

Van: Meulenbroek, Désirée

Verzonden: donderdag 20 april 2023 13:05

Aan: Hazelzet, Nathalie

Onderwerp: aanvullende informatie parkeren Raadsadvies Ontmoeten Oss Noord-West

Geachte raadsleden,

Er zijn veel vragen gesteld over de parkeerdruk rondom het nieuwe complex voor ontmoeten, wonen en zorg-wonen in Oss Noord-West.

Daarom ontvangt u over dit onderwerp in deze mail nog een nadere toelichting, waarover u bij het Raadsadvies Bestemmingsplan een besluit kunt nemen.

In het bijgevoegde **meer recente** parkeeronderzoek, leest u over de conclusies van het uitgevoerde parkeertellingen onderzoek. Op verschillende momenten van de dag en week zijn de vrijstaande parkeerplekken geteld m.n. ook op piekmomenten. De conclusie van het uitgevoerde parkeertellingen onderzoek is:

In het gebied in de directe omgeving van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt zijn voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar om een parkeervraag van maximaal 50 auto's probleemloos op te vangen.

Bij het Raadsadvies Bestemmingsplan kunnen keuzes worden gemaakt. Buiten de 25 nieuwe openbare parkeerplaatsen, die worden aangelegd bij realisatie van het nieuwe complex zijn dit de volgende opties:

1. Geen aanleg extra parkeerplaatsen op basis van het voldoende aanwezig zijn van vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving om de parkeervraag op te vangen ook op piekmomenten.
2. Bij het hanteren van de norm van 1,7/1,5/1,3 parkeerplaatsen voor de 18 sociale huurwoningen, kan gekozen worden voor de aanleg van 16/12/9 extra parkeerplaatsen achter het nieuwe complex.

Uit de voorbereidingen om tot een bestemmingsplan te komen, blijkt dat er ruimte is om in totaal 18 extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Zoals eerder in deze mail aangegeven, zal hierop worden terug gekomen bij het Raadsadvies Bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Désirée Meulenbroek
Projectleider Projectbureau



Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl



Notitie

Voor:	BrabantWonen
Van:	S.P.M. van Lith
Bedrijf:	Iv-Infra b.v.
Versie:	B
Status:	Concept
Datum:	30 juni 2022
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

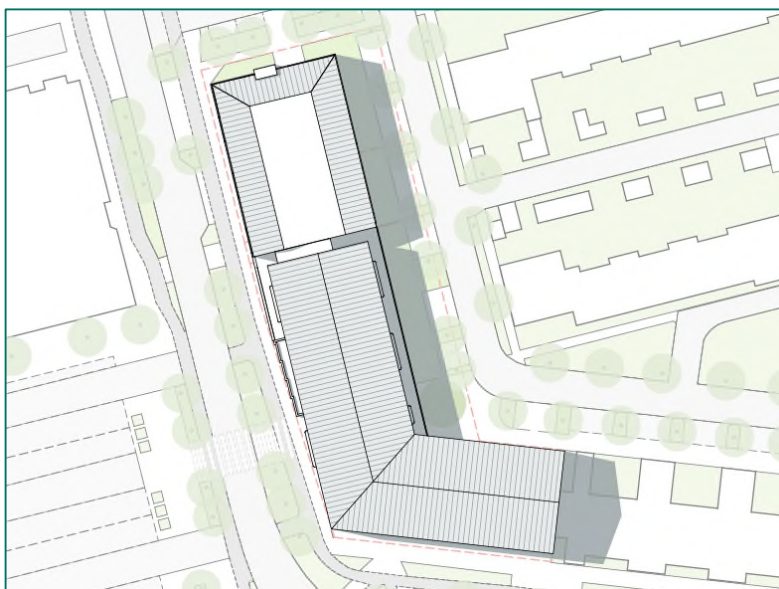
Op de locatie van de nieuwe ontwikkeling zijn op dit moment twee functies gevestigd:

- 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

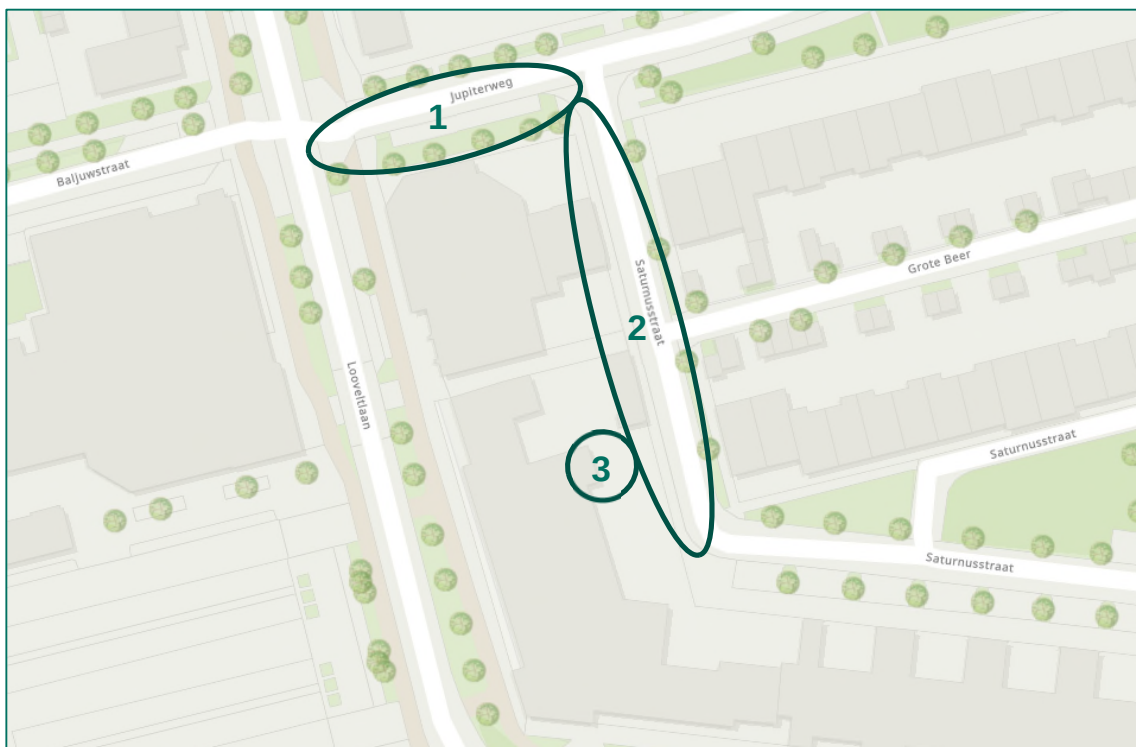
De parkeereis van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt bedraagt 40,4 parkeerplaatsen (84,3 - 43,9 parkeerplaatsen). Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid moet het aantal parkeerplaatsen dat volgt uit de parkeereis, na realisatie van het bouwplan beschikbaar moet zijn in het plangebied. Bij een solitaire 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 langspaarkeerplaatsen 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

Conclusie

Het plan voorziet in een toename van 25 parkeerplaatsen. Dit aantal is onvoldoende om aan de extra parkeervraag van 40,4 parkeerplaatsen te voldoen. Er ontstaat een tekort van afgerond 16 parkeerplaatsen.



Afwijkende parkeernorm

Voor de 18 huurwoningen in het plan geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het college heeft de mogelijkheid om onderbouwd een afwijkende parkeernorm van toepassing te verklaren. Een mogelijkheid is het toepassen van de parkeernorm die voor woningen met sociale huur geldt. Deze norm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. De parkeervraag van de 18 huurwoningen bedraagt in dat geval 27 parkeerplaatsen. Het tekort aan parkeerplaatsen in het plan bedraagt in dat geval 12 parkeerplaatsen.

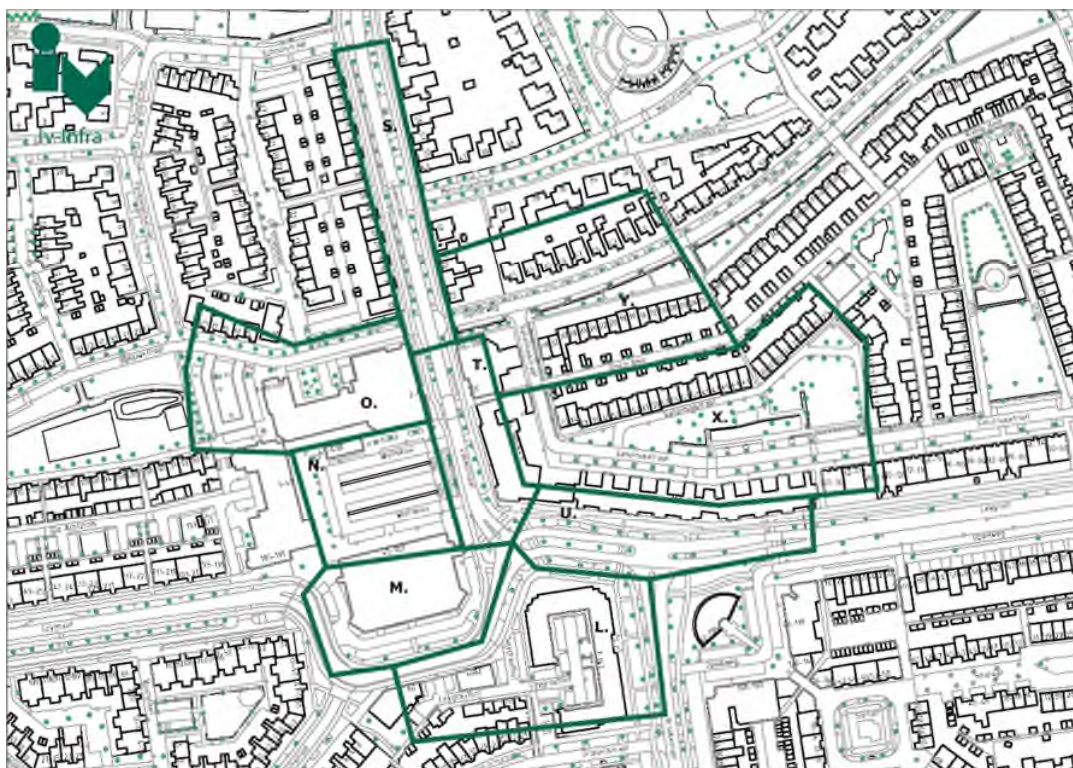
In de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' stelt het CROW de kencijfers voor een appartement met sociale huur gelijk aan de functie 'Huur, appartement, midden/goedkoop'. Het is een mogelijkheid om de parkeernorm voor de functie 'Huur, appartement, midden/goedkoop' van toepassing te verklaren op de 18 sociale huurwoningen in het plan. Dit betekent dat de parkeernorm in dat geval 1,3 parkeerplaats per woning bedraagt. De parkeervraag van deze 18 woningen bedraagt dan 23,4 parkeerplaats. Het tekort aan parkeerplaatsen in het plan bedraagt in dat geval afgerond 9 parkeerplaatsen.

Opvangen extra parkeervraag

Het aantal parkeerplaatsen dat volgt uit de parkeereis, moet na realisatie van het bouwplan beschikbaar zijn in het plangebied. 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. Het is mogelijk dat in de directe omgeving van het bouwplan openbare parkeercapaciteit aanwezig is, die niet volledig gebruikt wordt. Met behulp van een parkeeronderzoek moet aangetoond worden dat op de drukste momenten voldoende restcapaciteit in de directe omgeving beschikbaar is om aan de extra parkeervraag te voldoen. Na realisatie van het bouwplan mag de bezettingsgraad op de drukste momenten niet hoger worden dan 85%.

Uitgangspunten parkeeronderzoek

In maart 2022 is het gebruik van alle openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt in beeld gebracht. De uitgebreide resultaten van het parkeeronderzoek zijn opgenomen in de notitie 'Parkeeronderzoek De Hille – Loovelt', versie A, d.d. 1 april 2022.



Figuur 4 Deelgebieden parkeeronderzoek

Bij het woonzorgcomplex bestaat de parkeervraag voornamelijk uit parkeren door bezoekers en door personeel. De gemeente Oss hanteert als acceptabele loopafstand voor wonen 100 meter en voor werken 300 meter (notitie 'Parkeernormen 2017'). Voor personeel zou dus een loopafstand van maximaal 300 meter gehanteerd kunnen worden. In de praktijk zal het personeel dichterbij een parkeerplaats zoeken. Voor het beoordelen van de vraag of een extra parkeervraag probleemloos in de omgeving opgevangen kan worden, wordt gekeken naar de parkeersituatie binnen circa 100 meter van het woonzorgcomplex. In afbeelding 4 is het onderzoeksgebied met de deelgebied weergegeven.

De onderzoeksmomenten zijn bepaald aan de hand van de te realiseren functie en de functies in de omgeving. Overeenkomstig de nota 'Parkeernormen 2017' van de gemeente Oss gaat het om:

- Wonen: werkdagavond en -nacht (telmomenten 19.30 en na 23.00 uur)
- Verpleeghuis/aanleunwoning: werkdagavond en -nacht, weekend (telmomenten 19.30 en na 23.00 uur, en zaterdag)
- Sociaal medisch: werkdagochtend (telmoment 10.30 uur werkdag)
- Detailhandel: zaterdag (telmoment zaterdag)
- Commerciële dienstverlening/bedrijven: werkdag overdag (telmomenten werkdagen 10.30 en 13.30 uur)



Voor het bepalen van de parkeersituatie op werkdagen zijn de dinsdag en donderdag in principe maatgevend. Aangezien in de directe nabijheid winkelcentrum Wolfskooi ligt, is voor de werkdagen uitgegaan van dinsdag en vrijdag. Over het algemeen is bij winkels de vrijdag de drukste werkdag.

Resultaten parkeeronderzoek

In bijlage A zijn de resultaten van het parkeeronderzoek weergegeven. Per telmoment is per deelgebied en in totaal aangegeven wat de capaciteit en de bezetting was.

In het gebied binnen circa 100 meter loopafstand van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt bevinden zich 383 openbare parkeerplaatsen. Op het drukste moment (zaterdag 10.30 uur) waren 273 parkeerplaatsen bezet. De bezettingsgraad was op dat moment 71%.

Het gemeentelijk parkeerbeleid stelt dat na realisatie van het bouwplan de bezettingsgraad op de drukste momenten niet hoger mag worden dan 85%. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied nog 50 auto's geparkeerd kunnen worden voordat de bezettingsgraad 85% wordt.

Conclusie

In het gebied in de directe omgeving van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt zijn voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar om een parkeervraag van maximaal 50 auto's probleemloos op te vangen.



BIJLAGE A Resultaten parkeeronderzoek

Dinsdag 10:30					Dinsdag 13:30				
Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage	Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage
L	47	34	+13	72%	L	47	32	+15	68%
M	30	28	+2	93%	M	30	25	+5	83%
N	116	62	+54	53%	N	116	77	+39	66%
O	71	44	+27	62%	O	71	44	+27	62%
S	15	6	+9	40%	S	15	7	+8	47%
T	0	0	0	-	T	0	0	0	-
U	4	3	+1	75%	U	4	2	+2	50%
X	75	50	+25	67%	X	75	53	+22	71%
Y	25	21	+4	84%	Y	25	18	+7	72%
Totaal	383	248	+135	65%	Totaal	383	258	+125	67%

Dinsdag 19:30					Dinsdag 23:00				
Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage	Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage
L	47	28	+19	60%	L	47	27	+20	57%
M	30	22	+8	73%	M	30	22	+8	73%
N	116	43	+73	37%	N	116	7	+109	6%
O	71	47	+24	66%	O	71	46	+25	65%
S	15	8	+7	53%	S	15	12	+3	80%
T	0	1	-1	-	T	0	0	0	-
U	4	2	+2	50%	U	4	1	+3	25%
X	75	55	+20	73%	X	75	52	+23	69%
Y	25	23	+2	92%	Y	25	16	+9	64%
Totaal	383	229	+154	60%	Totaal	383	183	+200	48%



Vrijdag 10:30					Vrijdag 13:30				
Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage	Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage
L	47	28	+19	60%	L	47	26	+21	55%
M	30	27	+3	90%	M	30	26	+4	87%
N	116	76	+40	66%	N	116	78	+38	67%
O	71	45	+26	63%	O	71	38	+33	54%
S	15	8	+7	53%	S	15	7	+8	47%
T	0	0	0	-	T	0	0	0	-
U	4	3	+1	75%	U	4	3	+1	75%
X	75	48	+27	64%	X	75	45	+30	60%
Y	25	15	+10	60%	Y	25	10	+15	40%
Totaal	383	250	+133	65%	Totaal	383	233	+150	61%

Vrijdag 19:30					Vrijdag 23:00				
Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage	Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage
L	47	27	+20	57%	L	47	28	+19	60%
M	30	20	+10	67%	M	30	18	+12	60%
N	116	45	+71	39%	N	116	7	+109	6%
O	71	42	+29	59%	O	71	43	+28	61%
S	15	9	+6	60%	S	15	12	+3	80%
T	0	0	0	-	T	0	0	0	-
U	4	1	+3	25%	U	4	1	+3	25%
X	75	57	+18	76%	X	75	59	+16	79%
Y	25	15	+10	60%	Y	25	16	+9	64%
Totaal	383	216	+167	56%	Totaal	383	184	+199	48%



	Zaterdag 10:30					Zaterdag 13:30			
Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage	Deelgebied	Capaciteit	Voertuigen	Overschot/tekort	Percentage
L	47	33	+14	70%	L	47	25	+22	53%
M	30	26	+4	87%	M	30	28	+2	93%
N	116	74	+42	64%	N	116	65	+51	56%
O	71	57	+14	80%	O	71	51	+20	72%
S	15	10	+5	67%	S	15	12	+3	80%
T	0	0	0	-	T	0	0	0	-
U	4	2	+2	50%	U	4	0	+4	0%
X	75	50	+25	67%	X	75	51	+24	68%
Y	25	21	+4	84%	Y	25	17	+8	68%
Totaal	383	273	+110	71%	Totaal	383	249	+134	65%