

Opdrachtgever	Peelstaete 1 BV
Datum	6 juli 2022
Onderwerp	Actualisatie parkeren ontwikkeling Derpsestraat 1a en 1b te Deurne
Kenmerk	012645.20220706.N1.02
Pagina	1/7

1. Inleiding

Peelstaete 1 BV is voornemens om een ontwikkeling te realiseren aan de Derpsestraat 1a en 1b te Deurne. In de huidige situatie is op deze locatie een bedrijfsverzamelgebouw plus een woning gelegen. Peelstaete 1 is voornemens om deze te slopen en hier een appartementencomplex voor terug te brengen.

Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft Goudappel BV reeds een onderbouwing voor parkeren bij deze ontwikkeling opgesteld. Naar aanleiding van aanpassingen in het functieprogramma heeft Peelstaete 1 Goudappel gevraagd om een actualisatie van deze parkeeronderbouwing op te stellen. Voorliggende notitie beschrijft de resultaten van deze actualisatie van het onderzoek parkeren bij de ontwikkeling aan de Derpsestraat 1a en 1b te Deurne.

2. Gemeentelijk parkeerbeleid

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling van de appartementen aan de Derpsestraat 1a en 1b te Deurne wordt het benodigde parkeeraanbod bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Deurne heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019', gepubliceerd d.d. 25 november 2019. Het benodigde parkeeraanbod wordt berekend door het aantal woningen dat wordt gerealiseerd te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning). Door het benodigde parkeeraanbod af te zetten tegen het te realiseren parkeeraanbod ontstaat de parkeerbalans.

Bij het bepalen van het benodigde parkeeraanbod voor de ontwikkeling is geen rekening gehouden met de huidige situatie. Het bestaande bedrijfsverzamelgebouw en de woning worden gesloopt, waarbij ook de parkeerplaatsen op eigen terrein vervallen. Het terrein wordt opnieuw ingericht. In dit onderzoek is de ontwikkeling in zijn geheel beschouwd als nieuwbouw.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma

Aan de Derpsestraat 1a en 1b wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 24 appartementen in de vrije huursector. De appartementen worden gerealiseerd als tweekamerappartementen en kennen een oppervlakte van circa 55 m² bvo. Bij de woningen worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden in de geactualiseerde situatie door herinrichting 9 parkeerplaatsen aan de noord- en oostzijde van het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1) gerealiseerd¹. In totaal worden daarmee 20 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen zijn toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers.

De parkeerplaatsen aan de noordzijde van het pand worden gerealiseerd op grond die door Peelstaete 1 ten behoeve van de ontwikkeling wordt aangekocht. Deze grond en daarmee ook de bijbehorende parkeerplaatsen blijven formeel in eigendom van Peelstaete 1.

Parkeernormering

In de parkeernormering van de gemeente Deurne wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De ontwikkellocatie aan de Derpsestraat is hierbij gelegen in zone 1 (Deurne centrum, matig stedelijk gebied). De te ontwikkelen woningen vallen in de vrije sector huur. Gegeven de beperkte oppervlakte van de woningen is de parkeernorm 'huurappartement sociaal en middenhuur' van toepassing. De bijbehorende parkeernorm is 1,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers en 0,8 parkeerplaats per woning voor bewoners.

Aanwezigheidspercentages

In tabel 2.1 zijn de te hanteren aanwezigheidspercentages voor woningen conform het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen	50%	60%	90%	100%	80%	60%	80%	70%

Tabel 2.1 – Te hanteren aanwezigheidspercentages Derpsestraat 1a en 1b

¹ In de huidige situatie zijn op het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1) 17 parkeerplaatsen gelegen. Conform het ontwerp dat d.d. 2 juni 2021 met de gemeente Deurne is afgestemd, zijn in de toekomstige situatie 26 parkeerplaatsen beschikbaar op het naastgelegen perceel. Daarmee neemt het beschikbare parkeeraanbod met 9 parkeerplaatsen toe, deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor de te realiseren appartementen.

2.3 Parkeerbalans Derpsestraat 1a en 1b cf. gemeentelijk parkeerbeleid

Aan de hand van het functieprogramma, de te hanteren parkeernormen en de aanwezigheidspercentages is het benodigde parkeeraanbod bij de ontwikkeling berekend. Het benodigde parkeeraanbod is afgezet tegen het te realiseren parkeeraanbod bij de ontwikkeling, waarbij bepaald is of voldoende parkeerruimte beschikbaar is of dat een resterend benodigd parkeeraanbod bestaat. Het resultaat is opgenomen in tabel 2.2. Onderscheid is gemaakt naar het benodigde parkeeraanbod op de verschillende momenten van de week. Conform gemeentelijk parkeerbeleid is rekenkundig afgerond.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartementen – bewoners	9,6	11,5	17,3	19,2	15,4	11,5	15,4	13,4
appartementen – bezoekers	3,6	4,3	6,5	7,2	5,8	4,3	5,8	5,0
benodigd parkeeraanbod (afgerond)	13	16	24	26	21	16	21	18
te realiseren parkeeraanbod	20	20	20	20	20	20	20	20
resterend benodigd parkeeraanbod	0	0	4	6	1	0	1	0

Tabel 2.2 – Parkeerbalans Derpsestraat 1a en 1b conform gemeentelijk parkeerbeleid

Uit tabel 2.2 blijkt dat op het maatgevende moment 26 parkeerplaatsen benodigd zijn bij de ontwikkeling van de 24 appartementen. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een resterend benodigd parkeeraanbod van 6 parkeerplaatsen. Ook gedurende de werkdagavond, koopavond en zaterdagavond is onvoldoende parkeeraanbod beschikbaar om het volledige benodigde parkeeraanbod te accommoderen. Voor deze momenten dient een oplossing te worden gezocht. Op werkdagen overdag, op zaterdagmiddag en zondagmiddag zijn wel voldoende parkeerplaatsen voorzien.

2.4 Afwijkingsmogelijkheden gemeentelijk parkeerbeleid

Het gemeentelijke parkeerbeleid biedt verschillende afwijkingsmogelijkheden wanneer het niet of niet in voldoende mate mogelijk is om het parkeren van een ontwikkeling volledig op eigen terrein op te lossen:

- benutten van bestaand privaat parkeeraanbod in de buurt;
- benutten van parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- realiseren van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- functiewijziging maximaal drie parkeerplaatsen in het centrum (geen nieuwbouw);
- uitbreidingen kleiner dan 100 m² bvo (geen woonfunctie) in het centrum en industriegebieden;
- de parkeerbehoefte van de ontwikkeling is lager.

Eén van de mogelijkheden om het parkeren voor de ontwikkeling aan de Derpsestraat 1a en 1b te Deurne op te lossen is om wat betreft parkeren samen te werken met het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1). Deze samenwerking dient contractueel te worden vastgelegd voor de lange termijn (tenminste een periode van 10 jaar). Het duurzaam kunnen beschikken over deze parkeerplaatsen zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden. De inzet bij samenwerking met het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1) is dat door dubbelgebruik van parkeerplaatsen (benutten van bestaand aanbod) wordt voorzien in het benodigde parkeeraanbod. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

3. Benutten bestaande parkeercapaciteit

Peelstaete 1 heeft in overleg met de gemeente Deurne de mogelijkheid besproken om het parkeren bij de ontwikkeling van de Derpsestraat 1a en 1b gezamenlijk met het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1) op te lossen. De voorwaarde die de gemeente hieraan stelt, is dat contractueel wordt vastgelegd dat de parkeerplaatsen voor de lange termijn (tenminste een periode van 10 jaar) beschikbaar worden gesteld ten behoeve van bewoners en bezoekers van Derpsestraat 1a en 1b.

Om te toetsen of het mogelijk is om het parkeren van de ontwikkeling van de Derpsestraat 1a en 1b op te lossen met het naastgelegen perceel, is in paragrafen 3.1 en 3.2 de parkeerbalans voor het naastgelegen perceel opgesteld. Het eventueel resterende beschikbare parkeeraanbod bij het naastgelegen perceel is vervolgens in paragraaf 3.3 afgezet tegen het resterende benodigde parkeeraanbod van de ontwikkeling van de Derpsestraat 1a en 1b.

3.1 Uitgangspunten

Functieprogramma

Op het perceel aan de Derpsestraat 1 is een pand gelegen van 905 m² bvo met daarin kantoren, een fysiotherapiepraktijk en een kapper. De oppervlakte van het pand is als volgt verdeeld over de drie functies²:

- 557 m² bvo kantoor;
- 284 m² bvo fysiotherapiepraktijk;
- 64 m² bvo kapper.

Voor deze functies zijn in totaal 17 parkeerplaatsen beschikbaar, in de huidige en toekomstige situatie. Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor medewerkers en bezoekers.

Parkeernormering

In tabel 3.1 is voor de drie functies op het naastgelegen perceel de functie conform parkeerbeleid plus de bijbehorende parkeernormen conform de parkeernormering van de gemeente Deurne voor zone 1 opgenomen.

functie	functie parkeernorm	parkeernorm	
kantoor	kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	ppl per 100 m ² bvo
fysiotherapiepraktijk	fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,3	ppl per behandelkamer*
kapper	commerciële dienstverlening	2,1	ppl per 100 m ² bvo

* De parkeernorm is omgerekend naar aantal parkeerplaatsen per 100 m² bvo conform de omrekenfactor van CROW (1,33 behandelkamer staat gelijk aan circa 100 m² bvo).

Tabel 3.1 – Te hanteren parkeernormen Derpsestraat 1

Aanwezigheidspercentages

In tabel 3.2 zijn de te hanteren aanwezigheidspercentages van toepassing op de functies aan de Derpsestraat 1 opgenomen.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoren/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
sociaal/medisch	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	100%	0%	0%

Tabel 3.2 – Te hanteren aanwezigheidspercentages Derpsestraat 1

² De algemene ruimte in het pand (in totaal circa 224 m² bvo) is naar rato verdeeld over de drie functies.

3.2 Parkeerbalans Derpsestraat 1 cf. gemeentelijk parkeerbeleid

Aan de hand van het functieprogramma, de te hanteren parkeernormen en de aanwezigheidspercentages is de parkeerbalans voor het pand aan de Derpsestraat 1 opgesteld. Het benodigde parkeeraanbod is afgezet tegen het beschikbare parkeeraanbod bij de ontwikkeling, waarmee eventueel resterend beschikbaar parkeeraanbod is bepaald. Het resultaat is opgenomen in tabel 3.3. Onderscheid is gemaakt naar het benodigde parkeeraanbod op de verschillende momenten van de week. Conform gemeentelijk parkeerbeleid is rekenkundig afgerond.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor	8,9	8,9	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
fysiotherapiepraktijk	4,9	3,7	0,5	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5
kapper	1,3	1,3	0,1	0,0	1,0	1,3	0,0	0,0
benodigd parkeeraanbod (afgerond)	15	14	1	0	2	2	0	0
beschikbaar parkeeraanbod	17	17	17	17	17	17	17	17
resterend beschikbaar parkeeraanbod	2	3	16	17	15	15	17	17

Tabel 3.3 – Parkeerbalans Derpsestraat 1 conform gemeentelijk parkeerbeleid

Uit tabel 3.3 blijkt dat voor het pand aan de Derpsestraat 1 maximaal 15 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn 17 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betekent dat een resterend beschikbaar parkeeraanbod van 2 parkeerplaatsen ontstaat. Het pand aan de Derpsestraat 1 voorziet daarmee ruim in haar eigen benodigde parkeeraanbod. Op alle momenten van de week is dus resterend parkeeraanbod beschikbaar.

3.3 Confrontatie resterend benodigd en beschikbaar parkeeraanbod

In tabel 3.4 is het resterend benodigde parkeeraanbod van de ontwikkeling aan de Derpsestraat 1a en 1b tegen het resterend beschikbare parkeeraanbod van het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1) opgenomen. Op die manier wordt inzichtelijk of door het benutten van resterend beschikbaar parkeeraanbod kan worden voorzien in het benodigde parkeeraanbod voor de ontwikkeling aan de Derpsestraat 1a en 1b.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
resterend benodigd parkeeraanbod (Derpsestraat 1a en 1b)	0	0	4	6	1	0	1	0
resterend beschikbaar parkeeraanbod (Derpsestraat 1)	2	3	16	17	15	15	17	17
overschot/tekort	2	3	12	11	14	15	16	17

Tabel 3.4 – Confrontatie resterend benodigd en beschikbaar parkeeraanbod

Uit tabel 3.4 blijkt dat het resterend beschikbaar parkeeraanbod bij de Derpsestraat 1 te allen tijde groter is dan het resterende benodigde parkeeraanbod bij de Derpsestraat 1a en 1b. Op alle momenten ontstaat een overschot. Daarmee kan worden geconcludeerd dat door het benutten van bestaand parkeeraanbod (resterend beschikbaar parkeeraanbod) kan worden voorzien in het benodigde parkeeraanbod voor de ontwikkeling aan de Derpsestraat 1a en 1b.

4. Conclusies

Conform gemeentelijk parkeerbeleid zijn bij de ontwikkeling van 24 appartementen aan de Derpsestraat 1a en 1b te Deurne 26 parkeerplaatsen benodigd op het maatgevende moment. Bij de ontwikkeling is de realisatie van 20 parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor is op verschillende momenten van de week onvoldoende parkeeraanbod beschikbaar om volledig in het dan benodigde parkeeraanbod te voorzien. Voor het resterende benodigde parkeeraanbod op deze momenten dient een oplossing te worden gezocht.

Deze oplossing is gevonden op het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1). De aanwezigheid van parkeerders bij de woningen en het naastgelegen perceel verschilt, waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is en in totaal voldoende parkeeraanbod beschikbaar is voor de gebruikers van het naastgelegen perceel én de bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen. Deze oplossing dient contractueel te worden vastgesteld.