

project  
**Hoogdijk / Oranjestraat te  
 Middelbeers – Onderbouwing  
 parkeren**

datum  
**1 juli 2020**

opdrachtgever  
**M2M Architectuur**

projectnummer  
**P01286**

opgesteld door  
**TS**

BRO  
 Bosscheweg 107  
 5282 WV Boxtel  
 T +31 (0)411 850 400  
 E info@bro.nl  
 www.bro.nl

## Parkeerbeleid Oirschot

Het parkeerbeleid van de gemeente Oirschot is opgenomen in de “Nota Parkeernormen Oirschot 2019” (d.d. 1 januari 2019). In de parkeernota wordt onderscheid gemaakt tussen de normatieve parkeerbehoefte, de maatgevende parkeerbehoefte en de parkeereis.

## Huidige normatieve parkeerbehoefte

In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw. In de huidige situatie is op deze locatie een café/restaurant aanwezig met een bruto vloeroppervlak van circa 751 m<sup>2</sup>. Volgens de parkeernormen van de gemeente Oirschot heeft dit café/restaurant een parkeerbehoefte van 60 pp. Deze behoefte volgt uit de parkeernorm van 8,0 pp voor een café/bar/cafetaria per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor een restaurant geldt zelfs een parkeernorm van 16,0 pp/100 m<sup>2</sup> bvo in de zone ‘rest bebouwde kom’. Het huidige café/restaurant heeft in de bestaande situatie slechts 10 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en heeft dus een theoretisch parkeertekort van 50 parkeerplaatsen. In theorie zouden dus bij het verdwijnen van het café/restaurant 50 parkeerplekken in de omgeving vrij komen. De gehele parkeerbehoefte van het plan (32 pp) zou hierin al opvangen kunnen worden. In de praktijk zal dit echter niet zo uitpakken, aangezien de feitelijke parkeerbehoefte van het café/restaurant lager ligt. Om deze reden is de toekomstige parkeerbehoefte in kaart gebracht.

## Uitgangspunten nieuwe situatie

Om te bepalen of voor de toekomstige woningen voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden is gekeken naar de parkeernormen per woningtype. In dit geval worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Het appartementengebouw direct op de hoek Oranjestraat/Hoogdijk bevat 9 appartementen voor senioren. Het andere gebouw (iets verder naar achteren aan de Oranjestraat) bevat ook 9 appartementen, maar

dan bedoeld voor starters. De appartementen hebben een oppervlakte van circa 40-60 m<sup>2</sup> bvo en vallen onder de goedkopere (sociale) huurwoningen.

Hierna wordt ingegaan op de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, het aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd en de wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

## Toekomstige normatieve parkeerbehoefte

In de gemeentelijke parkeernota is voor appartementen/studio's (in rest bebouwde kom) een parkeernorm opgenomen van 2,2 pp/woning (inclusief 0,3 pp/woning voor bezoekers). In dit geval zou dit dus een normatieve parkeerbehoefte zijn van 19,8 parkeerplaatsen voor de 9 starterswoningen. Voor een seniorenwoning is een parkeernorm van 1,8 pp/woning (inclusief 0,3 pp/woning voor bezoekers) opgenomen. Dit komt neer op een normatieve parkeerbehoefte van 16,2 parkeerplaatsen. De gezamenlijke normatieve parkeerbehoefte is dus gelijk aan 36 parkeerplaatsen.

## Maatgevende parkeerbehoefte

De maatgevende parkeerbehoefte is het totaal aantal parkeerplaatsen van een bouwplan waarbij rekening gehouden wordt met eventueel gedeeld gebruik van de parkeerplaatsen. In dit geval worden alleen woningen gerealiseerd. Wel wordt er onderscheid gemaakt tussen de parkeerbehoefte van de bewoners van de woningen en de bezoekers. Hiervoor gelden aanwezigheidspercentages. Wanneer bij de normatieve parkeerbehoefte van dit plan wordt gekeken naar de aanwezigheidspercentages, ontstaat een parkeerbehoefte zoals weergegeven in figuur 1. De maatgevende parkeerbehoefte bedraagt dus 32 pp.

|                    | Werkdag<br>ochtend | werkdag<br>middag | werkdag<br>avond | koop<br>avond | werkdag<br>nacht | zaterdag<br>middag | zaterdag<br>avond | zondag<br>middag |
|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| woningen bewoners  | 50%                | 50%               | 90%              | 80%           | 100%             | 60%                | 80%               | 70%              |
| woningen bezoekers | 10%                | 20%               | 80%              | 70%           | 0%               | 60%                | 100%              | 70%              |

|                        |            | Parkeren<br>totaal | Werkdag<br>ochtend | Werkdag<br>middag | Werkdag<br>avond | Koop<br>avond | Werkdag<br>nacht | Zaterdag<br>middag | Zaterdag<br>avond | Zondag<br>middag |
|------------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Bewoners               |            |                    | 50%                | 50%               | 90%              | 80%           | 100%             | 60%                | 80%               | 70%              |
| Seniorenappartementen  | 9 x 1,5pp  | 13,5               | 6,75               | 6,75              | 12,15            | 10,8          | 13,5             | 8,1                | 10,8              | 9,45             |
| Startersappartementen  | 9 x 1,9 pp | 17,1               | 8,55               | 8,55              | 15,39            | 13,68         | 17,1             | 10,26              | 13,68             | 11,97            |
| Bezoekers              |            |                    | 10%                | 20%               | 80%              | 70%           | 0%               | 60%                | 100%              | 70%              |
| Seniorenappartementen  | 9 x 0,3 pp | 2,7                | 0,27               | 0,54              | 2,16             | 1,89          | 0                | 1,62               | 2,7               | 1,89             |
| Startersappartementen  | 9 x 0,3 pp | 2,7                | 0,27               | 0,54              | 2,16             | 1,89          | 0                | 1,62               | 2,7               | 1,89             |
| Totaal                 |            | 36                 | 15,84              | 16,38             | 31,86            | 28,26         | 30,6             | 12,6               | 29,88             | 25,2             |
| <b>Totaal afgerond</b> |            | <b>36</b>          | <b>16</b>          | <b>17</b>         | <b>32</b>        | <b>29</b>     | <b>31</b>        | <b>13</b>          | <b>30</b>         | <b>26</b>        |

Figuur 1: Aanwezigheidspercentages en maatgevende parkeerbehoefte conform gemeentelijke parkeernormen

## Afwijken parkeernorm

In dit geval worden startersappartementen en seniorenappartementen gerealiseerd. In de gemeentelijke parkeernota wordt geen onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld soorten seniorenwoningen (etagewoningen, patio's, etc.) of oppervlaktes van de appartementen (grote appartementen koopsector, kleine sociale huurappartementen, etc.). De seniorenappartementen in dit plan kunnen door maximaal 1 a 2 personen bewoond worden. Het autobezit is dan ook beperkt. Ook de startersappartementen zijn beperkt qua omvang en geschikt voor alleenstaande starters of koppels of een klein gezin.

De appartementen hebben 1 (grotere) slaapkamer en 1 werk-/hobbykamer die eventueel als 2<sup>e</sup> slaapkamer kan dienen. Een parkeernorm van 2,2 pp wordt in dit geval dan ook te hoog geschat. De berekende maatgevende parkeerbehoefte geeft naar alle waarschijnlijkheid dan ook een vertekend beeld van de daadwerkelijke parkeerbehoefte in dit specifieke geval. Om een reële parkeerbalans te maken, wordt daarom in dit geval aansluiting de CROW-parkeernormen (publicatie 381). Deze CROW-parkeernormen hebben daarnaast ook als basis gediend bij het opstellen van de parkeernormennota van Oirschot

## Nieuwe parkeernorm seniorenappartementen

Wanneer naar de CROW-normen wordt gekeken zijn de seniorenappartementen het beste onder te verdelen bij een 'serviceflat' of bij 'kamerverhuur zelfstandig'. Voor deze functies geldt een parkeernorm (in rest bebouwde kom) van respectievelijk 1,4 pp en 0,8 pp per woning (incl. bezoekers) (zie figuur 3). Wanneer hier een gemiddelde parkeernorm van wordt genomen, komt dit neer op 1,1 parkeerplaatsen per appartement. In dit geval zouden dan dus 9,9 (afgerond 10) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de seniorenwoningen, om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

### Nieuwe parkeernorm startersappartementen

Wanneer naar de CROW-normen wordt gekeken zijn de startersappartementen uit dit plan het beste onder te verdelen bij een 'huurappartement midden/goedkoop (incl. sociale huur)' of bij 'kamerverhuur zelfstandig'. Voor deze functies geldt een parkeernorm (in rest bebouwde kom) van respectievelijk 1,8 pp en 0,8 pp per woning (incl. bezoekers) (zie figuur 3). Wanneer hier een gemiddelde parkeernorm van wordt genomen, komt dit neer op 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In dit geval zouden dan dus 11,7 (afgerond 12) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de starterswoningen, om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

### Nieuwe parkeerbehoefte

De totale parkeerbehoefte van dit plan zal neerkomen op ongeveer 22 parkeerplaatsen (10 pp + 12 pp). Wanneer deze parkeerbehoefte nog langs de aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers wordt gelegd (zie figuur 2) blijkt dat de parkeerbehoefte zelfs teruggebracht kan worden tot 19 parkeerplaatsen. In dit geval wordt echter alsnog 22 parkeerplaatsen gerealiseerd.

### Toekomstige parkeergelegenheid

In totaal worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de toekomstige woningen. De parkeerplaatsen zijn weergegeven in figuur 4. Er is voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Hiermee is sprake van een gesloten parkeerbalans. Negatieve effecten van het plan op de parkeerdruk in de omgeving zijn dan ook uit te sluiten.

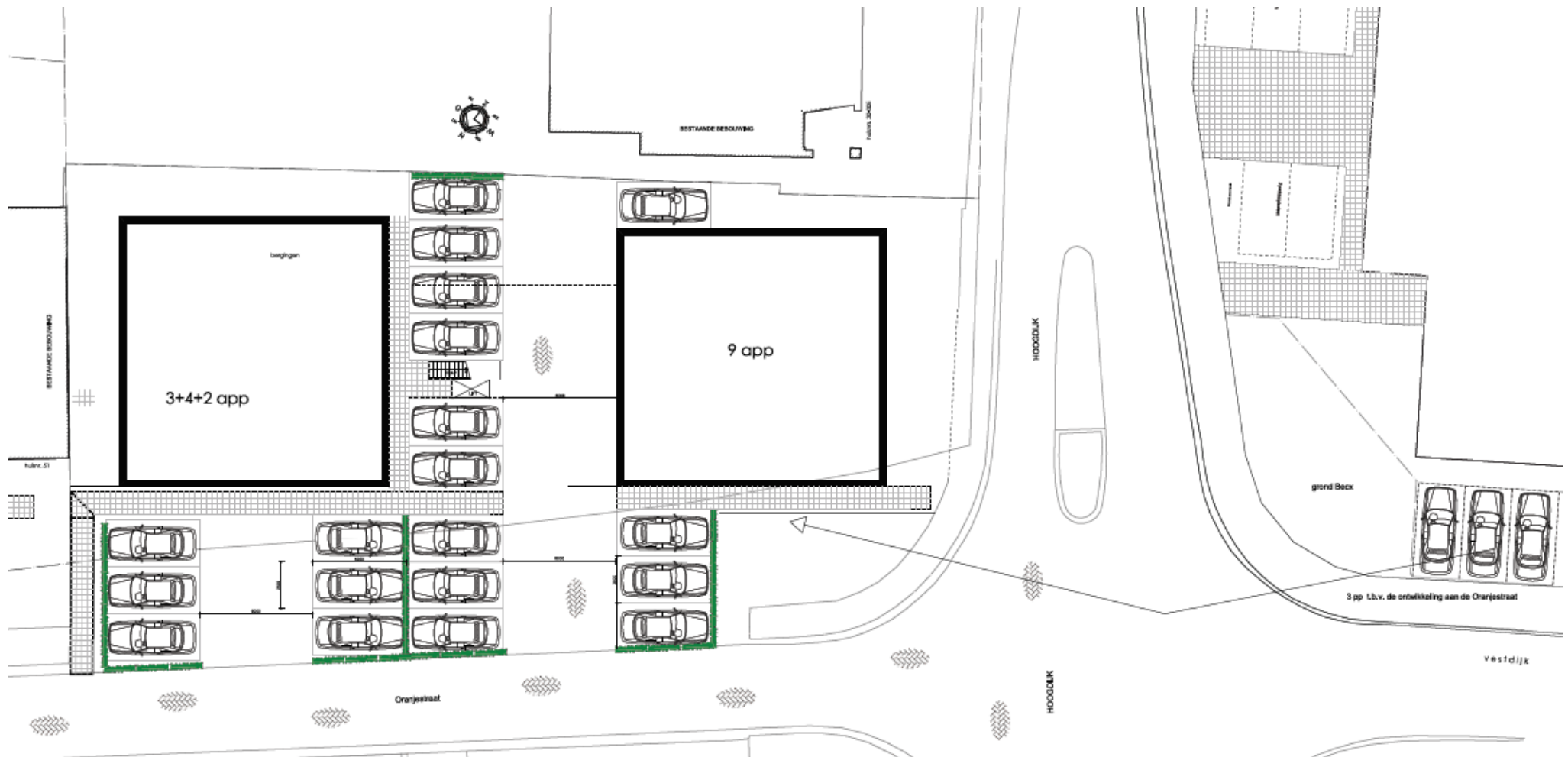
|                              |            | Parkeren totaal | Werkdag ochtend | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop avond | Werkdag nacht | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|------------------------------|------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| <b>Bewoners</b>              |            |                 | 50%             | 50%            | 90%           | 80%        | 100%          | 60%             | 80%            | 70%           |
| <b>Seniorenappartementen</b> | 9 x 0,8 pp | 7,2             | 3,6             | 3,6            | 6,48          | 5,76       | 7,2           | 4,32            | 5,76           | 5,04          |
| <b>Startersappartementen</b> | 9 x 1,0 pp | 9,0             | 4,5             | 4,5            | 8,1           | 7,2        | 9,0           | 5,4             | 7,2            | 6,3           |
| <b>Bezoekers</b>             |            |                 | 10%             | 20%            | 80%           | 70%        | 0%            | 60%             | 100%           | 70%           |
| <b>Seniorenappartementen</b> | 9 x 0,3 pp | 2,7             | 0,27            | 0,54           | 2,16          | 1,89       | 0             | 1,62            | 2,7            | 1,89          |
| <b>Startersappartementen</b> | 9 x 0,3 pp | 2,7             | 0,27            | 0,54           | 2,16          | 1,89       | 0             | 1,62            | 2,7            | 1,89          |
| <b>Totaal</b>                |            | 21,6            | 8,64            | 9,18           | 18,9          | 16,74      | 16,2          | 12,96           | 18,23          | 15,12         |
| <b>Totaal afgerond</b>       |            | 22              | 9               | 10             | 19            | 17         | 17            | 13              | 19             | 16            |

Figuur 2: Maatgevende parkeerbehoefte conform nieuwe parkeernormen

| huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                       |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|------|---------------|------|-------------------|------|--------------|------|-----------------------|
|                                                         | Parkeerkencijfers (per woning) |      |               |      |                   |      |              |      | aandeel oplaad-punten |
|                                                         | centrum                        |      | schil centrum |      | rest bebouwde kom |      | buitengebied |      |                       |
|                                                         | min.                           | max. | min.          | max. | min.              | max. | min.         | max. |                       |
| zeer sterk stedelijk                                    | 0,5                            | 1,3  | 0,6           | 1,4  | 0,7               | 1,5  | 0,9          | 1,7  | 0,3 - 0,5% per woning |
| sterk stedelijk                                         | 0,6                            | 1,4  | 0,7           | 1,5  | 0,9               | 1,7  | 1,0          | 1,8  |                       |
| matig stedelijk                                         | 0,7                            | 1,5  | 0,8           | 1,6  | 1,0               | 1,8  | 1,0          | 1,8  |                       |
| weinig stedelijk                                        | 0,7                            | 1,5  | 0,8           | 1,6  | 1,0               | 1,8  | 1,0          | 1,8  |                       |
| niet stedelijk                                          | 0,7                            | 1,5  | 0,8           | 1,6  | 1,0               | 1,8  | 1,0          | 1,8  |                       |
| Opmerking<br>Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning       |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                       |
| kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)              |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                       |
|                                                         | Parkeerkencijfers (per kamer)  |      |               |      |                   |      |              |      | aandeel oplaad-punten |
|                                                         | centrum                        |      | schil centrum |      | rest bebouwde kom |      | buitengebied |      |                       |
|                                                         | min.                           | max. | min.          | max. | min.              | max. | min.         | max. |                       |
| zeer sterk stedelijk                                    | 0,4                            | 0,4  | 0,4           | 0,5  | 0,5               | 0,6  | 0,5          | 0,7  | 0,07 - 0,2% per kamer |
| sterk stedelijk                                         | 0,5                            | 0,5  | 0,5           | 0,6  | 0,6               | 0,7  | 0,6          | 0,8  |                       |
| matig stedelijk                                         | 0,5                            | 0,6  | 0,6           | 0,7  | 0,6               | 0,8  | 0,6          | 0,8  |                       |
| weinig stedelijk                                        | 0,5                            | 0,6  | 0,6           | 0,7  | 0,6               | 0,8  | 0,6          | 0,8  |                       |
| niet stedelijk                                          | 0,5                            | 0,6  | 0,6           | 0,7  | 0,6               | 0,8  | 0,6          | 0,8  |                       |
| Opmerking<br>Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning       |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                       |

| servicflat                                        |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|------|---------------|------|-------------------|------|--------------|------|------------------------|
|                                                   | Parkeerkencijfers (per woning) |      |               |      |                   |      |              |      | aandeel oplaad-punten  |
|                                                   | centrum                        |      | schil centrum |      | rest bebouwde kom |      | buitengebied |      |                        |
|                                                   | min.                           | max. | min.          | max. | min.              | max. | min.         | max. |                        |
| zeer sterk stedelijk                              | 0,1                            | 0,5  | 0,1           | 0,5  | 0,7               | 1,2  | 0,9          | 1,3  | 0,07 - 0,2% per woning |
| sterk stedelijk                                   | 0,2                            | 0,6  | 0,8           | 1,3  | 0,9               | 1,3  | 1,0          | 1,4  |                        |
| matig stedelijk                                   | 0,8                            | 1,3  | 0,9           | 1,3  | 0,9               | 1,3  | 1,0          | 1,4  |                        |
| weinig stedelijk                                  | 0,8                            | 1,3  | 0,9           | 1,3  | 1,0               | 1,4  | 1,0          | 1,4  |                        |
| niet stedelijk                                    | 0,8                            | 1,3  | 0,9           | 1,3  | 1,0               | 1,4  | 1,0          | 1,4  |                        |
| Opmerking<br>Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                        |

Figuur 3: Parkeernormen CROW



Figuur 4: Toekomstige parkeersituatie