

Notitie

Voor:	BrabantWonen
Van:	S.P.M. van Lith
Bedrijf:	Iv-Infra b.v.
Versie:	A
Status:	Concept
Datum:	5 november 2021
Referentie:	INFR210722
Onderwerp:	Parkeeradvies Woonzorgcomplex Loovelt

Aanleiding

BrabantWonen heeft het voornemen om in samenwerking met de gemeente Oss de locaties Loovelt en De Hille in Oss te herontwikkelen. Op de hoek Looveltlaan-Leygraaf moet het Woonzorgcomplex Loovelt verschijnen. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek wil de gemeente Oss inzicht in het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande situatie en de gemeentelijke parkeernorm.

Huidige situatie

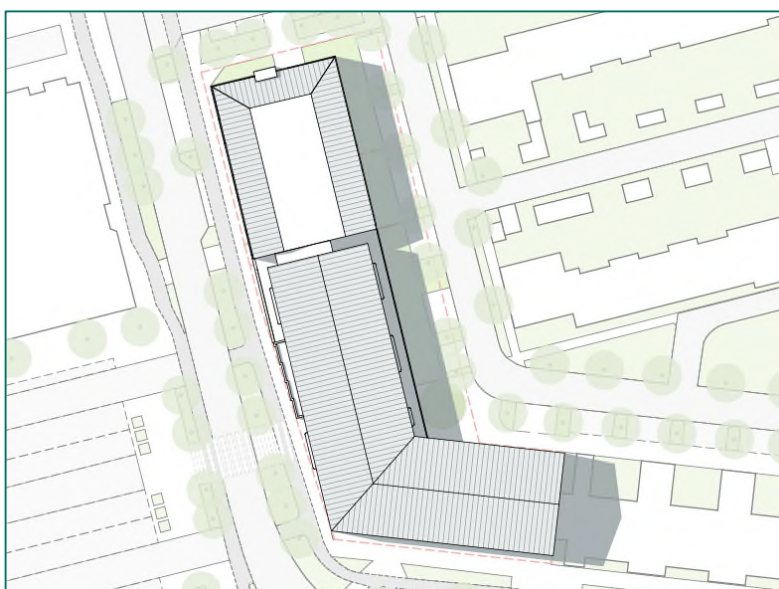
Op de locatie van de nieuwe ontwikkeling zijn op dit moment twee functies gevestigd:

- Verpleeghuis Loovelt biedt op dit moment ruimte aan 50 bewoners.
- Wijkcentrum De Hille heeft een bruto vloeroppervlakte van 694 m²

Programma

Het nieuwe plan bestaat uit de volgende functies:

- 18 sociale huurwoningen met een gebruiksoppervlakte van 70 m²
- 48 zorgwoningen (6 woongroepen)
- 1.245 m² MFA De Hille



Figuur 1 Stedenbouwkundige inpassing Woonzorgcomplex Loovelt



Beleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Oss ligt vast in de nota 'Parkeernormen 2017; gemeente Oss'. In deze nota is vastgelegd dat bij nieuwe projecten (zowel nieuwbouw en verbouw als functiewijziging) rekening gehouden moet worden met de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid. Voldoende parkeerplaatsen zijn belangrijk voor de bereikbaarheid en ze voorkomen dat een te hoge parkeerdruk zorgt voor overlast in het gebied.

Op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de nota 'Parkeernormen 2017; gemeente Oss' wordt het aantal parkeerplaatsen berekend dat beschikbaar moet zijn in het plangebied. Dit is de parkeereis. Het aantal parkeerplaatsen dat volgt uit de parkeereis, moet na realisatie van het bouwplan beschikbaar zijn in het plangebied. Bij een solitaire ontwikkeling (nieuwbouw, verbouw of functiewijziging van een gebouw) betekent dit dat de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten liggen.

Parkeernormen

Het te ontwikkelen gebied is in het gemeentelijk parkeerbeleid te zien als 'rest bebouwde kom'. De relevante parkeernormen voor de functies op de betreffende locatie zijn opgenomen in tabel 1.

Functie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Huur, etage, midden/goedkoop (< 60 m ² bvo)	woning	1,3	0,3
Huur, etage, duur (≥ 60 m ² bvo)	woning	1,7	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	woning	1,1	0,3
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6	60%
Cultureel centrum / wijkgebouw	100 m ² bvo	2,0	90%

Tabel 1 Parkeernormen gemeente Oss

Parkeereis

De huurwoningen hebben de vorm van appartementen. Voor deze woningen geldt daarom de parkeernorm voor 'huur, etage' uit de nota Parkeernormen van de gemeente Oss. De bruto vloeroppervlakte (bvo) van de appartementen is niet bekend. De gebruiksoppervlakte bedraagt 70 m². Dit betekent dat de bvo groter is dan 70 m², waardoor de parkeernorm 1,7 parkeerplaats per woning bedraagt. De parkeernorm voor een grondgebonden woning met sociale huur bedraagt overigens 1,5 parkeerplaats per woning. Deze norm is gehanteerd in de notitie '210100 Loovelt' en is dus niet correct.

Voor zorgwoningen zijn twee typen parkeernormen mogelijk: aanleunwoning en serviceflat (1,1 parkeerplaats per wooneenheid) en verpleeg- en verzorgingstehuis (0,6 parkeerplaats per wooneenheid). Bij het eerste type heeft een deel van de bewoners nog een eigen auto. Voor het bepalen van de parkeereis is als uitgangspunt gehanteerd dat het type bewoner gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie en er geen autobezit van bewoners is.



Uit tabel 2 blijkt dat de parkeervraag van het Woonzorgcomplex Loovelt in de toekomst 84,3 parkeerplaats bedraagt.

Functie	Omschrijving beleid	Parkeernorm	Omvang	Parkeereis
Huurwoningen	Huur, etage, duur ($\geq 60 \text{ m}^2$ bvo)	1,7 per woning	18	30,6
Zorgwoningen	Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6 per woning	48	28,8
MFA De Hille	Cultureel centrum / wijkgebouw	2,0 per 100 m^2	1.245	24,9
Totaal				84,3

Tabel 2 Toekomstige parkeervraag Woonzorgcomplex Loovelt

Bij de parkeervraag kan onderscheid gemaakt worden naar de parkeervraag voor personeel en bewoners (lang parkeren) en bezoekers (kort parkeren).

Functie	Aandeel bezoekers	Parkeervraag		
		Totaal	Bezoekers	Personeel/ bewoners
Huur, etage, duur ($\geq 60 \text{ m}^2$ bvo)	0,3 per woning	30,6	5,4	25,2
Verpleeg- en verzorgingstehuis	60%	28,8	17,3	11,5
Cultureel centrum / wijkgebouw	90%	24,9	22,4	2,5
Totaal		84,3	45,1	39,2

Tabel 3 Onderscheid toekomstige parkeervraag naar kort en lang parkeren

In de nota 'Parkeernormen 2017' is opgenomen dat op een locatie waar een functie verdwijnt als gevolg van het bouwplan, de parkeervraag van de voormalige functie verminderd moet worden op de parkeervraag die berekend is op basis van de parkeernormen. Op de locatie van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt verdwijnen een verpleeghuis met 50 wooneenheden en een wijkcentrum met een bvo van 694 m^2 .

De parkeervraag van de functies die verdwijnen, bedraagt in totaal 43,9 parkeerplaatsen (zie tabel 4).

Functie	Omschrijving beleid	Parkeernorm	Omvang	Parkeereis
Verpleeghuis	Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6 per woning	50	30,0
Wijkcentrum De Hille	Cultureel centrum / wijkgebouw	2,0 per 100 m^2	694	13,9
Totaal				43,9

Tabel 4 Huidige parkeervraag Woonzorgcomplex Loovelt

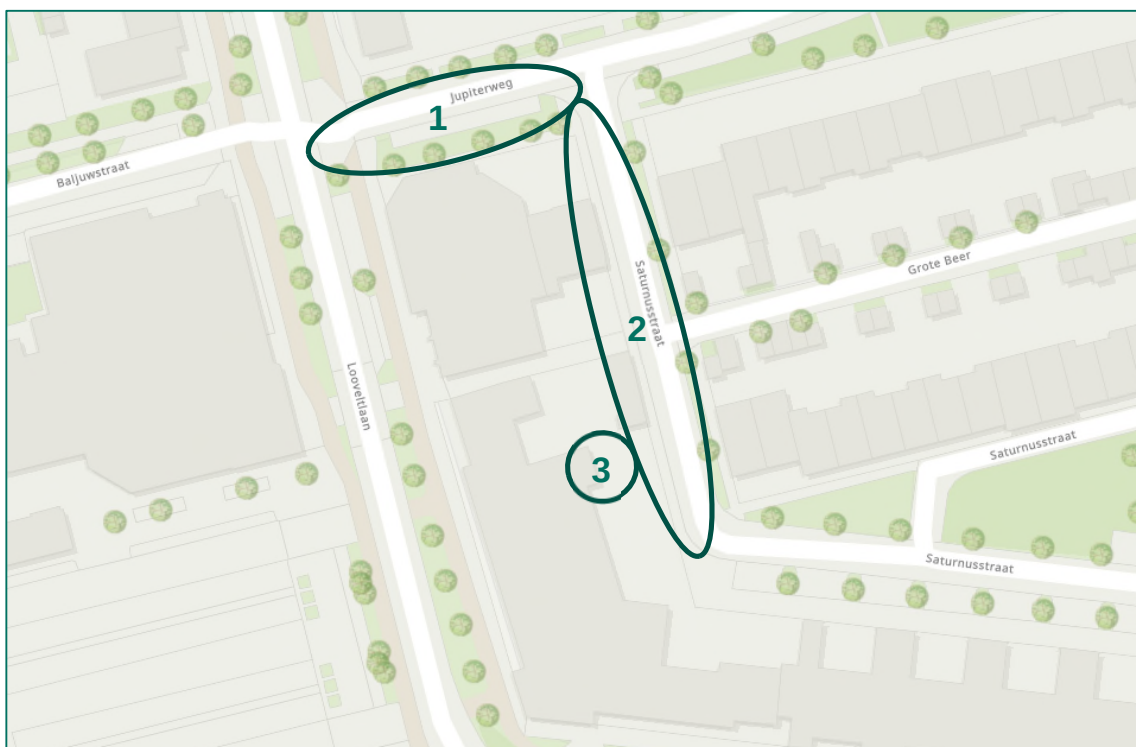
De parkeereis van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt bedraagt 40,4 parkeerplaatsen. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid moet het aantal parkeerplaatsen dat volgt uit de parkeereis, na realisatie van het bouwplan beschikbaar moet zijn in het plangebied. Bij een solitaire ontwikkeling (nieuwbouw, verbouw of functiewijziging van een gebouw) betekent dit dat de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten liggen.

Het is mogelijk dat een bouwplan niet haalbaar is als binnen het plangebied voldaan moet worden aan de parkeereis. Als dit het geval is, dan moet dit schriftelijk aangetoond worden. De gemeente kan in dat geval alsnog medewerking verlenen aan het bouwplan door te (laten) onderzoeken of de extra parkeervraag in de omgeving opgevangen kan worden of dat extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd kunnen worden.

Parkeercapaciteit

Rondom het plangebied zijn diverse locaties aanwezig waar personeel en bezoekers van de huidige functies op dit moment parkeren. Het plan gaat uit van een aanpassing van de buitenruimte op een paar plaatsen. Het betreft:

- 1 Een parkeerstrook in de Jupiterweg van circa 20 meter. Uitgaand van 6,0 meter per geparkeerd voertuig biedt de strook ruimte aan 3 auto's.
- 2 Een parkeerstrook van circa 52 meter in de Saturnusstraat, die ruimte biedt aan circa 9 auto's.
- 3 Eigen terrein met 3 parkeerplaatsen.



Figuur 2 Parkeerlocaties met aanpassingen

In de directe omgeving (zoals Saturnusstraat, Jupiterweg en Wolfskooi) zijn daarnaast nog openbare parkeerplaatsen waar personeel en bezoekers gebruik van (kunnen) maken.

In het concept plan is een aantal aanpassingen aan de parkeersituatie voorgesteld (zie figuur 3):

- Op de parkeerstrook in de Jupiterweg is sprake van een verlies van één plaats. Het voorstel voor het creëren van 2 parkeerplaatsen aan weerszijden van de nieuwe uitrit van de stallingsgarage lijkt niet haalbaar gezien het benodigde zicht bij het uitrijden van deze uitrit.
- In de Saturnusstraat zijn 20 haakse parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor verdwijnen 9 langspaarplaatsen en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal neemt in dit deel de parkeercapaciteit met 8 plaatsen toe.
- In het plan is een stallingsgarage met 18 plaatsen voorzien. Er is nog niet getoetst of deze parkeerplaatsen allemaal bruikbaar zijn en voldoen aan de NEN2443. In het plan is opgenomen dat “4 andere op eigen terrein zijn, maar buiten het gebouw te vinden”. Onduidelijk is waar deze parkeerplaatsen zich bevinden.



Figuur 3 Aanpassingen parkeerplaatsen

Het plan voorziet in een toename van 25 parkeerplaatsen. Dit aantal is onvoldoende om aan de extra parkeervraag van 40,4 parkeerplaatsen te voldoen.