

Scenario maximaal 260 zorgwoningen, 225 woningen en zoveel mogelijk maatschappelijk extern beschikbaar.

Uitgangspunten

- 260 zorgeenheden en 225 reguliere woningen of zorgwoningen als maximaal.
- Verdeling 30-20-50 is 68 sociaal – 45 middenduur en 112 duur.
- 90 grondgebonden vrije sector rijtjeshuis
- 68 sociale huur etage woningen
- 45 woningen koop etage middenduur
- 22 woningen koop etage duur
- 800m2 maatschappelijke voorzieningen (Stadsblok)
- Ondergeschikte voorzieningen woonzorgcentrum:
 - Maximaal 300 m2 commerciële voorzieningen (telt mee)
 - 2050 m2 maatschappelijke voorzieningen (telt voor zover mogelijk mee; uitgewerkt in stap 2. Wens is zoveel mogelijk extern maatschappelijk beschikbaar van ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen.

Uitwerking

Stap 1:

Omschrijving	Nieuw/verdwijnt	Omvang	Eenheid
Psycho geriatric	nieuw	144	wooneenheden
somatische zorg	nieuw	116	wooneenheden
woningen koop grondgebonden vrije sector rijtjeshuis 90 woningen	nieuw	90	woningen
social huur etage 50-60 m2 <900 68 woningen	nieuw	68	woningen
koop etage middenduur 60-80 m2 45 woningen tussen 183.843 en 300.000	nieuw	45	woningen
woningen koop grondgebonden vrije sector 90-130m2 bvo 5 woningen rijtjeshuis	nieuw	0	woningen
maatschappelijke voorziening 800 m2 bvo	nieuw	27	behandelkamers
horeca	nieuw	300	m2 bvo
maatschappelijke voorziening 900 m2 bvo	nieuw	0	behandelkamers
22 woningen koop etage duur	nieuw	22	woningen

Dit resulteert in onderstaande overzichten.

PROJECT:	(Parkeerbilans), versie 1
CONCLUSIE:	De parkeervraag neemt toe met 498 parkeerplaatsen ten gevolge van deze ontwikkeling. Er worden per saldo 445 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervraag voor bezoekers neemt toe met 184 parkeerplaatsen ten gevolge van deze ontwikkeling. Er worden per saldo 303 parkeerplaatsen gerealiseerd die voor bezoekers toegankelijk zijn. Er wordt niet voldaan aan de parkeervraag.

Er zijn bij dit aantal van 260 zorgeenheden en 225 woningen in totaal 498 pp nodig. Bovenop de 445 (waarvan 303 parkeerplaatsen op maaiveld aan de openbare weg, 18 parkeerplaatsen bij een enkele oprit zonder garage – tellen mee als 0,8 dus 14,4 pp - en 128 parkeerplaatsen in de parkeergarage dan zijn er dan nog 53 extra pp nodig.

- 321 parkeerplaatsen in de openbare ruimte
 - 18 parkeerplaatsen (singelblok) bij een enkele oprit zonder garage. Deze tellen mee als 0,8. Dit zijn dus 14,4 parkeerplaatsen.
- 128 parkeerplaatsen op maaiveld onder het dek van het stadsblok

Verschuivingsvorm	Nieuw*	Verdwijnt (aantal per verschuivingsvorm)	Saldo	theoretisch aantal van 1 verschuivingsvorm:	berekeningsaantal van 1 verschuivingsvorm:	Berekend parkeeraanbod:			
Parkeerplaats aan openbare weg	303	0	303 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats	303 parkeerplaatsen, tellen als:		303 parkeerplaatsen	
Parkeerplaats op openbaar parkeerterrein		0	0 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Enkele oprit zonder garage	18	0	18 opritten	1 parkeerplaats	0,8 parkeerplaats	18 parkeerplaatsen, tellen als:		14,4 parkeerplaatsen	
Lange oprit zonder garage of carport		0	0 opritten	2 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Dubbele oprit zonder garage		0	0 opritten	2 parkeerplaatsen	1,7 parkeerplaatsen	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Garage zonder oprit (bij woning)		0	0 garages	1 parkeerplaats	0,4 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Garagebox (niet bij woning)		0	0 garageboxen	1 parkeerplaats	0,5 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Garage met enkele oprit		0	0 garages met oprit	2 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Garage met lange oprit		0	0 garages met oprit	3 parkeerplaatsen	1,3 parkeerplaatsen	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Garage met dubbele oprit		0	0 garages met oprit	5 parkeerplaatsen	1,8 parkeerplaatsen	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Parkeerplaats op eigen terrein bij niet-woning, vrij toegankelijk		0	0 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Parkeerplaats op eigen terrein bij niet-woning, afgesloten (geen dubbelgebruik)	128	0	128 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats	128 parkeerplaatsen, tellen als:		128 parkeerplaatsen	
Parkeerplaats in garage op appartementencomplex		0	0 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Parkeerplaats in openbaar toegankelijke parkeergarage	0	0	0 parkeerplaatsen	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Anders privaat, namelijk: ...		0	0 parkeerplaatsen	parkeerplaats	parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
Anders openbaar, namelijk: ...		0	0 parkeerplaatsen	parkeerplaats	parkeerplaats	0 parkeerplaatsen, tellen als:		0 parkeerplaatsen	
		** of huidige ongebruikt				totaal aanbod:	146 private parkeerplaatsen, tellen als:	142 parkeerplaatsen	
							303 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen, tellen	303 parkeerplaatsen	
						TOTAAL:		445 parkeerplaatsen	

Daarbij ook rekening houden dat voor de inpassing van de hellingbaan er naar schatting 5 maaiveldparkeerplaatsen verloren gaan die bovenop het tekort gecompenseerd moeten worden. Het totaal tekort zou dan uitkomen op 58. Het exacte aantal hangt af van de inpassing van het verdiept parkeren en hoe dit uitkomt met de maaiveldparkeerplaatsen maar ook de ruimtelijke, stedenbouwkundige en andere vereisten.

BEREKENING PARKEERVRAAG										
NIEUW PROGRAMMA										
functie	aantal		norm			autonome parkeervraag		waarvan		
1. Psycho geriatrie	144	wooneenheid	0,6	p-plaatsen	per 1 woonee	86,4	p-plaatsen	doelgroep	34,56	p-plaatsen
								bezoekers	51,84	p-plaatsen
2. somatische zorg	116	wooneenheid	0,6	p-plaatsen	per 1 woonee	69,6	p-plaatsen	doelgroep	27,84	p-plaatsen
								bezoekers	41,76	p-plaatsen
3. woningen koop grondgebonden vrije sector rijtjeshuis 90 wonin	90	woningen	1,8	p-plaatsen	per 1 woning	162	p-plaatsen	doelgroep	135	p-plaatsen
								bezoekers	27	p-plaatsen
4. sociale huur etage 50-60 m2 <900 68 woningen	68	woningen	1,3	p-plaatsen	per 1 woning	88,4	p-plaatsen	doelgroep	68	p-plaatsen
								bezoekers	20,4	p-plaatsen
5. koop etage middenduur 60-80 m2 45 woningen tussen 183.843 e	45	woningen	1,7	p-plaatsen	per 1 woning	76,5	p-plaatsen	doelgroep	63	p-plaatsen
								bezoekers	13,5	p-plaatsen
6. woningen koop grondgebonden vrije sector 90-130m2 bvo 5 wor	0	woningen	1,8	p-plaatsen	per 1 woning	0	p-plaatsen	doelgroep	0	p-plaatsen
								bezoekers	0	p-plaatsen
7. maatschappelijke voorziening 800 m2 bvo	27	behandelkam	2,95	p-plaatsen	per 1 behande	79,65	p-plaatsen	doelgroep	34,25	p-plaatsen
								bezoekers	45,4	p-plaatsen
8. horeca	300	m2 bvo	13	p-plaatsen	per 100 m2 bv	39	p-plaatsen	doelgroep	7,8	p-plaatsen
								bezoekers	31,2	p-plaatsen
9. maatschappelijke voorziening 900 m2 bvo	0	behandelkam	2,95	p-plaatsen	per 1 behande	0	p-plaatsen	doelgroep	0	p-plaatsen
								bezoekers	0	p-plaatsen
10. 22 woningen koop etage duur	22	woningen	1,9	p-plaatsen	per 1 woning	41,8	p-plaatsen	doelgroep	35,2	p-plaatsen
								bezoekers	6,6	p-plaatsen

functie	parkeervraag doelgroep		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
1. Psycho geriatrie	34,56	p-plaatsen	34,56	17,28	34,56	17,28	8,64	34,56	34,56	34,56
2. somatische zorg	27,84	p-plaatsen	27,84	27,84	13,92	13,92	6,96	27,84	27,84	27,84
3. woningen koop grondgebonden vrije sector rijtjeshuis 90 wonin	135	p-plaatsen	67,50	67,50	121,50	108,00	135,00	81,00	108,00	94,50
4. sociale huur etage 50-60 m2 <900 68 woningen	68	p-plaatsen	34,00	34,00	61,20	54,40	68,00	40,80	54,40	47,60
5. koop etage middenduur 60-80 m2 45 woningen tussen 183.843 e	63	p-plaatsen	31,50	31,50	56,70	50,40	63,00	37,80	50,40	44,10
6. woningen koop grondgebonden vrije sector 90-130m2 bvo 5 wor	0	p-plaatsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. maatschappelijke voorziening 800 m2 bvo	34,25	p-plaatsen	34,25	25,69	3,42	3,42	0,00	3,42	3,42	3,42
8. horeca	7,8	p-plaatsen	2,34	3,12	7,02	7,41	0,00	5,46	7,80	3,12
9. maatschappelijke voorziening 900 m2 bvo	0	p-plaatsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. 22 woningen koop etage duur	35,2	p-plaatsen	17,60	17,60	31,68	28,16	35,20	21,12	28,16	24,64
Totaal NIEUW:			249,59	241,81	312,72	282,99	316,80	252,00	314,58	279,78
MAATGEVENDE PARKEERVRAAG										
	maximaal		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Totaal NIEUW - doelgroep:			249,59	241,81	312,72	282,99	316,80	252,00	314,58	279,78
Totaal NIEUW - bezoekers:			155,11	153,63	133,42	128,23	23,40	160,48	183,34	157,87
Totaal NIEUW:			404,70	395,44	446,15	411,23	340,20	412,49	497,93	437,66
Totaal VERDWIJNT - doelgroep:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal VERDWIJNT - bezoekers:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal VERDWIJNT:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PER SALDO (AFGEROND):	498	p-plaatsen	405	396	447	412	341	413	498	438

Bezoekers

- Stap 2:** met voor zover mogelijk de ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen ook extern te gebruiken:

- | Omschrijving | Nieuw/verdwijnt | Omvang | Eenheid |
|--|-----------------|--------|----------------|
| Psycho geriatrie | nieuw | 144 | wooneenheden |
| somatische zorg | nieuw | 116 | wooneenheden |
| woningen koop grondgebonden vrije sector rijtjeshuis 90 woningen | nieuw | 90 | woningen |
| sociale huur etage 50-60 m2 <900 68 woningen | nieuw | 68 | woningen |
| koop etage middenduur 60-80 m2 45 woningen tussen 183.843 en 300.000 | nieuw | 45 | woningen |
| woningen koop grondgebonden vrije sector 90-130m2 bvo 5 woningen rijtjeshuis | nieuw | 0 | woningen |
| maatschappelijke voorziening 800 m2 bvo | nieuw | 27 | behandelkamers |
| horeca | nieuw | 300 | m2 bvo |
| maatschappelijke voorziening 900 m2 bvo | nieuw | 31 | behandelkamers |
| 22 woningen koop etage duur | nieuw | 22 | woningen |

- | BEREKENING PARKEERVRAAG | | | | | | | | |
|--|--------|--------------|--|------|------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| NIEUW PROGRAMMA | | | | | | | | |
| functie | aantal | | | norm | | | autonome parkeervraag | waarvan |
| 1. Psycho geriatrie | 144 | wooneenheden | | 0,6 | p-plaatsen | per 1 wooneen- | 86,4 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 2. somatische zorg | 116 | wooneenheden | | 0,6 | p-plaatsen | per 1 wooneen- | 69,6 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 3. woningen koop grondgebonden vrije sector rijtjeshuis 90 v | 90 | woningen | | 1,8 | p-plaatsen | per 1 woning | 162 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 4. sociale huur etage 50-60 m2 <900 68 woningen | 68 | woningen | | 1,3 | p-plaatsen | per 1 woning | 88,4 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 5. koop etage middenduur 60-80 m2 45 woningen tussen 185 | 45 | woningen | | 1,7 | p-plaatsen | per 1 woning | 76,5 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 6. woningen koop grondgebonden vrije sector 90-130m2 bvo | 0 | woningen | | 1,8 | p-plaatsen | per 1 woning | 0 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 7. maatschappelijke voorziening 800 m2 bvo | 27 | behandelka- | | 2,95 | p-plaatsen | per 1 behandel- | 79,65 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 8. horeca | 300 | m2 bvo | | 13 | p-plaatsen | per 100 m2 bvo | 39 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 9. maatschappelijke voorziening 900 m2 bvo | 31 | behandelka- | | 2,95 | p-plaatsen | per 1 behandel- | 91,45 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |
| 10. 22 woningen koop etage duur | 22 | woningen | | 1,9 | p-plaatsen | per 1 woning | 41,8 | p-plaatsen
doelgroep bezoekers |

functie	parkeervraag doelgroep		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
1. Psycho geriatrie	34,56	p-plaatsen	34,56	34,56	17,28	17,28	8,64	34,56	34,56	34,56
2. somatische zorg	27,84	p-plaatsen	27,84	27,84	13,92	13,92	6,96	27,84	27,84	27,84
3. woningen koop grondgebonden vrije sector rijtjeshuis 90 v	135	p-plaatsen	67,50	67,50	121,50	108,00	135,00	81,00	108,00	94,50
4. sociale huur etage 50-60 m2 <900 68 woningen	68	p-plaatsen	34,00	34,00	61,20	54,40	68,00	40,80	54,40	47,60
5. koop etage middenduur 60-80 m2 45 woningen tussen 183	63	p-plaatsen	31,50	31,50	56,70	50,40	63,00	37,80	50,40	44,10
6. woningen koop grondgebonden vrije sector 90-130m2 bvo	0	p-plaatsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. maatschappelijke voorziening 800 m2 bvo	34,25	p-plaatsen	34,25	25,69	3,42	3,42	0,00	3,42	3,42	3,42
8. horeca	7,8	p-plaatsen	2,34	3,12	7,02	7,41	0,00	5,46	7,80	3,12
9. maatschappelijke voorziening 900 m2 bvo	39,32	p-plaatsen	39,32	29,49	3,93	3,93	0,00	3,93	3,93	3,93
10. 22 woningen koop etage duur	35,2	p-plaatsen	17,60	17,60	31,68	28,16	35,20	21,12	28,16	24,64
Totaal NIEUW:			288,91	271,30	316,66	286,93	316,80	255,94	318,52	283,72
MAATGEVENDE PARKEERVRAAG										
	maximaal		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Totaal NIEUW - doelgroep:			288,91	271,30	316,66	286,93	316,80	255,94	318,52	283,72
Totaal NIEUW - bezoekers:			207,24	192,73	138,63	133,44	23,40	165,69	188,55	163,08
Totaal NIEUW:			496,15	464,03	455,29	420,37	340,20	421,63	507,07	446,80
Totaal VERDWIJNT - doelgroep:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal VERDWIJNT - bezoekers:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal VERDWIJNT:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PER SALDO (AFGEROND):	508	p-plaatsen	497	465	456	421	341	422	508	447

- (508 wordt 498 - bewoners en bezoekers - op zaterdagavond bij geen activiteit)

Bezoekersaandeel gaat van 189 naar 184 als op zaterdagavond geen activiteit is

bezoekers		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
NIEUW:		207,24	192,73	138,63	133,44	23,40	165,69	188,55	163,08
VERDWIJNT:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		207,24	192,73	138,64	133,45	23,40	165,70	188,56	163,09

maximaal									
208	p-plaatsen	208	193	139	134	24	166	189	164

bezoekers		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
NIEUW:		155,11	153,63	133,42	128,23	23,40	160,48	183,34	157,87
VERDWIJNT:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		155,12	153,64	133,43	128,24	23,40	160,49	183,35	157,88

maximaal									
184	p-plaatsen	156	154	134	129	24	161	184	158

- Als maatschappelijk extern geen zaterdagavondactiviteit heeft dan is 935 m2 bvo extern te gebruiken (op zaterdagavond geen activiteit).
- **Conclusie:** Als er op zaterdagavond geen maatschappelijk externe activiteit is van 935m2 dan daalt de parkeervraag van 508 naar 498 pp, het plan nu heeft 445 pp dus een tekort van 53 pp.
- Het toevoegen van 58 pp (53+5 hellingbaan) is vereist bij 260 zorgunits en 225 woningen 300 m2 bvo horeca en 27 behandelkamers zijn er 498 pp nodig.
- Bij het toevoegen van 58 pp (53+5 hellingbaan) in een parkeerbak verdiept onder bebouwing waarbij geen maaiveldparkeren verloren gaat ten opzichte van nu (checken in het ontwerp is nog nodig, anders aanpassing in aantal verdiept onder bebouwing) is er ruimte voor 935 m2 bvo extern gebruik.

Afhankelijk van de definitieve programma zal de parkeerbehoefte ontstaan. In het geval de parkeerbehoefte op de zaterdagavond lager is dan 445 parkeerplaatsen is een verdiepte parkeergarage niet nodig. Dit bijvoorbeeld door bij verdere planuitwerking te kiezen voor minder programma of bij het wijzigen van de invulling van de voorzieningen zoals het aantal behandelkamers of het wijzigen van restaurant functie naar bar/cafetaria.

Optioneel

Bij gebruik van deelauto's is het aantal benodigde parkeerplekken minder (dit is zo'n 4 plekken/deelauto). Dit vergt wel een goed plan.

Ook kunnen andere concepten die geen extra parkeren genereren, wellicht worden ingezet (taxiervice ea voor extern gebruik maatschappelijke voorzieningen?). Ook dit vraagt dan natuurlijk om een goede nadere uitwerking.