Notitie

Van : 5.1.2e

Aan : 5.1.2e, MIBA

Onderwerp : Parkeerbalans herontwikkeling KPN-gebouw Oss

Datum : 7 januari 2026

Projectnummer : 566 - 2025MIB01

Status : Definitief

---

1. AANLEDING

Patrimonium B.V. wil het KPN-gebouw aan de Molenstraat in Oss transformeren naar 77 appartementen en 157 m^2 bruto vloeroppervlak commerciële dienstverlening. Onderdeel van de planvorming is het berekenen van de parkeervraag die de nieuwe functies met zich meebrengen. Daarom heeft MIBA aan Buiten-Ruimte B.V. gevraagd deze notitie te schrijven met een parkeerbalans voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw.

In deze notitie is de theoretische parkeerbehoefte voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw volgens de 6 stappen van het CROW berekend en staat beschreven op welke wijze wordt voorzien in voldoende parkeer-plaatsen.



Figuur 1: Ontwerp appartementen en commerciële ruimte voormalig KPN-gebouw.

2. KANSRIJKE PARKEEROPLOSSINGEN

Voordat deze parkeerbalans is opgesteld, is in overleg met de gemeente Oss onderzocht welke parkeeroplossingen in tabel 1 kansrijk zijn om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw.

	Optie	Omschrijving	Mogelijkheid	Opmerkingen
1	Parkeermogelijkheid op eigen terrein	Parkeren op eigenterrein inclusief parkeerplaatsen van BrabantWonen. Terrein word geheel opnieuw zo efficient mogelijk ingericht en vergroend.	Mogelijk	Telling heeft plaatsgevonden, bezetting Brabant wonen op maatgevend moment (nacht) dusdanig hoog dat er 2 parkeerplaatsen vrij zijn.
2	Bergossgarage	Parkeerplaatsen huren in de Bergossgarage. Bied de garage voldoende vrije parkeerplaatsen wat het mogelijk maakt om enkele parkeerplaatsen te huren?	Niet bekend	telling geeft aan maximaal 54% bezetting op het drukste moment. Dan nog 123 parkeerplaatsen beschikbaar. Op maatgevend moment in de nacht 168 (37%) Let op openingstijden.
3	Parkeerdek	Parkeerdek naast de inrit aan de Oostwal op grond van TBL. Dit biedt mogelijk tot parkeren voor bewoners en TBL. (TBL wil niet meewerken en het traject in de weg zitten)	Niet mogelijk	Er is voorstel inclusief impressies gedaan. TBL geeft aan hier niet toe bereid te zijn.
4	Strook langsparkeren	Strook langsparkeren aan de inrit aan de Oostwal op grond van TBL. Dit stuk grond zal worden overgenomen. (TBL wil niet meewerken en het traject in de weg zitten)	Niet mogelijk	TBL is niet bereid om ruimte af te staan.
5	Deelmobiliteit	Deelmobiliteit doormiddel van enkele deelauto's. Dit biedt de mogelijkheid om minder parkeervakken te realiseren doordat 4 huishoudens kunnen worden voorzien van 1 deelauto met bijbehorende parkeerplaats	Mogelijk	Hiermee is het parkeerprobleem niet volledig opgelost. 1 deelauto vervangt 3 parkeerplaatsen
6	Parkeerclaim - woningen zonder parkeergelegenheid bieden	Uitgebreid omschrijven dat dit een plan is in het centrum van het winkelgebied / voetgangersgebied van Oss. Er is veel behoefte aan woonruimte waarbij huurder/koper geen auto heeft en daar ook geen behoefte aan heeft. Deze doelgroep kiest bewust voor een woning op deze locatie, waar hij/zij op loop-afstand woont van de benodigde voorzieningen en openbaar vervoer. Contractueel wordt vastgelegd (met notarieel kettingbeding) dat de woning zonder parkeerplaats wordt verhuurd/verkocht.	Wordt onderzocht	Plan De Reus op de Heuvel betreft 32 wooneenheden en daar wordt geen parkeerplaats aangeboden.
7	Minder woningen	Minder woningen realiseren.	Mogelijk	Bereid in overleg met BrabantWonen 13 woningen minder te realseren Financiele haalbaarheid komt daardoor meer onder druk staan.

Tabel 1: Onderzochte parkeeroplossingen

3. PARKEERBALANS

In dit hoofdstuk is met de 6 stappen van het CROW de theoretische parkeervraag van de herontwikkeling van het KPN-gebouw berekend en is beschreven hoe wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

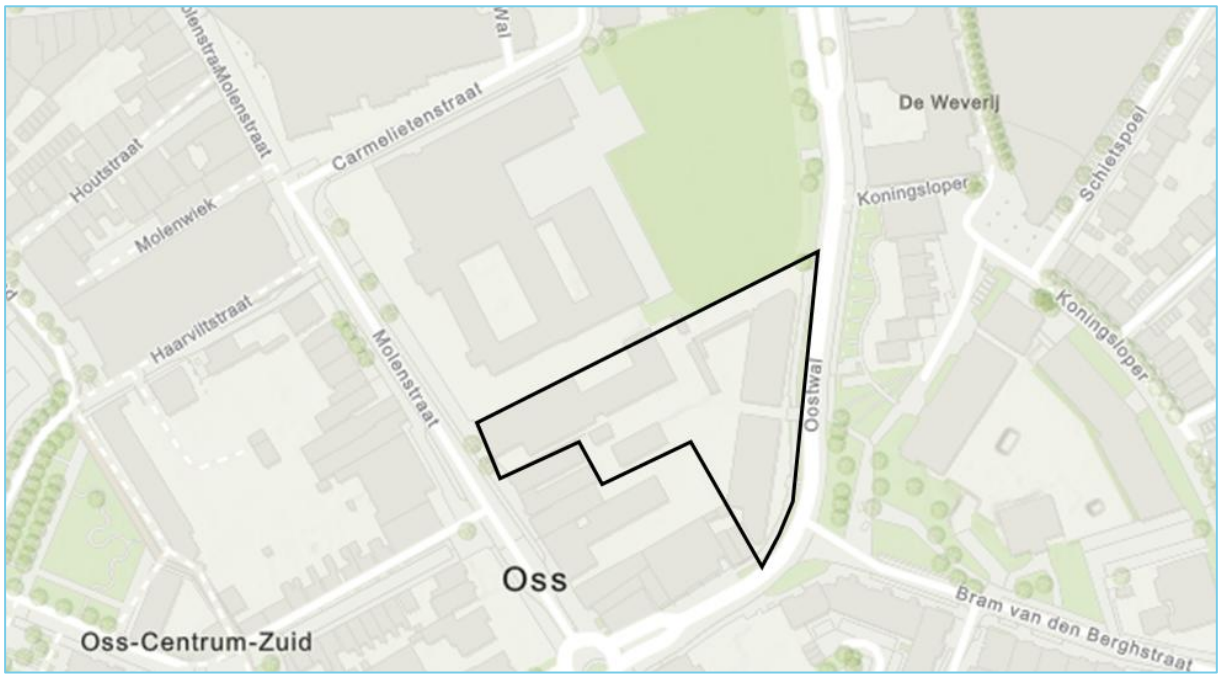
Stap 1: Bepalen parkeerbeleid

Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Parkeernormen, aanwezigheidspercentages, stedelijkheidsgraad en de gebiedsindeling zijn afkomstig uit de 'Nota parkeernormen Oss 2023'.
- In de toekomstige situatie worden in het voormalige KPN-gebouw de volgende woningen en functies gerealiseerd:
  - 38 sociale/midden huur appartementen (50-75 m^2);
  - 21 koopappartementen (50-75 m^2);
  - 3 koopappartementen (75-100 m^2);
  - 2 koopappartementen (100-125 m^2);
  - 157 m^2 bruto vloeroppervlak aan commerciële dienstverlening.
- De winkel in het KPN-gebouw staat meer dan 2 jaar leeg. Op verzoek van de gemeente is de bestaande theoretische parkeerbehoefte van het hele gebouw niet gesaldeerd.
- In de toekomstige situatie worden op eigen terrein 22 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- De rest parkeercapaciteit op het parkeerterrein van Brabant Wonen is bepaald tijdens het parkeer-onderzoek in oktober / november 2025 (zie bijlage I).
- Voor het compenseren van het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein is een acceptabele loopafstand van 200 meter aangehouden.
- De maximale toekomstige bezettingsgraad op eigen terrein is 100%. In de Bergoss parkeergarage is de maximale toekomstige bezettingsgraad 85%.

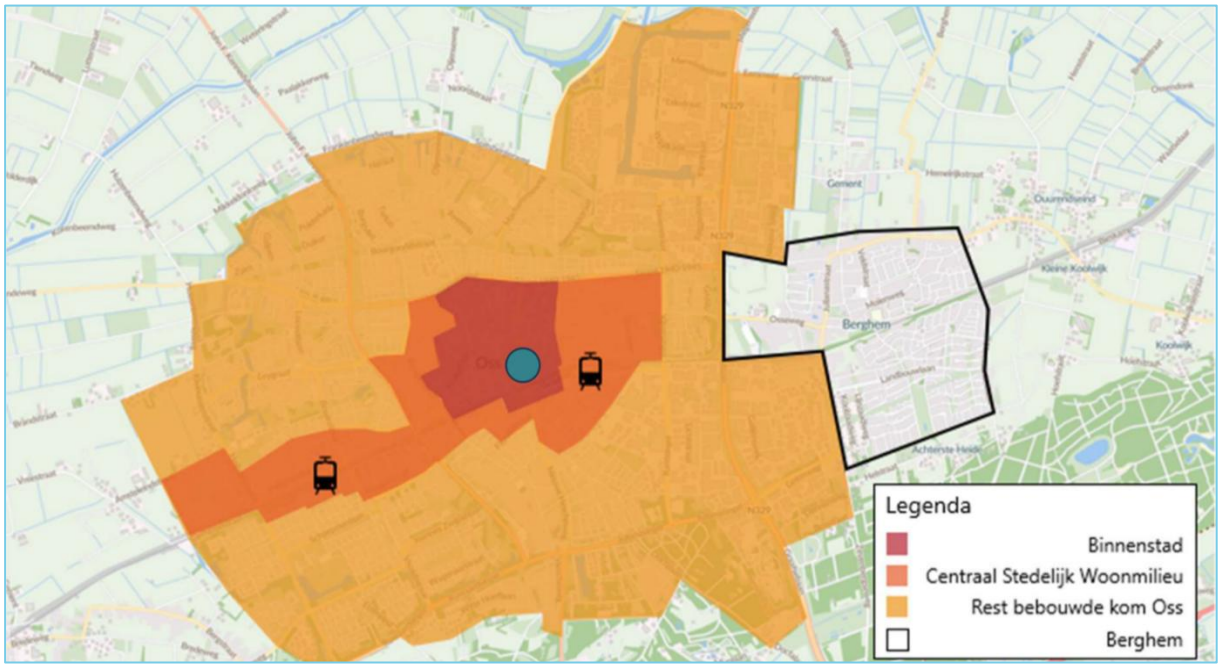
Stap 2: Afbakening onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied (zie figuur 1) bestaat uit het terrein van het KPN-gebouw aan de Molenstraat in Oss en wordt aan de oostzijde begrensd door de Oostwal.



Figuur 2: Onderzoeksgebied parkeerbalans.

Stap 3: Definiëren onderzoeksgebied
Het onderzoeksgebied van de herontwikkeling van het KPN-gebouw aan de Molenstraat in Oss valt volgens de Nota Parkeernormen 2023 Oss in de categorie 'Binnenstad' (zie figuur 2). Het centrum van Oss heeft gemiddeld 2.834 adressen per vierkante kilometer en valt volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek in de categorie 'zeer sterk stedelijk'.



Figuur 3: Gebiedsindeling Nota Parkeernormen 2023 Oss

Stap 4: Inventarisatie parkeeraanbod
In het plangebied worden 22 parkeerplaatsen aangelegd zoals weergegeven in figuur 3.


Figuur 4: Parkeeraanbod plangebied.

Stap 5: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen (parkeervraag)
De parkeernormen voor de verschillende functies zijn weergegeven in tabel 2. Voor bezoekers van bewoners geldt in de binnenstad geen bezoekersparkeernorm. Voor commerciële dienstverlening geldt dat 20% van de parkeernorm een bezoekersaandeel is.

Functie	Eenheid	Norm per eenheid
Sociaal/Middenhuur appartement (50-75 m2)	Woning	0,6
Koopappartement (50-75 m2)	Woning	0,9
Koopappartement (75-100 m2)	Woning	1,1
Commerciële dienstverlening	100m2 bvo	1,55

Tabel 2: Gebruikte parkeernormen

Omdat de functies op verschillende momenten van de dag een andere bezetting hebben, is gerekend met de aanwezigheidspercentages uit tabel 3. In tabel 4 is de theoretische parkeerbehoefte van de toekomstige situatie berekend.

	Aanwezigheidspercentages							
Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woning bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

Tabel 3: Gebruikte aanwezigheidspercentages.

					Op basis van aanwezigheidspercentages							
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Sociaal/Middenhuur appartement (50-75 m2)	Woning	49,00	0,60	29,40	14,70	14,70	26,46	23,52	29,40	17,64	23,52	20,58
Koopappartement (50-75 m2)	Woning	20,00	0,90	18,00	9,00	9,00	16,20	14,40	18,00	10,80	14,40	12,60
Koopappartement (75-100 m2)	Woning	8,00	1,10	8,80	4,40	4,40	7,92	7,04	8,80	5,28	7,04	6,16
Commerciële dienstverlening (werknemers)	100m2 bvo	1,57	1,55	2,43	2,43	2,43	0,12	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerciële dienstverlening (bezoekers)	100m2 bvo	1,57	0,34	0,53	0,53	0,53	0,03	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal				**59,17**	**31,07**	**31,07**	**50,73**	**47,19**	**56,20**	**33,72**	**44,96**	**39,34**

Tabel 4: Parkeervraag toekomstige situatie.

> ***Conclusie:*** *De netto theoretische parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is maximaal 57 parkeerplaatsen.*

Stap 6: Bepalen (on)balans
In de voorgaande stappen is de theoretische parkeervraag en het parkeeraanbod in de toekomstige situatie berekend. In tabel 5 is de (on)balans bepaald tussen de toekomstige parkeerbehoefte en het parkeeraanbod.

		Op basis van aanwezigheidspercentages							
Functie	Normatief aantal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeervraag toekomstige situatie	59,17	31,07	31,07	50,73	47,19	56,20	33,72	44,96	39,34
Parkeeraanbod eigen terrein	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00
Verschil	**37,17**	**9,07**	**9,07**	**28,73**	**25,19**	**34,20**	**11,72**	**22,96**	**17,34**

Tabel 5: Berekening (on)balans toekomstige situatie.

> ***Conclusie:*** *Na de herontwikkeling van het KPN-gebouw aan de Molenstraat in Oss is er op eigen terrein een tekort van maximaal 35 parkeerplaatsen.*

Berekening kansrijke oplossingen

In paragraaf 2 is beschreven welke oplossingen kansrijk zijn om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw. Het effect van deze kansrijke parkeeroplossingen op de toekomstige parkeervraag is in tabel 6 en 7 berekend.

					Op basis van aanwezigheidspercentages							
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Sociaal/Middenhuur appartement (50-75 m2)	Woning	38,00	0,60	22,80	11,40	11,40	20,52	18,24	22,80	13,68	18,24	15,96
Koopappartement (50-75 m2)	Woning	21,00	0,90	18,90	9,45	9,45	17,01	15,12	18,90	11,34	15,12	13,23
Koopappartement (75-100 m2)	Woning	3,00	1,10	3,30	1,65	1,65	2,97	2,64	3,30	1,98	2,64	2,31
Koopappartement (100 - 125 m2)	Woning	2,00	1,20	2,40	1,20	1,20	2,16	1,92	2,40	1,44	1,92	1,68
Commerciële dienstverlening (werknemers)	100m2 bvo	1,57	1,55	2,43	2,43	2,43	0,12	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerciële dienstverlening (bezoekers)	100m2 bvo	1,57	0,34	0,53	0,53	0,53	0,03	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal				**50,37**	**26,67**	**26,67**	**42,81**	**40,15**	**47,40**	**28,44**	**37,92**	**33,18**

Tabel 6: Parkeervraag toekomstige situatie na realisatie minder woningen.

		Op basis van aanwezigheidspercentages							
	Normatief aantal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeervraag toekomstige situatie	50,37	26,67	26,67	42,81	40,15	47,40	28,44	37,92	33,18
Parkeeraanbod eigen terrein		22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00
Restcapaciteit parkeerterrein Brabant Wonen		5,00	4,00	3,00	5,00	2,00	6,00	2,00	6,00
Inzet 1 deelauto (1:4)		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Verschil (afgerond)		**-3,00**	**-3,00**	**15,00**	**11,00**	**21,00**	**-3,00**	**11,00**	**3,00**

Tabel 7: Berekening (on)balans na toepassing kansrijke parkeeroplossingen.

> ***Conclusie:*** *Na het aanpassen van het woningbouwprogramma en het toepassen van de kansrijke parkeer-oplossingen vanuit de ontwikkelaar is er op eigen terrein een tekort van maximaal 21 parkeerplaatsen.*

Gebruik restcapaciteit Bergoss parkeergarage

Om het tekort aan parkeerplaatsen in tabel 7 te compenseren is met een parkeeronderzoek onderzocht of er in de op 190 meter loopafstand gelegen Bergoss parkeergarage rest parkeercapaciteit aanwezig is die gebruikt kan worden. In tabel 8 is berekend wat de gevolgen zijn als de rest parkeercapaciteit in de Bergoss parkeergarage wordt benut voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw.

		Op basis van aanwezigheidspercentages							
	Capaciteit	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bezetting Bergoss parkeergarage	265,00	82,00	97,00	109,00	92,00	97,00	142,00	101,00	88,00
Parkeertekort		0,00	0,00	15,00	11,00	21,00	0,00	11,00	3,00
Bezetting Bergoss na herontwikkeling		82,00	97,00	124,00	103,00	118,00	142,00	112,00	91,00
Bezettingsgraad Bergoss vóór herontwikkeling		31%	37%	41%	35%	37%	54%	38%	33%
Bezettingsgraad Bergoss na herontwikkeling		**31%**	**37%**	**47%**	**39%**	**45%**	**54%**	**42%**	**34%**

Tabel 8: Parkeerbalans.

Conclusie: *Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden op eigen terrein. Door de beschikbare ruimte op eigen terrein zo efficiënt mogelijk in te richten kunnen er 22 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast wordt de rest parkeercapaciteit van het parkeerterrein van BrabantWonen gebruikt en kunnen toekomstige bewoners gebruik maken van een deelauto die de initiatiefnemer op eigen terrein beschikbaar stelt.*

Ondanks het benutten van de mogelijkheden op eigen terrein blijft er op sommige momenten een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarom is met een parkeeronderzoek het benutten van de rest parkeercapaciteit van de Bergoss parkeergarage onderzocht. Uit dit parkeeronderzoek blijkt dat na het compenseren van het tekort aan parkeerplaatsen vanuit de herontwikkeling van het KPN-gebouw op een werkdagavond de bezettingsgraad in deze parkeergarage het hoogst wordt met 47%. Op dit moment zijn er nog 141 parkeerplaatsen vrij. Dit is ruim onder de 85% die de gemeente Oss hanteert in haar parkeerbeleid.

BIJLAGE I RESULTATEN PARKEERONDERZOEK

Bezettingsgraad onderzoeksgebied																			
			Donderdag 30 oktober 2025 10.00 uur								Donderdag 30 oktober 2025 15.00 uur							
			OPENBAAR				Elektrisch		Motor		OPENBAAR				Elektrisch		Motor	
Sectie	Straatnaam	Capaciteit	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting
1	Parkeergarage Bergoss	265	82		82	31%	2	1	1		97		97	37%	2		1	
2	Parkeerterrein Oostwal	11	7		7	64%					9		9	82%				
3	Parkeerterrein Oostwal	14	13		13	93%					12		12	86%				
Totaal		**290**	**102**	**0**	**102**	**35%**	**2**	**1**	**1**	**0**	**118**	**0**	**118**	**41%**	**2**	**0**	**1**	**0**

Bezettingsgraad onderzoeksgebied																			
			Donderdag 30 oktober 2025 20.00 uur								Vrijdag 31 okotber 2025 15.00 uur							
			OPENBAAR				Elektrisch		Motor		OPENBAAR				Elektrisch		Motor	
Sectie	Straatnaam	Capaciteit	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting
1	Parkeergarage Bergoss	265	109		109	41%	2	2	1		108		108	41%	2	1	1	
2	Parkeerterrein Oostwal	11	9		9	82%					9		9	82%				
3	Parkeerterrein Oostwal	14	13		13	93%					13		13	93%				
Totaal		**290**	**131**	**0**		**0%**	**2**	**2**	**1**	**0**	**130**	**0**	**130**	**45%**	**2**	**1**	**1**	**0**

Bezettingsgraad onderzoeksgebied																			
			Vrijdag 31 oktober 2025 20.00 uur								Zaterdag 1 november 2025 14.00 uur							
			OPENBAAR				Elektrisch		Motor		OPENBAAR				Elektrisch		Motor	
Sectie	Straatnaam	Capaciteit	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting
1	Parkeergarage Bergoss	265	92		92	35%	2	1	1		142		142	54%	2	2	1	
2	Parkeerterrein Oostwal	11	10		10	91%					10	3	13	118%				
3	Parkeerterrein Oostwal	14	10	2	12	86%					9		9	64%				
Totaal		**290**	**112**	**2**	**114**	**39%**	**2**	**1**	**1**	**0**	**161**	**3**	**164**	**57%**	**2**	**2**	**1**	**0**

Bezettingsgraad onderzoeksgebied																			
			Zaterdag 1 november 2025 20.00 uur								Zondag 2 november 2025 14.00 uur							
			OPENBAAR				Elektrisch		Motor		OPENBAAR				Elektrisch		Motor	
Sectie	Straatnaam	Capaciteit	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting
1	Parkeergarage Bergoss	265	101		101	38%	2		1		88		88	33%	2		1	
2	Parkeerterrein Oostwal	11	10	3	13	118%					10	3	13	118%				
3	Parkeerterrein Oostwal	14	13		13	93%					9	2	11	79%				
Totaal		**290**	**124**	**3**	**127**	**44%**	**2**	**0**	**1**	**0**	**107**	**5**	**112**	**39%**	**2**	**0**	**1**	**0**

Bezettingsgraad onderzoeksgebied									
			Dinsdag 4 november 2025 21.30 uur						
			OPENBAAR				Elektrisch		Motor
Sectie	Straatnaam	Capaciteit	Bezetting	Fout	Totaal	%	Capaciteit	Bezetting	Capaciteit	Bezetting
1	Parkeergarage Bergoss	265	97		97	37%	2	1	1	
2	Parkeerterrein Oostwal	11	10		10	91%				
3	Parkeerterrein Oostwal	14	13		13	93%				
Totaal		**290**	**120**	**0**	**120**	**41%**	**2**	**1**	**1**	**0**

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1