

Rapport

Parkeeradvies zorgconcept Beneden-Leeuwen



In opdracht van VP Ontwikkeling

Auteur: Kay van der Kraan

Datum: 10-05-2022

Versie: 2.0

Status: Definitief



Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	4
2	BEPALING VAN DE PARKEERVRAAG	5
2.1	NORMATIEVE PARKEERVRAAG	5
2.2	REKENING HOUDEN MET DUBBELGEBRUIK.....	7
3	CONCLUSIE.....	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

VP Ontwikkeling heeft het plan om aan de Waterstraat in Beneden-Leeuwen, een hoogwaardig zorgconcept te realiseren. Op basis van de huidige plannen bestaat dit zorgconcept uit een combinatie van 38 zorgclusterwoningen met 24-uurs zorg op afroep en een huisartsenpraktijk. De zorgclusterwoningen worden ingevuld volgens het zorgconcept van Het Ouden Huis. Dit is een woon en zorg formule, waarbij senioren alleen of samen zelfstandig wonen; al dan niet met een verpleeghuisbehoefte. Het Ouden Huis wil er zijn voor iedereen ongeacht of de vraag naar hulp en ondersteuning nu groot of klein is. De gedachte achter Het Ouden Huis is dat bewoners nooit meer hoeven te verhuizen vanwege hun hulp of zorgvraag. Ook wanneer de vraag naar hulp en zorg toeneemt, staat Het Ouden Huis voor de bewoners klaar. In het huis wonen daarnaast 10 jongeren die studeren of een leer- werktraject volgen. Zij wonen in studio's in Het Ouden Huis en bieden ook ondersteuning bij allerlei vragen van bewoners (zoals boodschappen doen of helpen in het huishouden).

De parkeerbehoefte op deze locatie zal door de ontwikkeling veranderen. Net als iedere andere gemeente wil West Maas en Waal dat een nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk in de eigen parkeerbehoefte voorziet op eigen terrein om daarmee geen parkeeroverlast in de omgeving te veroorzaken. Anderzijds kunnen te veel parkeerplaatsen 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. En voor het realiseren van gemeentelijke ambities omtrent klimaatadaptie. 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 West Maas en Maal heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeren 2019. De parkeerbehoefte voor zorgfuncties is erg afhankelijk van het specifieke gebruik door personeel, cliënten van de huisartsenpraktijk, bewoners en bezoekers. Maatwerk is nodig om te onderzoeken op welke wijze de parkeereis is opgebouwd en welke parkeereis passend is bij de deze specifieke ontwikkeling. De gemeentelijke parkeernormen vormen daarbij het uitgangspunt.

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 Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling berekend aan de hand van de gemeentelijke uitgangspunten. Vervolgens wordt de parkeerbehoefte berekend rekening houdend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Tot slot wordt een advies gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling.

2 Bepaling van de parkeervraag

2.1 Normatieve parkeervraag

De Nota Parkeren gemeente West Maas en Waal bevat parkeernormen voor verschillende type functies. Gezien de locatie van de ontwikkeling zijn de normen voor de rest bebouwde kom toegepast. De ontwikkeling wordt voorzien op een braakliggend terrein – er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte in de huidige situatie.

De volgende functies zijn als uitgangspunt genomen bij het bepalen van de parkeervraag van de geplande zorgontwikkeling aan de Waterstraat:

- **Huisartsenpraktijk**
De norm voor de huisartsenpraktijk is één-op-één overgenomen uit de gemeentelijke parkeernormen. Hiervoor geldt een norm van 3,25 parkeerplaatsen per behandelkamer.
- **Studentenstudio's**
Omdat een groot deel van de jongeren een leer- of werktraject combineren met het wonen binnen het Ouden Huis, is de norm kamerverhuur zelfstandig (studenten) het meest passend. Het gaat om een norm van 0,3 per kamer, waarvan 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Autobezit van deze studenten wordt laag geacht omdat de auto niet nodig is voor de woon-werk/studie verplaatsing. Bovendien is een OV-halte gesitueerd in de nabijheid van de ontwikkellocatie.
- **Zorgclusterwoningen**
De parkeerbehoefte van zorgclusterwoningen kent verschillende gradaties en de parkeernorm is opgebouwd uit de parkeerbehoefte van personeel, mogelijk eigen autobezit van bewoners (hier beperkt het geval) en parkeerbehoefte van bezoek (sociaal en zorg-gerelateerd). Binnen het zorgconcept van het Ouden Huis woont een mix aan ouderen, waarvan de zorgvraag varieert. De eerste stap in het bepalen van de parkeerbehoefte van deze zorgclusterwoningen is het maken van een onderscheid in de volgende doelgroepen:

Doelgroep		Beschrijving doelgroep	Toegepaste parkeernorm
1.	Ouderen zonder autobezit	Ouderen met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg) die 24 uur per dag intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging vragen. Deze bewoners rijden en bezitten zelf geen auto. De parkeernorm voor de functie verpleeg- en verzorgingstehuis sluit het meest aan bij de kenmerken van deze doelgroep.	0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 60% - conform CROW kencijfers - bestaat uit het bezoekers-aandeel. Omdat de bewoners zelf niet rijvaardig zijn, wordt aangenomen dat de overige 40% het aandeel van het personeel betreft.
2.	Ouderen met beperkt autobezit	Ouderen die zelfstandig wonen, met een relatief beperkte zorgvraag. Deze bewoners maken gebruik van ondersteuning en lichte zorg die geboden wordt door het Ouden Huis. Een deel van deze ouderen heeft zelf een auto. De parkeernorm voor de	1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekers.

		functie aanleunwoning/serviceflat sluit het meest aan bij de kenmerken van deze doelgroep.	
--	--	--	--

De volgende stap bij het inschatten van de parkeervraag van de zorgclusterwoningen is het bepalen van de verhouding tussen deze doelgroepen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de ervaringen bij de bestaande vestiging van het Ouden Huis (zie kader voor een nadere toelichting). Op basis daarvan is een conservatieve inschatting gemaakt dat maximaal 25% van de bewoners van het Ouden Huis over een eigen auto beschikt. Dit cijfer is als uitgangspunt gebruikt voor de verdeling tussen bovenstaande doelgroepen – waarbij voor 25% van de zorgclusterwoningen is gerekend met de functie aanleunwoning/serviceflat (ouderen met beperkt autobezit). Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de overige 75% is de parkeernorm voor de functie verpleeg- en verzorgingstehuis gehanteerd (ouderen zonder autobezit).

Ervaring het Ouden Huis | locatie Bodegraven

Het Ouden Huis heeft op dit moment één locatie in Bodegraven bestaande uit 24 zorgclusterwoningen. Deze locatie is qua bereikbaarheidsprofiel vergelijkbaar met de geplande nieuwe locatie in Beneden-Leeuwen. De doelgroep die verhuist naar het Ouden Huis is in de regel de 80 jaar ruim gepasseerd. Het autobezit onder deze doelgroep is dan ook erg laag. Slechts 17% van de ouderen beschikt over een eigen auto bij de locatie in Bodegraven.

De ervaring bij de locatie in Bodegraven leert dat 12 parkeerplaatsen volstaan om te voorzien in de totale parkeerbehoefte van het Ouden Huis. De verdeling over de verschillende doelgroepen is daarbij als volgt:

- 5 parkeerplaatsen voor personeel
- 4 parkeerplaatsen voor bewoners
- 3 parkeerplaatsen voor bezoek, zoals familie of huisarts

Dit komt neer op 12 parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en personeel op 24 zorgappartementen. Dit betekent dat in de praktijk wordt ervaren dat een norm van circa 0,5 parkeerplaatsen per zorgwoning volstaat. Met de gehanteerde parkeernorm voor de geplande zorgclusterwoningen in Beneden-Leeuwen – met een norm van 0,6 voor bewoners mét een zorgindicatie en 1,3 voor bewoners zonder zorgindicatie – wordt in een relatief ruim aantal parkeerplaatsen voorzien.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de normatieve parkeerbehoefte als volgt:

Functie	Aantal	Eenheid	P-norm			Aantal pp		
			Eigen geb.	Bezoek	Totaal	Eigen geb.	Bezoek	Totaal
Huisartsenpraktijk	10	Behandeltkamer	-	-	3,25	3,6	28,9	32,5
Zorgclusterwoningen (met zorgindicatie)	29	Per woning	-	-	0,6	7,0	10,4	17,4
Zorgclusterwoningen (zonder zorgindicatie)	9	Per woning	1,0	0,3	1,3	9	2,7	11,7
Studentenstudio's	10	Per kamer	0,1	0,2	0,3	1	2	3,0
Totaal						20,5	44,1	64,6

De normatieve behoefte van de totale ontwikkeling komt daarmee op (afgerond) 65 parkeerplaatsen, waarvan 44 voor bezoekers en 21 voor het personeel en bewoners.

2.2 Rekening houden met dubbelgebruik

De parkeerbehoefte is gedurende de week niet constant. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt door verschillende doelgroepen geparkeerd en deze doelgroepen hebben niet op hetzelfde moment hun maximale parkeervraag. Zo zijn op werkdagen overdag relatief veel personeel en bezoekers van de huisartsenpraktijk aanwezig. Dit terwijl bezoek van bewoners voornamelijk in de middagen en in het weekend langs komt. De beschikbare parkeerplaatsen zijn daarom gedeeltelijk dubbel te gebruiken.

Om dit inzichtelijk te maken is hieronder de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling aan de Waterstraat per dagdeel uitgewerkt. Daarbij is in de basis gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de Nota Parkeren gemeente West Maas en Waal. De aanwezigheidspercentages voor de studentenstudio's is voor de werkdagochtend- en middag aangepast naar 100%. Door de combinatie van wonen en werken zullen de auto's van deze doelgroep over het algemeen ook overdag geparkeerd staan.

Functie	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Wonen (bewoners)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Wonen studenten	100%	100%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Verpleeg- en verzorgingstehuis	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Wonen (bezoekers)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Sociaal medisch (huisarts)	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%

Functie	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Huisartsenpraktijk	32,5	24,4	3,3	3,3	0,0	3,3	3,3	3,3
Seniorenwoningen (met zorgindicatie)	8,7	8,7	17,4	17,4	4,4	17,4	17,4	17,4
Seniorenwoningen (zonder zorgindicatie)	4,5	4,5	8,1	7,2	9,0	5,4	7,2	6,3
Studentenstudio's	1,0	1,0	0,9	0,8	1,0	0,6	0,8	0,7
Bezoekers woningen*	0,5	0,9	3,8	3,3	0,0	2,8	4,7	3,3
Totaal	46,7	38,6	29,7	28,7	14,4	26,7	28,7	27,7
Totaal (afgerond)	47,0	39,0	30,0	29,0	15,0	27,0	29,0	28,0

*Bezoekers van zorgclusterwoningen met zorgindicatie is onderdeel van de norm

De maatgevende parkeerbehoefte van deze ontwikkeling ligt – inclusief dubbelgebruik van parkeerplaatsen - op 47 parkeerplaatsen. De piek van de parkeervraag doet zich voor op de werkdagochtend en wordt voor het grootste gedeelte bepaald door de parkeervraag van de huisartsenpraktijk. De parkeervraag in de avonden en het weekend wordt primair veroorzaakt door

het personeel en bezoekers van de zorgclusterwoningen. Daardoor is relatief veel dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Beide doelgroepen hebben op verschillende momenten een parkeervraag.

3 Conclusie

Voor deze ontwikkeling wordt een aantal van (afgerond) 47 parkeerplaatsen als een reële parkeeroplossing beschouwd voor het te realiseren zorgconcept aan de Waterstraat in Beneden-Leeuwen. Daarbij is het uitgangspunt dat er alleen op werkdagen een aantal exclusieve parkeerplaatsen voor artsen worden benut. Er worden verder geen of vaste parkeerplaatsen voor bewoners gereserveerd. Dit aantal parkeerplaatsen is reëel in geval doordat dubbelgebruik van parkeerplaatsen in grote mate mogelijk is.

Bij het bepalen van de parkeervraag is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen en uitgangspunten. Op een aantal punten is een aanpassing voorgesteld om meer recht te doen aan de specifieke parkeervraag. Door de goede mogelijkheden voor dubbelgebruik ontstaat een robuuste parkeerbilans, waarbij er nog rek zit in het opvangen van de parkeervraag van verschillende doelgroepen.

Eindhoven, 10-05-2022