

Memo

Datum : sept 2021
 Voor : gemeente Oosterhout
 Van : Thuisvester
 Betreft : Parkeernorm ontwikkeling De Bunthoef

Inleiding

Thuisvester is met gemeente Oosterhout in overleg om op locatie De Bunthoef een nieuw activiteitencentrum in combinatie met sociale huurwoningen te realiseren. Doelstelling voor Thuisvester is maximalisatie van het aantal woningen en parkeren is hierbij een cruciaal aspect. In dit memo wordt een voorstel gedaan voor een parkeernorm en fietsparkeernorm die volgens ons passend is voor dit specifieke project.

Voorstel parkeernorm

Het type huurwoningen dat op deze locatie wordt voorzien, zijn appartementen met lift. De doelgroep hiervoor bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens uit verschillende leeftijdsklassen. Om een indicatie te krijgen van de verhouding tussen het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens, kijken we naar de verhoudingen binnen het huidige (actief) woningzoekendenbestand in Oosterhout: 72% is een 1-persoonshuishouden en 28% een 2-persoonshuishouden.

70% van de appartementen zal een huurprijs krijgen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633, 25 in 2021), gericht op huishoudens uit de primaire doelgroep. 30% heeft een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, gericht op huishoudens behorende tot de secundaire doelgroep. Het inkomen van de huishoudens uit de primaire doelgroep kan variëren van een bijstandsinkomen (ca. 15.000 euro) tot ca. 22.000 (voor 1-persoonshuishoudens) en 30.000 (voor 2-persoonshuishoudens). Gezien de hoge kosten die gemoeid gaan met het hebben van een auto (zie bijlage) is de inschatting dat deze huishoudens maximaal 1 auto hebben. Er is bijvoorbeeld becijferd dat in Nederland het autobezit onder de laagste 20% inkomens (tot ca. 20.000 euro) 38% is.¹

Onderwerp		Aantal voertuigen in huishouden			
Huishoudenmerken		Huishoudens in bezit van auto			
		% Huishoudens in bezit van auto			
		Minimaal één voertuig	Eén voertuig	Twee voertuigen	Drie of meer voertuigen
		%			
Particuliere huishoudens		71,3	48,2	18,8	4,2
Type: Eenpersoonshuishouden		45,1	42,2	2,5	0,5
Type: Meerpersoonshuishouden		87,1	52,0	28,6	6,5
Gestandaardiseerd inkomen: 1e 20%-groep		38,0	31,5	5,2	1,3
Gestandaardiseerd inkomen: 2e 20%-groep		60,5	51,1	8,0	1,4
Gestandaardiseerd inkomen: 3e 20%-groep		79,0	59,9	16,4	2,7
Gestandaardiseerd inkomen: 4e 20%-groep		88,0	55,8	27,0	5,2
Gestandaardiseerd inkomen: 5e 20%-groep		92,8	44,8	37,4	10,6
Gestandaardiseerd inkomen: onbekend		13,4	11,2	1,7	0,5

Uitgaande van een maximaal autobezit van 1 auto onder de huishoudens in de primaire doelgroep en de aanname dat 1-persoonshuishoudens uit de secundaire doelgroep maximaal 1 auto hebben en 2-persoonshuishoudens 2, dan is het maximale autobezit onder huishoudens in het te realiseren appartementencomplex als volgt:

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81845NED/table?ts=1512381491442>

	Primair (70%)	Secundair (30%)
1 pers huishoudens (72%)	49% max 1 auto	22% max 1 auto
2 pers huishoudens (28%)	20% max 1 auto	8% max 2 auto

Dit zou leiden tot een parkeernorm van 1,08 voor eigen gebruik. Als we uitgaan van een autobezit van 50% onder de primaire doelgroep zakt deze norm naar 0,73. Rekening houdende met onzekerheden in bovenstaande aannames en met parkeren voor bezoekers, dan lijkt een parkeernorm rond de 1.0 realistisch voor dit appartementencomplex.

Het voorstel van een parkeernorm van rond de 1,0 is ook in lijn met de parkeer kengetallen van de CROW. Oosterhout valt onder 'sterk stedelijk'² en de ontwikkellocatie onder 'schil centrum'. Het afgeleide parkeerkencijfer is dan minimaal 0,7 pp/ won incl. bezoek. Zie onderstaande tabel.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	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
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

Voorgesteld wordt om te werken met een parkeernorm van 1 parkeerplaats (opgebouwd uit 0,8 voor bewoner en 0,2 voor bezoeker) per appartement.

Voor het activiteitscentrum wordt gerekend met ongeveer 5 parkeerplaatsen voor de medewerkers. De medewerkers parkeren nu op de openbare parkeerplaats en blijven dat in de nieuwe situatie ook doen. Ook de bezoekers van het activiteitscentrum parkeren net als in de huidige situatie op de openbare parkeerplaats van het winkelcentrum.

Bij de ontwikkeling wordt een gebouwde parkeervoorziening nagestreefd. Vanuit beheer van het complex is het niet gewenst om bezoekers parkeren in het gebouw te faciliteren. Om die reden wordt voorgesteld om voor de bezoekers van de appartementen boven het activiteitscentrum een aantal parkeerplaatsen toe te voegen in het openbaar gebied.

Aan te leggen parkeerplaatsen:

- Voor appartementen: voor 75 woningen (75 x 0,8) 60 parkeerplaatsen in gebouwde parkeervoorziening
- Voor bezoekers appartementen: 15 (75 x 0,2) parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiervan wordt het grootste deel (10 tot 12) extra aangelegd bij het complex. Voor de overige plaatsen wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige parkeerplaatsen op het parkeerterrein naast het nieuwe complex.

Overig aandachtspunten m.b.t. parkeren

Naast een parkeerbehoefte voor auto's, is er ook behoefte aan voldoende stallingsruimte voor scootmobiel (bij voorkeur op de verdieping). Dit omdat naar verwachting een aanzienlijk deel van de nieuwe bewoners tot de doelgroep senioren zal behoren, mede door de gunstige ligging van het

² <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/>

appartementencomplex boven een activiteitencentrum, het openbaar vervoer en winkelvoorzieningen.

Voorstel fietsparkeernorm

Vanuit de doelgroep senioren is scootmobielgebruik op deze locatie te verwachten. Om scootmobielgebruik eenvoudig te faciliteren is stalling van de scootmobiel dicht bij de woning in een berging gewenst. In de uitwerking worden mogelijk bergingen op de verdieping bij de woningen gesitueerd waardoor in een gezamenlijke fietsenstalling voorzien moeten worden op maaiveldniveau. Gezien de doelgroep 1- en 2- persoonshuishoudens, waarbij de grootste groep zal bestaan uit 1- persoonshuishoudens is het voorstel om een fietsparkeernorm van 2.0 per appartement aan te houden.

Samenvattend voorstel Bunthoef

De Bunthoef ligt aan de rand van het centrum, naast een HOV-lijn en winkelcentrum. Op locatie De Bunthoef is een nieuw programma beoogd: een nieuw activiteitencentrum in combinatie met sociale huurappartementen. De beoogde doelgroep voor deze appartementen betreft 1- en 2- persoonshuishoudens met een laag inkomen. Voor deze ontwikkeling wordt een parkeernorm voorgesteld van 1 parkeerplaats per appartement. Het parkeren voor het activiteitencentrum blijft ongewijzigd t.o.v. de huidige situatie: op de parkeerplaats van het winkelcentrum.

In de gebouwde parkeervoorziening worden 0,8 parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd. In het openbaar gebied worden 10 tot 12 parkeerplaatsen voor bezoekers van de appartementen gerealiseerd.

Er wordt een fietsparkeernorm voorgesteld van 2.0 per appartement. Deze worden in een collectieve fietsenstalling gerealiseerd. Zo mogelijk worden er bergingen op de verdiepingen gesitueerd om het gebruik van scootmobiel te vergemakkelijken.

Bijlage: Kosten van een auto per maand in € (Bron: ANWB, juni 2019 (bewerking Nibud 2019))

Kosten van een auto per maand in €				
	mini klasse	compacte klasse	kleine middenklasse	middenklasse
	€	€	€	€
Vaste kosten	165,-	218,-	280,-	398,50
- afschrijving (excl. rente)	58,50	84,-	119,50	195,-
- verzekering	65,50	79,-	93,-	120,-
- motorrijtuigenbelasting	20,-	34,-	46,50	62,40
- onderhoud	21,-	21,-	21,-	21,-
Variabele kosten	138,-	170,50	206,-	250,50
- afschrijving (excl. rente)	21,-	31,50	40,50	63,50
- onderhoud en reparatie	39,50	44,-	54,50	70,50
- brandstof	77,50	95,-	111,-	116,50
TOTAAL per maand	303,-	388,50	486,-	649,-