

# Rapport

## Parkeeradvies Gastenhuys Sint-Michielsgestel



**In opdracht van Vrijborg**

**Auteur:** Kay van der Kraan

**Datum:** 28-07-2021

**Versie:** 1.0

**Status:** Definitief



## Inhoud

|          |                                                           |          |
|----------|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                    | <b>3</b> |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                          | 3        |
| 1.2      | DUBBEL GASTENHUIS .....                                   | 3        |
| 1.3      | LEESWIJZER .....                                          | 3        |
| <b>2</b> | <b>NORMATIEVE PARKEERBEHOEFTE .....</b>                   | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>BENCHMARK PARKEERNORM ZORGEENHEDEN .....</b>           | <b>5</b> |
| <b>4</b> | <b>PARKEERNORM VOOR ZORGEENHEDEN IN DE PRAKTIJK .....</b> | <b>6</b> |
| <b>5</b> | <b>GESPECIFICEERDE PARKEEREIS .....</b>                   | <b>8</b> |

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Vrijborg (hierna: initiatiefnemer) is voornemens aan de Nieuwstraat 96 in Sint-Michielsgestel een hoogwaardig zorgconcept te realiseren. Het bestaande pand moet plaats maken voor 40 zorgappartementen. Als gevolg van deze (her)ontwikkeling zal de parkeerbehoefte op deze locatie veranderen. De gemeente Sint-Michielsgestel hanteert het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein om daarmee geen parkeeroverlast in de omgeving te veroorzaken. Parkeren in de omgeving – zowel voor vaste gebruikers als bezoekers - wordt niet toegestaan met het oog op verkeersveiligheid en doorstroming. Anderzijds kunnen te veel parkeerplaatsen op eigen terrein de kwaliteit van de ruimte negatief beïnvloeden. Meer parkeerplaatsen betekent namelijk minder ruimte voor groen. Terwijl dat cruciaal is voor de leefbaarheid, beleving en uitstraling van het zorgconcept. Het is daarom zoeken naar een optimale balans tussen grijs en groen.

Het instrument dat wordt ingezet om een reële parkeerbehoefte te bepalen zijn de zogeheten *parkeernormen*. Aan de hand van de parkeernormen wordt een zo realistisch mogelijke schatting gemaakt van de parkeerbehoefte behorende bij de ontwikkeling. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft haar parkeernormen vastgelegd in de beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel (2020). Voor de functie verpleeg- en verzorgingshuis houdt de gemeente een parkeernorm van 0,7 per wooneenheid aan. Op basis van ervaringen elders is Vrijborg ervan overtuigd dat deze norm niet aansluit bij de reële parkeerbehoefte van het zorgconcept dat wordt voorzien. Maatwerk is nodig om te onderzoeken op welke wijze de parkeereis is opgebouwd en welke parkeereis passend is bij de deze specifieke ontwikkeling. Omdat voor zorgfuncties de parkeereis erg afhankelijk is van het specifieke gebruik door personeel, cliënten en bezoek, kan een nadere verdieping van de situatie leiden tot een aangepaste parkeereis.

Vanuit de kennis en ervaring op parkeergebied, is Empaction gevraagd een advies uit te brengen over wat een reëel aantal parkeerplaatsen is – passend bij de omvang, invulling en locatie van deze ontwikkeling. De van toepassing geachte parkeeroplossing wordt in deze rapportage beschreven en gemotiveerd.

### 1.2 Dubbel Gastenhuis

Het zorgconcept bestaat uit een dubbele locatie van het Gastenhuis. Dit een nieuwe kleinschalige zorgformule gericht op mensen die, als gevolg van psychogeriatrische gezondheidsproblemen zoals dementie, niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Er wordt 24 uur per dag intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging en service geleverd aan de bewoners. Elk Gastenhuis bestaat uit 20 appartementen, waarvan 18 eenpersoonsappartementen en 2 appartementen voor dubbele bewoning. In totaal omvat het plan 40 zorgappartementen. Beide Gasthuizen worden geleid door één zorg(echt)paar dat op het complex woont. Dat zorgt voor een vertrouwde en zeer persoonlijke sfeer.

### 1.3 Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de parkeerbehoefte voor de zorgseenheden berekend aan de hand van de gemeentelijke uitgangspunten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een benchmark gegeven van parkeernormen bij omliggende gemeenten van de functie verpleeg- en verzorgingstehuizen. Daarna wordt in hoofdstuk 4 een korte beschouwing gegeven op ervaringscijfers van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij vergelijkbare ontwikkelingen. Tot slot wordt de parkeereis voor de geplande ontwikkeling gespecificeerd in hoofdstuk 5.

## 2 Normatieve parkeerbehoefte

De beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel bevat parkeernormen voor verschillende type functies. De parkeernorm voor de functie verpleeg- en verzorgingstehuis sluit het meest aan bij de kenmerken van het dubbele Gastenhuis dat aan de Nieuwstraat 96 wordt voorzien. Voor deze functie geldt – conform het gemeentelijk parkeerbeleid - een norm van 0,6 per wooneenheid. De gemeentelijke parkeernorm is afgeleid uit de kencijfers van het CROW (landelijke kennisinstituut voor verkeer & vervoer). Het CROW stelt dat 60% van deze norm bestaat uit het bezoekersaandeel. Omdat de bewoners van het Gastenhuis gezien hun medische indicatie zelf niet rijvaardig zullen zijn, wordt aangenomen dat de overige 40% het aandeel van het personeel betreft.

Om de parkeerbehoefte van de woning voor het zorg(echt)paar te bepalen zijn parkeernormen voor een reguliere woning. Deze woning voor het zorg(echt)paar zal circa 90 m<sup>2</sup> BVO bedragen. Gezien de omvang van de woning wordt een parkeernorm in de categorie koop, tussen/hoek als passen beschouwd.

### Gemeentelijke parkeernorm

In het advies van het platform integrale advisering openbare ruimte heeft de gemeente Sint-Michielsgestel aangegeven dat er voor deze functie geen parkeernorm is vastgesteld. Daarop wordt de norm voor de functie 'kamerverhuur – zelfstandig' van 0,7 per wooneenheid voorgesteld voor het bepalen van de theoretische parkeerbehoefte. Bij andere gemeenten is het voor vergelijkbare initiatieven gebruikelijk te redeneren vanuit de functie verpleeg- en verzorgingstehuis. Deze functie ligt qua kenmerken het dichtst bij het zorgconcept van het Gastenhuis dat gepland is aan de Nieuwstraat 96 in Sint-Michielsgestel. Daarom is voor het bepalen van de normatieve parkeerbehoefte voor de zorgappartementen uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Conform de beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel (2020) is de normatieve parkeerbehoefte als volgt:

Tabel 1. Parkeereis op basis van gemeentelijk uitgangspunt

| Functie                      | Eenheden    | Aantal          | Norm | Normatieve parkeerbehoefte |
|------------------------------|-------------|-----------------|------|----------------------------|
| Verpleeg- en verzorgingshuis | Wooneenheid | 40 <sup>1</sup> | 0,6  | 24                         |
| Woning (koop, tussen/hoek)   | Woning      | 1               | 2,0* | 2,0                        |
| <b>Totaal</b>                |             |                 |      | <b>26</b>                  |

\* Inclusief bezoekersparkeren

| Verdeling naar gebruik zorgappartementen | Aandeel | Norm | Parkeerbehoefte |
|------------------------------------------|---------|------|-----------------|
| Aandeel bezoek                           | 60%     | 0,36 | 14,4            |
| Aandeel personeel                        | 40%     | 0,24 | 9,6             |
| <b>Totaal</b>                            |         |      | <b>24</b>       |

<sup>1</sup> Voor de zorgappartementen gericht op dubbele bewoning worden dezelfde parkeernormen toegepast als voor de reguliere zorgappartementen. Ook de grotere zorgappartementen zijn gericht op bewoners met een zorgindicatie – waardoor ook hiervoor geen parkeerbehoefte voor bewoners zal zijn.

De normatieve behoefte van de totale ontwikkeling komt daarmee op (afgerond) **26** parkeerplaatsen, waarvan 15 voor bezoekers en 12 voor het personeel en het zorg(echt)paar.

### 3 Benchmark parkeernorm zorgenheden

De parkeernormen die vrijwel alle Nederlandse gemeenten als beleid hebben gevormd zijn in de basis afkomstig van kencijfers van het CROW. Deze parkeerkencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel om een inschatting te maken van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers geven een landelijk gemiddeld beeld van de situatie die bij het onderzoek zijn aangetroffen. Hierdoor is niet altijd een kant-en-klaar antwoord te geven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen in een bepaalde situatie moeten worden gerealiseerd. Daarom hebben de parkeerkencijfers van het CROW een bandbreedte.

Onder de functie 'zorg' heeft het CROW verschillende functies opgenomen, waarbij een 'verpleeg- en verzorgingstehuis' het meest in lijn ligt met voorliggend initiatief. In de meest recente kencijfers van het CROW (Publicatie 381 - "Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen") wordt voor de functie verpleeg- en verzorgingstehuis gerekend met een parkeernorm tussen de 0,5 en 0,7 per wooneenheid.

In de bandbreedte wordt geen differentiatie aangebracht door het CROW. Ongeacht de kenmerken van de locatie, zoals stedelijkheidsgraad en locatie van de ontwikkeling in (centrum, schil of buitengebied), gelden dezelfde parkeernormen voor deze functie. Onderstaande tabel geeft inzicht in de kencijfers binnen de gehanteerde bandbreedte van het CROW:

*Tabel 3. Parkeernormen op basis van CROW-kencijfers*

| Bandbreedte | Totaal (100%) | Bezoek (60%) | Vaste gebruikers (40%) |
|-------------|---------------|--------------|------------------------|
| Minimum     | 0,5           | 0,30         | 0,20                   |
| Gemiddeld   | 0,6           | 0,36         | 0,24                   |
| Maximum     | 0,7           | 0,42         | 0,28                   |

Hieronder volgt een benchmark van de gehanteerde normen bij de functie verpleeg- en verzorgingstehuizen bij omliggende gemeenten:

*Tabel 4. Benchmark parkeernormen omliggende gemeenten*

| Gemeente                                | Beleid uit jaar | Norm per wooneenheid | Aandeel bezoekers |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| Vught                                   | 2013            | 0,6                  | 60%               |
| Best                                    | 2015            | 0,5                  | 60%               |
| Meierijstad<br>(o.a. Veghel/ Schijndel) | 2018            | 0,7                  | 60%               |
| Oss                                     | 2017            | 0,6                  | 60%               |
| Den Bosch                               | 2021            | 0,5                  | 60%               |

De parkeernormen van de gemeenten Best en Den Bosch voor de functie verpleeg- en verzorgingstehuis zijn met 0,5 per wooneenheid gelijk aan de minimale kencijfers binnen de bandbreedte van het CROW. In de gemeenten Oss en Vught geldt een norm van 0,6 als uitgangspunt. Alleen de gemeente Meierijstad past de bovenkant van de bandbreedte toe qua norm. De toegepaste parkeernormen van omliggende gemeenten passen binnen de bandbreedte van de kencijfers die het CROW toepast. Waarbij een norm van 0,5 á 0,6 de standaard is binnen het parkeerbeleid van omliggende gemeenten.

#### **4 Parkeernorm voor zorgseenheden in de praktijk**

De parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid voor verpleeg- en verzorgingshuizen is een algemene norm. Verpleeg- en verzorgingshuizen kennen verschillende gradaties en de parkeernorm is opgebouwd uit de parkeerbehoefte van personeel, mogelijk eigen autobezit van cliënten (hier niet het geval) en parkeerbehoefte van bezoek (sociaal en zorg-gerelateerd). Het CROW heeft in haar publicatie 381: Kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie, bij de kencijfers voor verpleeg- en verzorgingstehuis dan ook de volgende opmerking geplaatst: *“van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen”*. Op basis van ervaringen elders blijkt dan ook dat parkeernormen op basis van CROW-kencijfers (binnen de bandbreedte van 0,5 en 0,7) niet aansluiten bij de reële parkeerbehoefte van zorgseenheden gericht op ouderen met een intensieve zorgbehoefte.

In november 2020 is door Empaction een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar wat een passende parkeernorm is bij dergelijke wooneenheden. Bij tien verschillende zorglocaties verspreid over het land (o.a. in Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven en Den Haag), gericht op zorg voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, is op verschillende momenten gedurende de week het aantal geparkeerde auto's op eigen terrein geteld. De onderzochte zorglocaties zijn vergelijkbaar met de voorgenomen ontwikkeling in Sint-Michielsgestel. Door dit af te zetten tegen het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein en het aantal zorgseenheden per zorglocatie is de parkeerbehoefte per zorgseenheid afgeleid. Uit het onderzoek blijkt dat 0,4 parkeerplaatsen per wooneenheid volstaan om te voorzien in de parkeerbehoefte op het drukste moment. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat bij een aantal zorglocaties een aangepaste bezoekersregeling van kracht was – met het oog op de coronacrisis. In de reguliere situatie zal de werkelijke parkeerbehoefte bij deze zorglocaties hoger liggen door een toename van het aantal bezoekers.

Dat neemt niet weg dat op basis van dit onderzoek duidelijk is dat een norm van 0,6 of 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid te hoog is voor zorgseenheden gericht op psychogeriatrische zorg zoals bij het Gastenhuis wordt geleverd. Bij zorglocaties met dergelijke aantallen parkeerplaatsen per zorgappartement is veel leegstand geconstateerd. Het aanbod van parkeerplaatsen sluit daarmee niet aan op de parkeervraag.

### **Ervaring andere Gastenhuisen**

Het Gastenhuis heeft inmiddels 14 verschillende locaties verspreid over Nederland. Onder andere in Vlijmen, Druten en Kerkdriel. De bewoners van het Gastenhuis rijden en bezitten zelf geen auto. Personeel (zowel gespecialiseerde verpleegkundigen als andere functies zoals gastheer/vrouw of kok) komt bij voorkeur uit de directe omgeving. Hierdoor is fietsen of lopen naar het werk mogelijk. Onnodig autogebruik wordt ontmoedigd. Het personeel is wisselend over dag aanwezig in het rooster. Het bezoeken van bewoners door familie en vrienden kan elke dag op ieder tijdstip waardoor er relatief een grote spreiding over de week/dag is.

Ervaring bij andere Gastenhuisen leert dat in totaal 10 parkeerplaatsen per Gastenhuis voldoen om te voorzien in de totale parkeerbehoefte. De verdeling over de verschillende doelgroepen is daarbij als volgt:

- 2 parkeerplaatsen voor het zorg(echt)paar
- 4 parkeerplaatsen voor personeel
- 4 parkeerplaatsen voor bezoek, zoals familie of huisarts

Dit komt neer op 8 parkeerplaatsen (exclusief de parkeerplaatsen voor het zorg(echt)paar voor bezoekers en personeel op 20 zorgappartementen. Dit betekent dat in de praktijk wordt ervaren dat een norm van 0,4 parkeerplaatsen per zorgappartement volstaat. Deze ervaring past bij de resultaten van het parkeeronderzoek naar de werkelijke parkeerbehoefte bij vergelijkbare locaties, zoals dat is uitgevoerd door Empaction.

## 5 Gespecificeerde parkeereis

Verpleeg- en verzorgingshuizen kennen verschillende gradaties en de parkeernorm is opgebouwd uit de parkeerbehoefte van personeel, mogelijk eigen autobezit van cliënten en parkeerbehoefte van bezoek (sociaal en zorg-gerelateerd). Op basis van (a) landelijke kencijfers, (b) een benchmark van toegepaste parkeernormen bij omliggende gemeenten en (c) ervaringscijfers in de praktijk bij diverse vergelijkbare ontwikkelingen kan worden gesteld dat een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorgappartement een te hoog aantal is.

Op basis van voorgaande wordt een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per zorgappartement passend geacht voor deze ontwikkeling. Hiermee wordt gekozen voor een middenweg tussen de minimale bandbreedte van de landelijke kencijfers en de ervaringscijfers van de parkeerbehoefte in de praktijk bij andere Gastenhuizen.

Wat betreft de woning voor het zorg(echt)paar wordt één-op-één aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen. Hieruit volgt het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein:

Tabel 5. Voorgestelde parkeereis

| Functie                      | Eenheden    | Aantal | Norm | Normatieve parkeerbehoefte |
|------------------------------|-------------|--------|------|----------------------------|
| Verpleeg- en verzorgingshuis | Wooneenheid | 40     | 0,45 | 18                         |
| Woning koop, tussen/hoek     | Woning      | 1      | 2,0* | 2,0                        |
| <b>Totaal</b>                |             |        |      | <b>20</b>                  |

\* Inclusief bezoekersparkeren

| Verdeling naar gebruik zorgwoningen | Aandeel | Norm | Parkeerbehoefte |
|-------------------------------------|---------|------|-----------------|
| Aandeel bezoek                      | 60%     | 0,27 | 11              |
| Aandeel personeel                   | 40%     | 0,18 | 7               |
| <b>Totaal</b>                       |         |      | <b>18,0</b>     |

Voor deze ontwikkeling wordt een aantal van (afgerond) 20 parkeerplaatsen als een reële parkeeroplossing beschouwd voor het te realiseren van het dubbele Gastenhuys in Sint-Michielsgestel. Daarvan zijn er 11 bestemd voor bezoekers en 9 voor het parkeren van personeelsleden en het zorg (echt)paar.

Eindhoven, 28 juli 2021