

MEMO

Betreft: Hey Acker
Onderwerp: Parkeren
Opdrachtgever: ZMW
Opsteller: Jan van der Lingen
Datum: 12 april 2021 / 02 juni 2021

De Hey Acker zal worden verbouwd en opnieuw in exploitatie genomen. De begane grond en 3 verdiepingen worden verbouwd tot zelfstandige 2 kamer huurappartementen met ondersteunende faciliteiten voor thuiszorg-medewerkers en de vierde verdieping wordt kantoorruimte voor de eigen medewerkers van ZMW.

De verbouwing van het voormalige verzorgingshuis kan het best worden omschreven als het scheiden van wonen en zorg. Hoewel nergens eenduidig gedefinieerd komt het begrip "aanleunwoning" het dichtste bij de bedoeling. Beschut wonen in de sociale huurprijscategorie, wonen met voor ouderen beschikbare ondersteunende ruimtes, in kleine appartementen die technisch (plattegrond en technische voorzieningen) zo zijn ingericht dat een hoge mate van thuiszorg mogelijk is.

Voor die thuiszorg zijn ruimtes beschikbaar voor materialen etc.

In totaal komen er 46 2-kamer appartementen, berg ruimtes, fietsenruimtes, etc.

De vierde verdieping betreft 14 kantoor kamers, sanitair en een pantry en een vergader ruimte. De kantoor kamers zijn ongeveer 15 m² en daarmee geschikt voor 2 medewerkers. De vergader ruimte is ca. 70m m².

De recreatiezaal wordt gehandhaafd en zal mogelijk incidenteel ook gebruikt worden door personen/organisaties van buiten het complex.

Parkeerbehoefte per functie

Wonen

De gemiddelde huishoudens grootte in de 46 2-kamer appartementen van maximaal 53 m² BVO zal hooguit 1,2 zijn. Dat betekent dat er zeer waarschijnlijk niet meer dan 55 bewoners zullen zijn, zelfstandig wonende ouderen die kiezen voor beschut wonen, een aanleunwoning.

Het CROW kent de functie "serviceflat/aanleunwoning": zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen. Voor deze categorie moet worden gerekend met 0,3 tot 0,6 parkeerplaats per woning inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek.

De CBS cijfers 2020 voor het gemiddelde autobezit van personen van ca. 65 jaar is < 0,7 auto p.p. en met het ouder worden (65 – 80 jaar) afnemend naar < 0,4 auto p.p.

Op basis van deze gemiddelden is een reëel autobezit 0,6 auto p.p. dus 33 parkeerplaatsen voor alle appartementen samen.

De verwachting is, dat dit gemiddelde na een jaar of vijf bewoning de feitelijke parkeercapaciteit voor het wonen weerspiegelt. Bij ingebruikname zal het ongetwijfeld wat hoger liggen, maar niet hoger dan 0,8 parkeerplaats per appartement. Rekening houdend met bezoek 0,3 pp per appartement is de totale parkeercapaciteit voor het wonen dan 1,1 parkeerplaats per appartement, dus 51 parkeerplaatsen.

De recreatiezaal is een voorziening voor de bewoners. De ruimte zal misschien incidenteel worden gebruikt voor activiteiten van buiten de Hey Acker. Wanneer dat 's avonds of in het weekeinde is, dan is er op het terrein in elk geval de voor de kantoren gereserveerde parkeerruimte beschikbaar. Voor incidenteel gebruik is dit voldoende.

Wanneer blijkt dat de recreatiezaal regelmatig activiteiten en bezoekers van buiten het trekt, zal de daarvoor aangehouden ruimtelijk reservering voor ca. 20 parkeerplaatsen aan de achterzijde van de recreatiezaal en bereikbaar via de Dahliastraat worden omgezet in echte parkeerplaatsen.

Kantoren

De kantoorruimtes zijn voor niet in het primaire proces operationele medewerkers (financiën, HRM etc.) van zMW en bieden ruimte aan maximaal 25 personen. In totaal gaat het om ruim 400 m² BVO. De CROW bovengrens voor parkeerruimte bij kantoorruimte is 2,5 parkeerplaats/100m² BVO dus 10 parkeerplaatsen.

Voor De Hey Acker als woon- en kantoorgebouw zijn bij oplevering in elk geval 61 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk en een ruimte reservering op eigen terrein voor een uitbreiding met 20 plaatsen.

Parkeercapaciteit volgens de beginselaanvraag en uitwerking

In de beginselaanvraag is een principe schets van parkeermogelijkheden opgenomen, een groot deel via de inrit aan de Rozenstraat en een klein deel bereikbaar via de Dahliastraat.

In de aanvraag Omgevingsvergunning wordt uitgegaan van parkeren alleen via de inrit aan de Rozenstraat en dan een aangepast parkeerterrein met capaciteit van 62 parkeerplaatsen en aan de voorzijde van het gebouw een strook van 10 gestoken parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers.

Als op termijn blijkt dat er te veel parkeercapaciteit onbenut blijft zal de bezoekersstrook aan de voorzijde van het gebouw worden opgeheven.

Als blijkt, dat deze capaciteit regelmatig onvoldoende is vanwege activiteiten in de recreatiezaal, dan zal de ruimtelijke reservering worden omgezet in feitelijke parkeercapaciteit.