

Memo

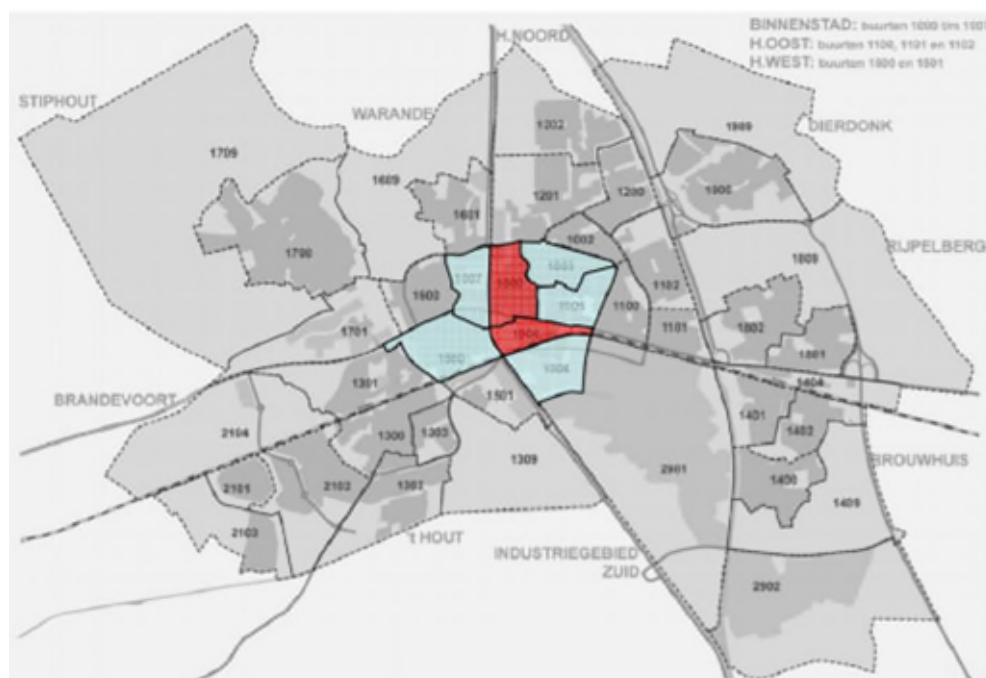
memonummer 0465651.100-Memo-1
 datum 12 oktober 2023
 van Antea Group
 project Bestemmingsplan dorpsplein Mierlo-Hout
 projectnr. 0465651.100
 betreft Parkeernormen woonzorgcentrum dorpsplein Mierlo-Hout

Inleiding

Savant Zorg is voornemens het verzorgingstehuis Savant Alphonsus te herontwikkelen tot een woonzorgcentrum met bijbehorende zorgondersteunende voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en reguliere huurwoningen.. Aan Antea Group is gevraagd om de parkeernormen voor het te herontwikkelen verzorgingstehuis te onderbouwen.

Uitgangspunten

Voor het bepalen van de parkeernormen is de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020' gehanteerd. Hierin is Helmond verdeeld in 3 gebieden: centrumgebied, schil en overige wijken/buurtten, zie Figuur 1.1. Het plangebied is gelegen in gebied 1300 en behoort hiermee tot het gebied 'overige buurten/wijken' of (ook 'rest' genoemd in de beleidsregels).



Figuur 1.1 Gebiedsindeling conform Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

Programma

Onderhavig bestemmingsplan maakt een woonzorgcentrum mogelijk met 81 verpleeghuiszorgwoningen, 66 zorgwoningen en bijbehorende zorgvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en 74 reguliere woningen mogelijk. Ook een (half)verdiepte parkeergarage wordt mogelijk gemaakt.

De terminologie van de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020' komt niet volledig overeen met de terminologie van het bestemmingsplan, onderstaand staat beschreven hoe het programma van het bestemmingsplan gezien moet worden in het kader van de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020'.

Verpleeghuiswoning

Een verpleeghuiswoning bestaat niet in de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020', hetgeen het meest in de buurt komt van de verpleeghuiswoning betreft de categorie Verpleegtehuis/verzorgingstehuis. In het kader van de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020' worden de verpleeghuiswoningen meegenomen als Verpleegtehuis/verzorgingstehuis.

Zorgwoningen

Een zorgwoning bestaat niet in de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020', hetgeen het meest in de buurt komt van de zorgwoning betreft een zogenaamde Serviceflat/aanleunwoning. In het kader van de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020' worden de zorgwoningen dan ook meegenomen als Serviceflat/aanleunwoning.

Reguliere woningen

De 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020', onderscheid diverse type woningen. Het programma voorziet conform de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020' enerzijds in goedkope huurwoningen en anderzijds in overige huurwoningen.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplan zijn enerzijds zorgondersteunende voorzieningen bedoeld voor de dagelijkse levensbehoeften en zorg (op maat) aan de mensen. Daarbij kan gedacht worden aan behandelkamers om zorg te kunnen verlenen, verzorgende dienstverlening (paramedische zorgverlening) en zusterposten. Maar ook het bieden van ruimten voor recreatie of dagbesteding valt hieronder, zodat ook in de sociale behoefte en begeleiding kan worden voorzien. Anderzijds kunnen er maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd bedoeld om de sociale cohesie in de wijk te vergroten, waarbij beperkte horeca, ondergeschikt aan het functioneren van de betreffende maatschappelijke voorziening is toegestaan. Een deel van de maatschappelijke voorzieningen (het deel dat bedoeld is voor de sociale cohesie) heeft daarmee wel een eigen parkeernorm, dit betreft in het beoogde programma 855 m2. Een deel heeft geen eigen parkeernorm (het deel dat bedoeld is voor ondersteuning aan de dagelijkse levensbehoeften en zorg), dit betreft 1.462 m2.

Programma conform de Beleidsregel Parkeernomen

Conform de 'Beleidsregel Parkeernomen Helmond 2020' bestaat het programma dan ook uit:

- 81 Verpleegtehuis/verzorgingstehuis woningen
- 66 Serviceflat / aanleunwoningen
- 66 goedkope huurwoningen
- 8 overige huurwoningen
- 855 m2 Sociaal cultureel centrum / wijkverenigingsgebouw, zijnde zorgondersteunende voorzieningen welke behoren bij het woonzorgcomplex
- 1.462 m2 maatschappelijk

Daarnaast maakt het bestemmingsplan, middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een andere samenstelling van type woningen mogelijk. Voor de parkeernormen wordt nog geen rekening gehouden met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, deze wijziging zal later indien deze wordt ingezet onderbouwd worden.

Verantwoording parkeernormering

In dit hoofdstuk is per functie onderbouwd welke parkeernormen gehanteerd wordt. Ook zijn er een aantal algemene uitgangspunten.

Algemeen

Momenten waarop diensten van personeel wisselen zijn normaliter de piekmomenten qua parkeerbezetting. Op deze momenten zijn mensen van beide diensten aanwezig. Voor de ontwikkeling Alphonsus is dit niet aan de orde, dienstwissels vinden plaats verspreid over de dag.

In de huidige situatie is het autobezit onder de bewoners van woonzorgcentrum Savant Alphonsus laag. Uit parkeertellingen van het woonzorgcentrum is gebleken dat de huidige parkeervoorzieningen nooit volledig worden benut. De doelgroep van het woonzorgcentrum (ouderen) blijft in de toekomst gelijk, waardoor kan worden aangenomen dat ook in de toekomstige situatie het autobezit laag zal zijn. In de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020 is voor enkele functies een bandbreedte opgenomen van de parkeernormen. Desalniettemin is bij de voorgenomen ontwikkeling uitgegaan van de reguliere normen zoals deze gelden voor de toekomstige functies.

Deelmobiliteit gaat onze mobiliteitsbehoeften veranderen. Het aanbod van deelauto's, deelscooters en wellicht deelscootmobielen zal ertoe leiden dat het eigen autobezit gaat afnemen. De Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020 houdt nog geen rekening met effecten van deelmobiliteit. Hoewel te verwachten is dat deze ontwikkeling ook invloed zal hebben op het autobezit onder de toekomstige bewoners van Dorpsplein Mierlo-Hout, is dit in deze berekeningen verder niet meegenomen.

De parkeeroplossing die is voorzien voor de ontwikkeling (gebouwde parkeervoorzieningen) is een goede oplossing om in de parkeerbehoefte te voorzien. Gebruikers van de parkeervoorzieningen staan deels overdekt en beschermd, waarmee een hoge kwaliteit voorzieningen wordt geleverd. De ontsluiting van de parkeergarage is voorzien aan de Houtse Parallelweg, waarmee het centrumgebied van Mierlo-Hout niet wordt belast met extra verkeersbewegingen. In de huidige situatie is de toegang tot het parkeerterrein via de Pastoor Elsenstraat in het centrum van Mierlo-Hout.

In de omgeving van de woonzorgcentrum Savant Alphonsus (centrumgebied Mierlo-Hout) zijn veel openbare parkeergelegenheden. In geval er een incidentele piekbelasting van de parkeervraag ontstaat kan dit in de omgeving worden opgevangen.

Verpleeghuis woningen

In de Beleidsregel Parkeernormen 2020 Helmond wordt voor de functie 'verpleegtehuis/verzorgingstehuis' in de categorie 'Wonen' een bandbreedte aangehouden tussen de 0,5 en 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid, zie Figuur 2.1.

Deze ouderen zijn beperkt in staat om zelf auto te rijden. Hierdoor is het gemiddeld autobezit nihil. Daarnaast ontvangen deze ouderen alle zorg die zij nodig hebben binnen het complex. Verplaatsingen buiten het complex zullen hierdoor weinig voorkomen. Enkel het personeel en bezoekers zullen hierdoor gebruikmaken van de parkeerplaatsen. De parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid is daarmee aannemelijk.

	Centrum	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Koopwoningen: -goedkoop -middenklasse -duur	1,2 - 1,4 1,2 - 1,4 1,3 - 1,5	1,2 - 1,4 1,4 - 1,6 1,5 - 1,7	1,3 - 1,6 1,6 - 1,8 1,7 - 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Huurwoningen: -goedkoop -overig	1,2 1,2 - 1,5	1,2 - 1,4 1,4 - 1,7	1,3 - 1,6 1,6 - 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5 - 1,0	0,5 - 1,0	0,5 - 1,0	0,3 pp per woning	Per woning
Verpleegtehuis/ verzorgingstehuis	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	60%	Per wooneenheid
Studentenhuisvesting (kamers)	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 pp per woning	Per kamer

Figuur 2.1 Bandbreedte parkeernormen categorie wonen, Bron: Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

Aanleunwoningen

In de Beleidsregel Parkeernormen 2020 Helmond wordt voor de functie 'serviceflat' in de categorie 'Wonen' een bandbreedte aangehouden tussen de 0,5 en 1,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, zie Figuur 2.2.

In een serviceflat wonen ouderen die nog zelf mobiel zijn en nog zelf een auto bezitten. Hierdoor is er sprake van eigen autobezit, in de huidige situatie is ook een (beperkt) autobezit zichtbaar. In combinatie met parkeerbehoefte voor bezoek en zorgpersoneel is uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per woning.

	Centrum	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Koopwoningen: -goedkoop -middenklasse -duur	1,2 - 1,4 1,2 - 1,4 1,3 - 1,5	1,2 - 1,4 1,4 - 1,6 1,5 - 1,7	1,3 - 1,6 1,6 - 1,8 1,7 - 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Huurwoningen: -goedkoop -overig	1,2 1,2 - 1,5	1,2 - 1,4 1,4 - 1,7	1,3 - 1,6 1,6 - 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5 - 1,0	0,5 - 1,0	0,5 - 1,0	0,3 pp per woning	Per woning
Verpleegtehuis/ verzorgingstehuis	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	60%	Per wooneenheid
Studentenhuisvesting (kamers)	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 pp per woning	Per kamer

Figuur 2.2 Bandbreedte parkeernormen categorie wonen, Bron: Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

Sociale huurwoningen

In totaal worden er 66 zelfstandige woningen gerealiseerd. Deze woningen kunnen gecategoriseerd worden als goedkope huurwoning, zie Figuur 2.3. In het algemeen is het autobezit onder bewoners van sociale huurwoningen lager dan voor bewoners van private huur en koopwoningen. Hiervoor wordt de parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd.

	Centrum	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Koopwoningen: -goedkoop -middenklasse -duur	1,2 - 1,4 1,2 - 1,4 1,3 - 1,5	1,2 - 1,4 1,4 - 1,6 1,5 - 1,7	1,3 - 1,6 1,6 - 1,8 1,7 - 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Huurwoningen: -goedkoop -overig	1,2 1,2 - 1,5	1,2 - 1,4 1,4 - 1,7	1,3 - 1,6 1,6 - 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5 - 1,0	0,5 - 1,0	0,5 - 1,0	0,3 pp per woning	Per woning
Verpleegtehuis/ verzorgingstehuis	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	60%	Per wooneenheid
Studentenhuisvesting (kamers)	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 pp per woning	Per kamer

Figuur 2.3 Parkeernormen categorie Wonen, Bron: Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

Vrije sector huurwoningen

In totaal worden er 8 zelfstandige woningen gerealiseerd in de vrije sector. Voor deze doelgroep is de hogere parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd.

Maatschappelijk

In het programma van Dorpsplein Mierlo-Hout is opgenomen 'ontmoeting & infra (wijkverenigingsgebouw, maatschappelijk)'. Hiervoor is de parkeernorm voor 'sociaal cultureel centrum' gehanteerd. In de Beleidsregel Parkeernormen 2020 Helmond wordt voor deze een norm van 1,0 – 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden, zie Figuur 2.4. De meeste gebruikers van de maatschappelijke voorzieningen zijn bewoners van het verzorgingstehuis, de aanvullende parkeerbehoefte is met name gericht op personeel en incidentele bezoekers. Voor de berekeningen is uitgegaan van de norm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en zorgondersteunende voorzieningen, de parkeerbehoefte is enkel toegespitst op de maatschappelijke voorzieningen. Dit metrage maatschappelijk met een eigen parkeernorm bedraagt 855m²

Soc. Cultureel centrum / wijk-/verenigingsgebouw	1,0 - 3,0	1,0 - 3,0	1,0 - 3,0	90%	Per 100 m ² bvo
--	-----------	-----------	-----------	-----	----------------------------

Figuur 2.4 Bandbreedte parkeernorm categorie Recreatie, Bron: Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

Aanwezigheidspercentages

Voor het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is een parkeerbalans opgesteld. Met een parkeerbalans kan de (on)balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod binnen een bepaald gebied worden berekend. Vaak valt de parkeervraag van functies niet samen in de tijd; gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen is dan mogelijk. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik binnen een gebied hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen en van de loopafstanden naar de bestemming.

Om het gecombineerd gebruik te onderbouwen is gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentage zoals beschreven in Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020. De opgenomen parkeernorm en aanwezigheidspercentages geven een indicatie van de omvang van de benodigde aantal parkeerplaatsen. De te hanteren aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag/week zijn weergegeven in Tabel 1.

Wanneer een gebouw meerdere functies heeft wordt de parkeerbehoefte bepaald door de parkeerbehoefte en de aanwezigheidspercentage met elkaar te vermenigvuldigen. Dit is toegepast op de herontwikkeling van het woonzorgcomplex Savant Alphonsus voor de functies. Het maatgevende moment is het moment met de hoogste parkeervraag (in dit geval de werkdag avond, zie Tabel 2).

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag Avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 1 Aanwezigheidspercentages, Bron: Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

Functie parkeernorm	Norm	Functie aanwezigheid	Aantal / st	Aantal / m2	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag Middag
Verpleegtehuis / verzorgingstehuis	0,7	Woningen	81		28,4	34,0	56,7	51,0	34,0	34,0	39,7
Serviceflat / aanleunwoning	1	Woningen	66		33,0	39,6	66,0	59,4	39,6	39,6	27,7
Huurwoningen goedkoop	1,60	Woningen	46		36,8	44,2	73,6	66,2	44,2	44,2	51,5
Huurwoningen goedkoop	1,60	Woningen	20		16,0	19,2	32,0	28,8	19,2	19,2	22,4
Huurwoningen duur	2	Woningen	8		8,0	9,6	16,0	14,4	9,6	9,6	11,2
Sociaal cultureel centrum / wijk- /verenigingsgebouw	3/100m2	Sociaal cultureel		855	2,6	10,3	25,7	25,7	15,4	23,1	6,4
(parkeernorm valt onder zorg-/verpleegwoningen)				1462							
			221	2317	125,0	157,0	270,0	246,0	162,0	170,0	159,0

Tabel 2 Aanwezigheidspercentage toegepast op parkeernormen

Conclusie

Op basis van de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020' is de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling Dorpsplein Mierlo-Hout berekend. Voor deze berekening zijn de gemeentelijke parkeernormen gevolgd. De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling uitgaande van het programma exclusief de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is 270 parkeerplaatsen.