte af te zetten tegen de te realiseren parkeercapaciteit, ontstaat de parkeerbalans.



Figuur 2.1: Berekening parkeerbehoefte

<sup>1</sup> CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018).

# 3. Uitgangspunten

## 3.1 Functieprogramma

Voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier in Dubbeldam worden 114 woningen gesloopt voor de bouw van 155 sociale woningen. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein gepland en ook de huidige bewoners parkeren in de openbare ruimte. Het volledige functieprogramma voor de bestaande en beoogde situatie is weergegeven in de tabellen 3.1 en 3.2.

functie	aantal	eenheid
woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo (sociaal)	114	woningen
<b>totaal</b>	<b>114</b>	<b>woningen</b>

Tabel 3.1: Functieprogramma huidige situatie

functie	aantal	eenheid
woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo (sociaal)	40	woningen
woning 90-150 m <sup>2</sup> gbo (sociaal)	115	woningen
<b>totaal</b>	<b>155</b>	<b>woningen</b>

Tabel 3.2: Functieprogramma beoogde situatie

## 3.2 Parkeernormen

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (2022). De gemeente Dordrecht maakt in haar parkeernorm onderscheid tussen centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied. In overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid is voor deze studie de gebiedsindeling 'zeer stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gehanteerd. In tabel 3.3 zijn de parkeernormen voor de beoogde functies opgenomen.

functie	parkeernorm	deel bewoners	deel bezoekers	eenheid
woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo (sociaal)	1,3	1,0	0,3	pp / woning
woning 90-150 m <sup>2</sup> gbo (sociaal)	1,5	1,2	0,3	pp / woning

Tabel 3.3: Parkeernormen voor sociale woningen conform gemeentelijk beleid

## 3.3 Afwijkingsmogelijkheden

De gemeente Dordrecht geeft in haar parkeerbeleid<sup>2</sup> afwijkingsmogelijkheden die een verlaging van de parkeernorm mogelijk maken, afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling zich bevindt. De ontwikkeling van het Oranjekwartier ligt dicht bij het

<sup>2</sup> Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (2022).

treinstation Dordrecht Stadspolders (circa 1.200 meter afstand). Daardoor is een vermindering van 10% van de parkeerbehoefte mogelijk.

### 3.4 Aanwezigheidspercentages

Conform het parkeerbeleid van Dordrecht dient bij een ontwikkeling met meerdere functies rekening gehouden te worden met de aanwezigheidspercentages (die verwijzen weer naar CROW) van de verschillende doelgroepen. Dit betekent dat dezelfde parkeerplaats door verschillende doelgroepen gebruikt kan worden. Voorwaarde voor het gebruik maken van aanwezigheidspercentages is dat de verschillende doelgroepen in de praktijk van elkaars parkeerplaatsen gebruik kunnen maken. De aanwezigheidspercentages die het gemeentelijk beleid hanteert worden weergegeven in tabel 3.4.

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Tabel 3.4: Aanwezigheidspercentages

## 4. Resultaat parkeerbehoefte

Op basis van het functieprogramma, de parkeernormen en de afwijkingmogelijkheden is de parkeerbehoefte voor autoparkeren berekend. De resultaten zijn opgenomen in tabel 4.1.

	functie	parkeernorm	aantal	parkeerbehoefte excl. reductie	reductie OV (10%)	parkeerbehoefte incl. reductie
huidige situatie	woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo	1,0	114	114,0	-11,4	102,6
	bezoekers	0,3	114	34,2	-3,4	30,8
<b>totaal huidige situatie</b>				<b>148,2</b>	<b>-14,8</b>	<b>133,4</b>
beoogde situatie	woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo	1,0	40	40,0	-4,0	36,0
	woning 90-150 m <sup>2</sup> gbo	1,2	115	138,0	-13,8	124,2
	bezoekers	0,3	155	46,5	-4,7	41,9
<b>totaal beoogde situatie</b>				<b>224,5</b>	<b>-22,5</b>	<b>202,1</b>
<b>totaal</b>				<b>76,3</b>		<b>68,7</b>

Tabel 4.1: Parkeerberekeningen huidige en nieuwe situatie

Tabel 4.1 toont de parkeerbehoefte voor de huidige en beoogde toekomstige situatie op basis van gemeentelijk beleid, inclusief de mogelijke vermindering vanwege de nabijheid van een treinstation (10%). De huidige situatie heeft een parkeerbehoefte van 134 parkeerplaatsen en de nieuwe ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 202 parkeerplaatsen. Rekening houdend met saldering, zijn er voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier (afgerond) 69 parkeerplaatsen meer nodig.

Het resultaat wordt verder geanalyseerd in tabel 4.2 hieronder op basis van de aanwezigheidspercentages.

	zonder dubbel gebruik	werkdag					zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo	102,6	51,3	51,3	92,3	82,1	102,6	61,6	82,1	71,8
bezoekers	30,8	3,1	6,2	24,6	21,5	-	18,5	30,8	21,5
<b>totaal huidige situatie</b>	<b>133,4</b>	<b>54,4</b>	<b>57,5</b>	<b>117,0</b>	<b>103,6</b>	<b>102,6</b>	<b>80,0</b>	<b>112,9</b>	<b>93,4</b>
woning 60-90 m <sup>2</sup> gbo	36,0	18,0	18,0	32,4	28,8	36,0	21,6	28,8	25,2
woning 90-150 m <sup>2</sup> gbo	124,2	62,1	62,1	111,8	99,4	124,2	74,5	99,4	86,9
bezoekers	41,9	4,2	8,4	33,5	29,3	-	25,1	41,9	29,3
<b>totaal beoogde situatie</b>	<b>202,1</b>	<b>84,3</b>	<b>88,5</b>	<b>177,7</b>	<b>157,5</b>	<b>160,2</b>	<b>121,2</b>	<b>170,0</b>	<b>141,4</b>
<b>totaal</b>	<b>68,7</b>	<b>29,9</b>	<b>31,0</b>	<b>60,7</b>	<b>53,8</b>	<b>57,6</b>	<b>41,2</b>	<b>57,2</b>	<b>48,1</b>

Tabel 4.2: Parkeerbalans per moment van de dag huidige en nieuwe situatie

Tabel 4.2 laat zien dat er in de huidige situatie op het maatgevende moment 117 parkeerplaatsen benodigd zijn en dat er voor de nieuwe ontwikkeling 178 parkeerplaatsen benodigd zijn op het maatgevende moment (weekdagavond). Dit betekent dat voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier (afgerond) 61 extra parkeerplaatsen nodig zijn.



# 5. Parkeeronderzoek

Om te bepalen of voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier extra parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd, of dat in de directe omgeving voldoende restcapaciteit beschikbaar is, is een parkeeronderzoek uitgevoerd.

## 5.1 Uitgangspunten

De parkeerdruk wordt bepaald op basis van het moment in de week waarop de parkeerbehoefte van een functie of van meer dan een functie het hoogste is. Dit is de maatgevende periode. De maatgevende periode kan per functie verschillen. Zo is de parkeerdruk bij een woonfunctie doorgaans de werkdagnacht het hoogst, terwijl dit voor bedrijven meestal overdag is. Om overlast van een te hoge parkeerdruk en onnodig zoekverkeer naar parkeerplaatsen te voorkomen is de grens bij openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op maximaal 85% parkeerdruk gesteld. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid.

Het parkeerdrukonderzoek werd uitgevoerd in de omgeving van Oranjekwartier, uitgaande van een loopafstand van 300 meter vanaf de ontwikkeling (conform gemeentelijk beleid). Het onderzoek is uitgevoerd op zaterdag 10 februari, dinsdag 13 februari en donderdag 15 februari 2024. Op deze dagen is op de volgende momenten de telling uitgevoerd:

- middag: tussen 13:00 – 15:00 uur;
- einde middag: tussen 16:30 – 18:00 uur;
- nacht: tussen 23:00 – 01:00 uur.

Het onderzoeksgebied, verdeeld in secties, is weergegeven in bijlage 1.

## 5.2 Resultaten parkeeronderzoek

Het resultaat van het parkeeronderzoek is gegeven in tabel 5.1 hieronder. De tweede kolom geeft de totale parkeercapaciteit van het onderzoeksgebied binnen 300 meter, en de laatste negen kolommen tonen het aantal bezette parkeerplaatsen voor de negen telmomenten. Door de parkeerbezetting af te zetten tegen de parkeercapaciteit, kan de parkeerdruk worden bepaald. De volledige tabel met alle resultaten is opgenomen in bijlage 1.

	capaciteit	zaterdag			dinsdag			donderdag		
		13:00 15:00	16:30 18:00	23:00 01:00	13:00 15:00	16:30 18:00	23:00 01:00	13:00 15:00	16:30 18:00	23:00 01:00
huidige bezetting	1.490	885	890	874	690	873	923	735	829	917
huidige parkeerdruk		<b>59%</b>	<b>60%</b>	<b>59%</b>	<b>46%</b>	<b>59%</b>	<b>62%</b>	<b>49%</b>	<b>56%</b>	<b>62%</b>
ontwikkeling		+41	+41	+57	+31	+61	+58	+31	+61	+58
bezetting na ontwikkeling	1.490	926	931	931	721	934	981	766	890	975
parkeerdruk na ontwikkeling		<b>62%</b>	<b>62%</b>	<b>62%</b>	<b>48%</b>	<b>63%</b>	<b>66%</b>	<b>51%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>

Tabel 5.1: Parkeerdruk in de openbare ruimte in de huidige situatie en met de toevoeging van de beoogde ontwikkeling

Tabel 5.1 laat zien dat met de herontwikkeling van het Oranjekwartier de maximale parkeerdruk in de omgeving 66% zal zijn (werkdag nacht), wat lager blijft dan 85%. Er is in de omgeving voldoende restcapaciteit beschikbaar om de herontwikkeling te realiseren zonder toevoeging van parkeerplaatsen.

## 6. Conclusie

Trebbe Midden West B.V. onderzoekt de mogelijkheid om 114 woningen te slopen voor de bouwen van 155 nieuwe sociale woningen aan de Oranjekwartier in Dubbeldam, Dordrecht. Op eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen gepland. De huidige woningen maken gebruik van de openbare parkeerplaatsen die in het gebied beschikbaar zijn, en de wens van de ontwikkelaar is om de openbare parkeerplaatsen te blijven gebruiken voor de nieuwe ontwikkeling.

In dit onderzoek hebben we eerst de parkeerbehoefte van de huidige en beoogde functies berekend om te bepalen of de nieuwe ontwikkeling een lagere of hogere parkeerbehoefte zou hebben. De berekeningen zijn gemaakt op basis van het functieprogramma en het gemeentelijke parkeerbeleid. Op basis van de gebruikte aannames zal de herontwikkeling van het Oranjekwartier 61 parkeerplaatsen meer nodig hebben dan de huidige situatie op het maatgevende moment (weekdag avond).

Om te analyseren of de nieuwe parkeerbehoefte ook in de openbare parkeerruimte opgelost kan worden, werd er een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het parkeeronderzoek blijkt dat in de huidige situatie de maximale parkeerdruk 62% is in de werkdag nacht. Als de parkeerbehoefte van de voorgestelde ontwikkeling (61 parkeerplaatsen) daarbij wordt opgeteld, neemt de parkeerdruk toe tot 66%, maar blijft onder de grens van 85%.

We kunnen dan concluderen dat zolang de huidige parkeercapaciteit in het gebied na de herontwikkeling van het Oranjekwartier blijft bestaan, de nieuwe bewoners en bezoekers gebruik kunnen blijven maken van de openbare parkeerplaatsen en de parkeerdruk binnen de grenzen blijft.

# Bijlage 1

- Bijlage1\_Parkeeronderzoek Dubbeldam Dordrecht





*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