

MEMO

Behandeld door Crijns Rentmeesters bv

Datum 5 december 2023

Kenmerk CR/MH/1008

Onderwerp Parkeren Rechterstraat 55 te Boxtel

INLEIDING

Aanleiding

Beoogd wordt de monumentale kantoorvilla aan Rechterstraat 55 te Boxtel te herontwikkelen naar woon-zorglocatie met 28 wooneenheden en kleinschalige horeca als nevenfunctie. De doelgroep betreft bewoners met een aantoonbare zorgbehoefte; verzorgd wonen. Onder het ‘verzorgd wonen’ wordt het navolgende verstaan:

“een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt maar waarvan de bewoners vanwege hun beperktere zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen”.

Op deze locatie wordt 24-uurszorg geboden waarbij dan ook permanente zorg aanwezig zal zijn.

De beoogde herontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Thans wordt dan ook een ruimtelijke procedure doorlopen om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Gemeentelijk beleid

Parkeren dient in principe plaats te vinden op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gekeken naar de gemeentelijke nota ‘Parkeernormen Gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom’, zoals vastgesteld door het college op 20 maart 2007. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Boxtel is erop gericht dat bij ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt

Datum	5 december 2023
Kenmerk	CR/MH/1008
Blad	Pagina 2 van 7

gerealiseerd, zodat een goede parkeersituatie is geborgd. Het college kan bij uitzondering afwijken van deze Nota Parkeernormen.

Met deze memo wordt gemotiveerd dat en waarom wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormennota. Afgeweken wordt van de reguliere normen omdat gewerkt wordt met 'deelmobiliteit' en ook niet alle parkeerbehoefte kan worden opgevangen op eigen terrein. Gemotiveerd is dat eveneens gebruik wordt gemaakt van de openbare ruimte, zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in de omgeving.

Naast de gemeentelijke parkeernormennota is ook gebruik gemaakt van het in september 2022 uitgevoerde Parkeeronderzoek, in opdracht van de gemeente Boxtel (Trajan, projectnummer 407.22, rapportage d.d. 24 oktober 2022), aangevuld met aanvullende parkeertellingen van Trajan eind november en begin december 2023.

PARKEERNORM

Berekening parkeervraag

Sprake zal zijn van verzorgd wonen, waarbij de woningen enkel bestemd zijn voor bewoners die vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid, en waarvan de zorg door die bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen. Geen sprake zal dan ook zijn van zelfstandige bewoning.

Conform de gemeentelijke nota geldt voor zorgwoningen (beschermd of verzorgd wonen) een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor horeca geldt een norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Voor de 28 beoogde zorgwoningen en 64 m² aan horecagelegenheid binnen het plangebied dient derhalve in principe volgens de gemeentelijke normen te worden uitgegaan van een parkeervraag van $((28 * 0,6) + (0,64 * 5))$ 20 parkeerplaatsen.

Saldering met oude situatie

In het voormalige gebruik werd gerekend met een kantoorfunctie zonder baliefunctie, waarvoor een parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Met een totaal bvo van 1.064 m² diende in de oude situatie gerekend te worden met een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Sprake is en was van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier resteerde dan ook een tekort van 7 parkeerplaatsen, welke in de oude situatie werd opgevangen in de openbare ruimte.

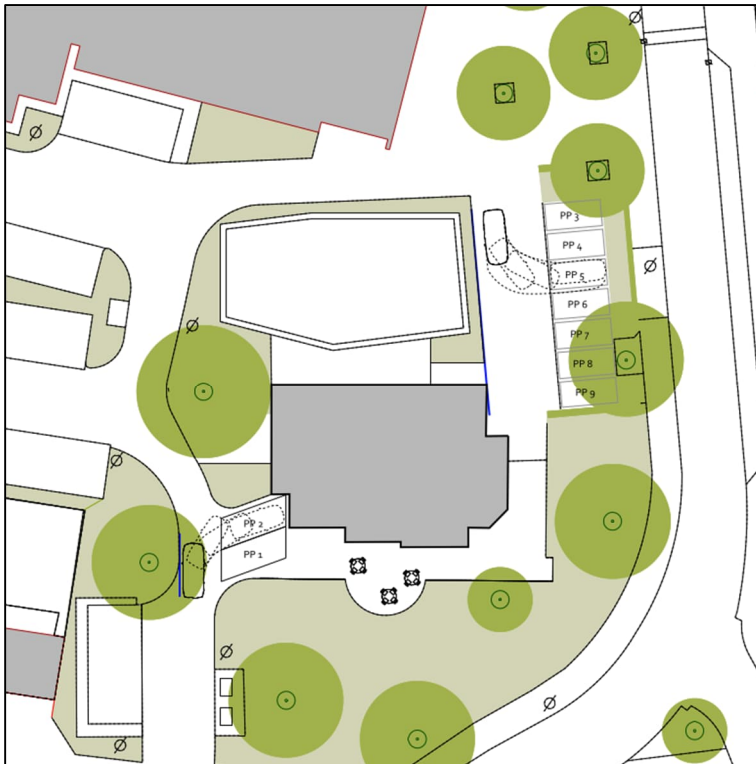
Deelmobiliteit

Beoogd wordt om voor de zorgwoningen gebruik te maken van een deelauto. Bewoners van zorgwoningen hebben een zorgbehoefte en rijden veelal niet meer zelf met de auto, of heel weinig. Het concept voor deelmobiliteit is reeds bekend binnen de gemeente Boxtel. Beoogd wordt om hierop in te spelen en te werken met de aldaar bekende partij OnzeAuto en het initiatief 'Samen Slim Rijden in Boxtel'. Hiermee wordt het sociaal contact tussen de bewoners gemotiveerd en de hoge kosten voor een eigen auto bespaard. Volgens aanbieders van de zogenoemde 'deelauto' wordt gesteld dat iedere deelauto mogelijk 4 tot 10 parkeerplaatsen conform de CROW bespaart. In dit specifieke geval met bewoners met een zorgvraag is besparing van 10 parkeerplaatsen reëel, zo verwacht de partij 'OnzeAuto'. Met deze aanname zou met 1 deelauto reeds grotendeels worden voldaan op parkeren op eigen terrein.

Eén en ander wordt contractueel vastgelegd, met zowel de aanbieder van de deelauto als de zorgaanbieder en de toekomstige bewoners. In de huurovereenkomst met toekomstige bewoners wordt vastgelegd dat zij niet mogen beschikken over een eigen auto. Met de aanbieder van de deelauto wordt ook vastgelegd dat de deelauto enkel beschikbaar wordt gesteld aan bewoners en personeel van de zorgwoningen. De deelauto wordt daarmee niet openbaar beschikbaar. Afspraken hierover worden eveneens vastgelegd met de gemeente Boxtel, waarbij zekerheid wordt geboden over de parkeervraag ter plaatse.

Parkeerplaatsen op eigen terrein in relatie tot effectief benodigde plaatsen

Op eigen terrein zal sprake zijn van 9 parkeerplaatsen. Zie figuur 1 voor de situering van de parkeerplaatsen na herontwikkeling.



Figuur 1: Beoogde parkeerplaatsen op eigen terrein

Van deze 9 parkeerplaatsen wordt 1 parkeerplaats ingezet voor de deelauto, waarmee nog 8 parkeerplaatsen resteren.

Voor het effectief aantal benodigde parkeerplaatsen kunnen 10 parkeerplaatsen buiten beschouwing worden gelaten in verband met de deelmobiliteit; met één deelauto worden namelijk 10 plaatsen bespaard. Daarmee is dan ook een effectieve behoefte van 11 parkeerplaatsen ten opzichte van de eerder benoemde 20, inclusief de betreffende deelauto. Exclusief deelauto bestaat dan ook nog een behoefte aan 10 parkeerplaatsen.

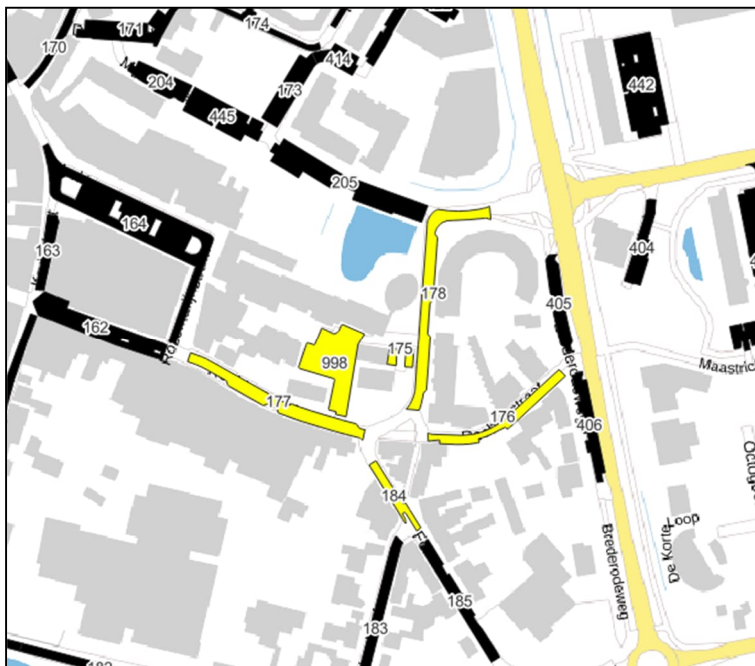
Met nog 8 parkeerplaatsen op eigen terrein is slechts een tekort van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Openbaar gebied

In het openbaar gebied mag de parkeerdruk met toevoeging van parkeren van de nieuwe functie niet zodanig stijgen dat parkeeroverlast ontstaat. Een percentage van 85% wordt normaliter als acceptabel geacht.

Volgens de gemeentelijke parkeernota geldt voor zowel 'wonen' als 'gezondheidszorg' een acceptabele loopafstand van 100 meter van en naar een woning. Ook voor 'ontspanning', waaronder de ondergeschikte horeca kan worden geschaard, dient 100 meter te worden gehanteerd als acceptabele loopafstand. Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied bevindt zich een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bezien dient te worden of binnen deze loopafstand van 100 meter voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn waarmee met gebruik van 2 parkeerplaatsen ten behoeve van onderhavig plan geen parkeeroverlast ontstaat.

Op navolgende figuur zijn de secties inzichtelijk gemaakt welke binnen 100 meter loopafstand vallen vanuit het plangebied:



Figuur 2: Secties binnen 100 meter (Bron: Trajan, d.d. 30 oktober 2023)

Datum 5 december 2023
 Kenmerk CR/MH/1008
 Blad Pagina 6 van 7

Navolgend zijn de resultaten weergegeven van de gemeten parkeerdruk op deze plaatsen, afkomstig van de parkeertellingen uit 2022:

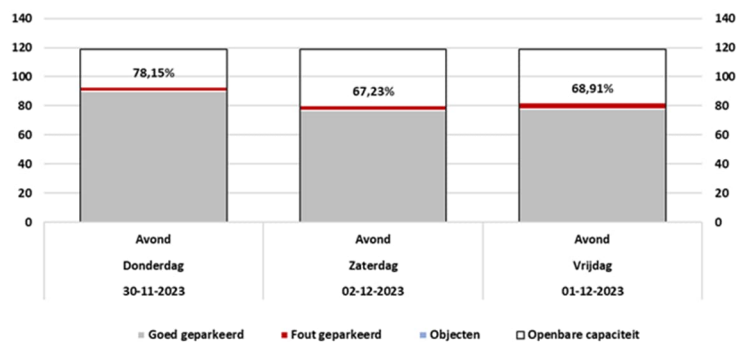
regime	meetmoment	capaciteit	goed	fout	objecten	Parkeerdruk
fiscaal	dinsdagochtend	60	36	0	2	60,0
	dinsdagmiddag	60	21	1	1	36,7
	dinsdagnacht	60	31	0	0	51,7
	vrijdagochtend	60	44	0	0	73,3
	vrijdagavond	60	38	0	0	63,3
	zaterdagmiddag	60	39	2	0	68,3
Totaal fiscaal		360	209	3	3	58,9
ongereguleerd	dinsdagochtend	12	13	1	0	116,7
	dinsdagmiddag	12	9	1	0	83,3
	dinsdagnacht	12	9	0	0	75,0
	vrijdagochtend	12	14	0	0	116,7
	vrijdagavond	12	11	0	0	91,7
	zaterdagmiddag	12	11	0	0	91,7
Totaal ongereguleerd		72	67	2	0	95,8
Eindtotaal		432	276	5	3	65,0

Tabel 1: Parkeerdruk, gespecificeerd tussen fiscaal en ongereguleerd, geteld in 2022

meetmoment	capaciteit	goed	fout	objecten	Parkeerdruk
dinsdagochtend	72	49	1	2	69,4
dinsdagmiddag	72	30	2	1	44,4
dinsdagnacht	72	40	0	0	55,6
vrijdagochtend	72	58	0	0	80,6
vrijdagavond	72	49	0	0	68,1
zaterdagmiddag	72	50	2	0	72,2
Eindtotaal	432	276	5	3	65,0

Tabel 2: Parkeerdruk zonder onderscheid in regime

Eind november, begin december 2023 zijn in aanvulling hierop nog nieuwe tellingen uitgevoerd door Trajan, specifiek op de parkeerplaatsen binnen 100 meter vanuit het plangebied Rechterstraat 55. Daarbij zijn 120 parkeerplaatsen meegenomen bij de telling, binnen een loopafstand van 100 meter vanuit het plangebied. Eerste resultaten laten het volgende zien:



Tabel 3: Grafiek parkeerdruk op gemeten momenten (Bron: Trajan, aangeleverd 4 december 2023)

Hieruit blijkt dat van de 120 openbare parkeerplaatsen maximaal 78,15% bezet is op de gemeten momenten. 29 tot 39 parkeerplaatsen zijn beschikbaar op deze momenten. Met het afwentelen van de 2 benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied ten behoeve van onderhavig plan, zal de parkeerdruk nooit stijgen tot 85%.

CONCLUSIE

Op basis van de eerdere metingen en onderzoeken en tevens de aanvullende tellingen eind 2023, kan worden gesteld dat het algemeen geaccepteerde aanwezigheidspercentage van 85% nooit zal worden overschreden indien 2 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte. Door de 2 benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen, zal dan ook geen parkeeroverlast ontstaan in de omgeving.

Een goede parkeersituatie is geborgd.