

Gemeente Halderberge
T.a.v. Joep Horevoorts
J.Horevoorts@halderberge.nl

datum 3 juli 2023
betreft Analyse parkeren
Sint Anna Oudenbosch
kenmerk 27030

Geachte heer Horevoorts, beste Joep,

Naar aanleiding van uw verzoek ontvangt u hierbij onze analyse betreffende het parkeren rond de ontwikkellocatie Sint Anna in Oudenbosch.

Aanleiding en onderzoeksvragen

Eerder is door SOAB WURX B.V. in nauwe samenwerking met de gemeente een parkeeranalyse opgesteld met betrekking tot de ontwikkellocatie Sint Anna. Die analyse is destijds uitgevoerd op basis een parkeerdrukmeting en het theoretische aantal parkeerplaatsen dat conform de parkeerbehoefteberekening voor deze ontwikkellocatie benodigd is.

Naar aanleiding van de beroepsgronden die bij de gemeente zijn binnengekomen tegen het bestemmingsplan, is aan SOAB WURX gevraagd een aanvullende analyse uit te voeren. Daarbij zijn de volgende twee vragen gesteld:

1. Allereerst wenst de gemeente een onderzoek naar de vraag of het aantal van één (1) parkeerplaats per woning als een representatief uitgangspunt geldt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Het gaat om een nadere beschouwing dat de behoefte van één (1) parkeerplaats per woning in dit geval representatief zal zijn, gelet op de type woningen en de locatie van de woningen.
2. Wanneer de conclusie wordt getrokken dat een parkeerbehoefte van één (1) parkeerplaats per woning hier niet representatief is, dan dient nader te onderzocht welk kengetal hier wél representatief zal zijn, gelet op de type woningen en de locatie van de woningen. Op basis van dit kengetal zal nader moeten worden gezien welke parkeerbehoefte het bestemmingsplan met zich brengt. Vervolgens dient nader te worden onderzocht of er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig is om deze parkeerbehoefte op te lossen (binnen een acceptabele loopafstand van 100 meter).

SOAB WURX B.V.

Speelhuuslaan 158, 4815 CJ, Breda
Telefoon: 06 – 26 11 08 45 / E-mail peter.veenbrink@soabwurx.nl
KvK Breda 70594090

Bevindingen n.a.v. vraag 1:

In 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Halderberge ingestemd met de herontwikkeling van het voormalige pensionaat Sint Anna naar 51 woningen. In dit raadsbesluit is besloten af te wijken van de toenmalige vigerende parkeernormen benoemd in de Kadernota Parkeren 2017-2021. Daarbij is gekozen voor een parkeernorm van 1.0 per woning.

In de Kadernota Parkeren 2017-2021 zijn voor het centrumgebied van Oudenbosch van origine de volgende normen benoemd: 1,5 parkeerplaats per woning voor woningen kleiner dan 90m² en 1,7 parkeerplaats per woning voor woningen groter dan 90m².

De gemeenteraad heeft de Kadernota Parkeren 2017-2021 vastgesteld en is daarmee geoorloofd om af te wijken van de normen gesteld in de Kadernota. Echter is bij het raadsbesluit geen motivatie meegegeven waarom er voor deze ontwikkeling is afgeweken van de Kadernota Parkeren 2017-2021. Derhalve ligt er geen motivatie die door ons getoetst kan worden.

Wel kan door ons worden gekeken of de norm van 1,0 passend is voor deze locatie. Daarvoor is gekeken naar de parkeerkencijfers van het CROW gepubliceerd in publicatie 381.

De ontwikkeling Sint Anna bestaat uit goedkope koopappartementen, koopappartementen uit het middensegment (tot een WOZ-waarde van €260.000,-) en koophuizen uit het segment tussen/hoek. Zoals eerder al is aangegeven, valt de locatie Sint Anna binnen het centrumgebied van Oudenbosch en daarmee geldt de categorisering 'centrum'. De gemeente Halderberge is gebaseerd op de woningdichtheid een 'weinig stedelijke gemeente'. Daarmee zijn de bandbreedtes volgens de kencijfers van het CROW als volgt:

- Koop, huis, tussen/hoek: 1,1 – 1,9 parkeerplaats per woning
- Koop, appartement, midden: 1,0 – 1,8 parkeerplaats per woning
- Koop, appartement, goedkoop: 0,9 – 1,7 parkeerplaats per woning

Kijkend naar deze kencijfers kan gesteld worden dat een norm van 1,0 per woning een gemiddelde is van de minimale norm binnen de bandbreedte van het CROW van de drie soorten woningen die binnen de locatie Sint Anna worden gerealiseerd. Daarmee blijft de norm van 1,0 binnen de bandbreedte van de kencijfers van het CROW en is deze in de basis dus acceptabel conform de CROW richtlijnen.

Echter wordt in de Kadernota Parkeren 2017-2021 omschreven dat gezien de looptijd van 5 jaar van de parkeernota, het landelijke karakter van de gemeente en het verwachte toenemende autobezit, de normen naar de bovenkant van de landelijke kencijfers zijn bijgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad geen aanvullende motivatie meegegeven waarom gekozen is voor deze afwijkende norm.

Daarom hebben we om vraag 2 te kunnen beantwoorden de eerder uitgevoerde parkeeraanlyse die uitging van de door de raad vastgestelde norm van 1,0 opnieuw uitgevoerd, maar dan op basis van de originele parkeernormen uit de Kadernota Parkeren 2017-2021. Deze bevindingen van deze analyse staan hierna toegelicht en gemotiveerd.

Bevindingen n.a.v. vraag 2:

Zoals hierboven gesteld hebben om vraag 2 te kunnen beantwoorden de eerder uitgevoerde parkeeranalyse die gebaseerd was op de parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning opnieuw uitgevoerd maar dan met de originele parkeernormen van de gemeente.

In onderstaande afbeelding staat een uitsnede van bijlage 1 van de Kadernota Parkeren 2017-2021 weergegeven met daarin de parkeernormen voor woningen.

Bijlage 1: Parkeernormen						
Functie	Gebied A Centrum Oudenbosch	Gebied B Oudenbosch	Gebied C overig	Bezoekers (openbaar toegankelijk)	Eenheid	Opmerking
Woningen						
Woning < 90 m ²	1,5	1,9	2,1	0,3	woning	
Woning > 90m ²	1,7	2,1	2,3	0,3	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	1,0	1,0	0,3	woning	
Kamerverhuur (nieuwe norm)	0,8	0,8	0,8	0,2	kamer	

Bron: Kadernota Parkeren 2017-2021

Omdat de ontwikkeling van Sint Anna in het centrum van Oudenbosch gelegen is, is Gebied A hier van toepassing. De parkeernorm voor woningen kleiner dan 90m² is 1,5 parkeerplaats per woning, de parkeernorm voor woningen groter dan 90m² is 1,7 parkeerplaats per woning. Binnen deze norm is ook rekening gehouden met een aandeel bezoekers, namelijk 0,3 parkeerplaats per woning. Volgens het meest recente bouwprogramma worden de volgende woningen gerealiseerd:

- 7 woningen kleiner dan 90m²
- 44 woningen groter dan 90m²

In het volgende tekstkader staat toegelicht hoe hoog de parkeerbehoefte is van de volledige ontwikkeling Sint Anna bij toepassing van de parkeernormen uit de Kadernota Parkeren 2017-2021.

Parkeerbehoefte Sint Anna

Woningen:

- 7 appartementen/woningen kleiner dan 90m² à 1,5 parkeerplaats per woning = 10,5 parkeerplaatsen (voortaan afgekort tot: pp).
 - 44 appartementen/woningen groter dan 90m² à 1,7 parkeerplaats per woning = 74,8 pp
- Gezamenlijk is dat $74,8 + 10,5 = 85,3$ pp.

In de kapel komen verschillende maatschappelijke voorzieningen (terug):

- de bibliotheek die 72,2 m² groter wordt dan in de huidige situatie (norm = 0,9 pp per 100m² conform de vigerende bibliotheek norm) = 0,6 pp
 - 484,6m² aan algemene maatschappelijke ruimte à 3,0 pp per 100m² (wijk/verenigingsgebouw norm) = 14,5
- Dit komt samen neer op 15,1 pp.

Totale extra parkeervraag nieuwe situatie (85,3 + 15,1) = 100,4 = afgerond 101 pp

Parkeerbehoefteberekening

Zoals in bovenstaand tekstkader staat toegelicht is de theoretisch parkeerbehoefte van de ontwikkeling Sint Anna 101 parkeerplaatsen. Bij onze eerdere analyse is er een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd waarbij de parkeerdruk in de bestaande situatie is gemeten.

Voor de nu nieuw uit te voeren analyse is getoetst of de gebiedsbezettingsgraad met de nieuwe parkeerbehoefte van 101 parkeerplaatsen erbij nog onder de maximaal geaccepteerde bezettingsgraad van 90% blijft. Daarbij hebben we de conform het gemeentelijke parkeerbeleid geaccepteerde loopafstand ook betrokken.

Daarbij is gekeken naar het maatgevende moment voor de gebruikers van de nieuwe ontwikkelingen, het aantal beschikbare parkeerplaatsen (de capaciteit) in de nieuwe situatie en de (extra) parkeerbehoefte in de nieuwe situatie.

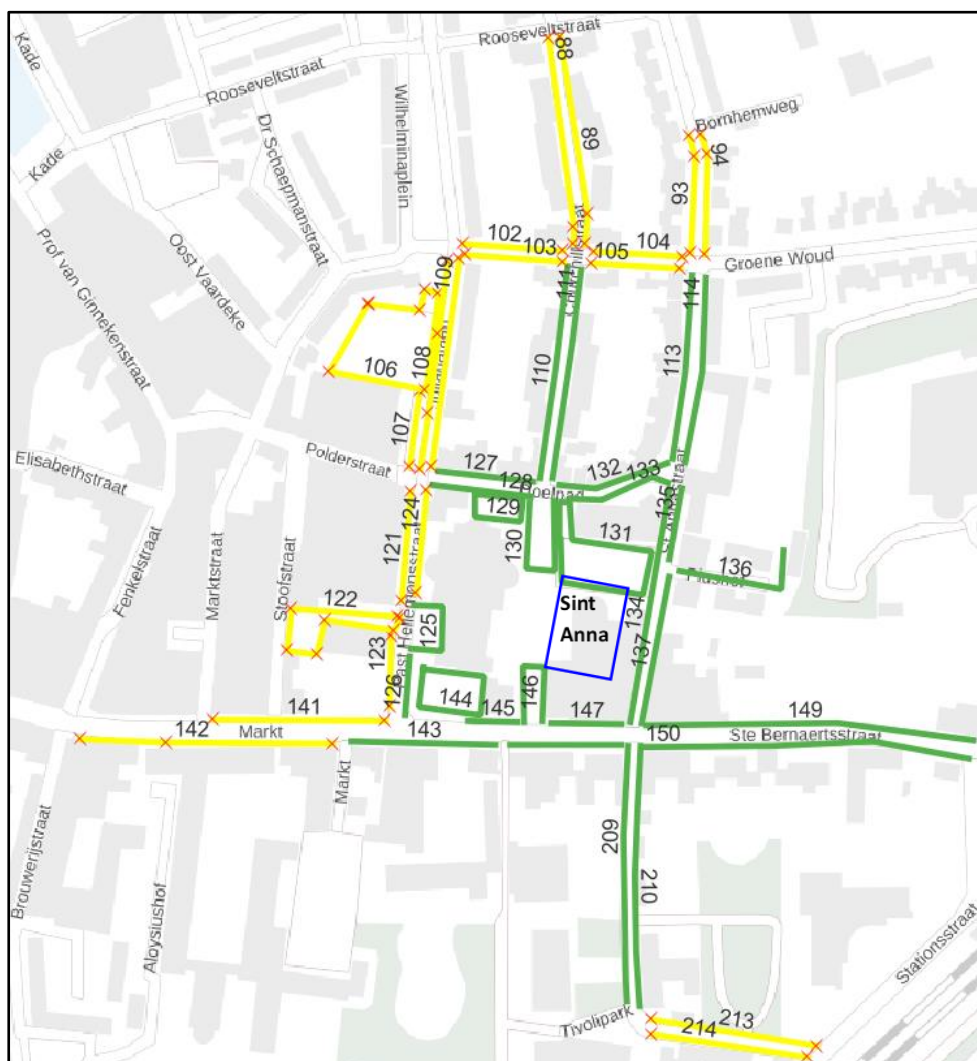
Daarnaast wordt er vanwege het dubbelgebruik van parkeerplaatsen gekeken naar de aanwezigheidspercentages per dag(deel) voor de verschillende functies. In de volgende afbeelding staan de door het CROW (het instituut dat de verkeerskundige richtlijnen & normen opstelt) vastgestelde aanwezigheidspercentages per doelgroep weergegeven.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfunctie buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
museum	20%	45%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
cultureel centrum	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%
bibliotheek	30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%	0%
horeca	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	50%
sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeghuis/serviceflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten/bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
crèche/kinderdagverblijf	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Bron: CROW

Onderzoeksgebied

Om het onderzoeksgebied te bepalen waarbinnen de parkeerbehoefte van Sint Anna ingevuld dient te worden, moet gekeken worden naar de acceptabele loopafstanden. De Kadernota Parkeren 2017-2021 stelt op pagina 13 dat de acceptabele loopafstand voor een woning voor de eerste auto 100 meter is en voor de tweede auto 200 meter. In het volgende kaartbeeld staan de sectoren met groen weergegeven die binnen 100 meter van Sint Anna gelegen zijn. In het geel staan de sectoren binnen 200 meter weergegeven.



Het Sint Anna complex betreft een grotere ontwikkeling op verschillende locaties. Daarom wordt gekeken naar 100 meter van de rand van het ontwikkelgebied. Ook de sectoren die grotendeels binnen de 200 meter vallen zijn in de berekening meegenomen. De sectoren die daarentegen maar voor een klein gedeelte binnen de 200 meter vallen (bijvoorbeeld Achter het Postkantoor) zijn niet meegenomen.

Capaciteit binnen 100 meter en buiten 100 meter

De parkeerplaatsen zoals die in de sectoren zijn ingetekend op de afbeelding op de volgende pagina vormen niet de toekomstige situatie wat betreft het parkeren. Er gaan een aantal parkeerlocaties verdwijnen (of zijn reeds na het uitvoeren van het parkeeronderzoek al verdwenen), zoals bijvoorbeeld sector 144 (het plein voor de Basiliëk en sector 146 (naast de bibliotheek). Daarvoor komt onder andere een nieuw parkeerterrein aan de Lollestraat voor terug. In het volgende tekstkader staat weergegeven welke parkeerplaatsen er verdwijnen en welke er weer terugkomen en hoeveel beschikbare parkeerplaatsen er zullen zijn binnen 100 meter en binnen 200 meter loopafstand.

Aantal parkeerplaatsen nieuwe situatie

Het volgende aantal parkeerplaatsen vervalt door de toekomstige ontwikkelingen:

Binnen 100 meter

- Sector 130 (8 parkeerplaatsen)
- Sector 131 (Sint Annaplein, 69 parkeerplaatsen)
- Sector 146 (8 parkeerplaatsen)
- Sector 144 (plein voor Basiliek, 15 parkeerplaatsen)

In totaal vervallen er 100 parkeerplaatsen binnen 100 meter.

Buiten 100 meter

- Sector 141 (3 parkeerplaatsen)

Het volgende aantal parkeerplaatsen komt daarvoor terug:

Binnen 100 meter

- 39 parkeerplaatsen op het terrein Sint Anna
- 3 parkeerplaatsen in sector 129 achter de Basiliek
- 45 nieuw te realiseren parkeerplaatsen parkeerterrein Lollestraat
- 13 toegewezen parkeerplaatsen in parkeergarage Lollestraat

In totaal komen er 100 parkeerplaatsen binnen 100 meter bij.

Buiten 100 meter

- 1 parkeerplaats in sector 122 (bij Fidei et Arti)

Dit leidt tot de volgende hoeveelheid beschikbare parkeerplaatsen:

- Binnen 100 meter: 242 parkeerplaatsen
- Binnen het gebied tot 200 meter: 396 parkeerplaatsen

Berekening parkeerbehoefte

Om de parkeerbehoefte op verschillende momenten te berekenen zijn op de volgende pagina 3 tabellen opgenomen, bestaande uit:

- Tabel 1: Berekening voor het maatgevend moment in de nacht met daarbij de parkeerbehoefte voor de bewoners. Hierbij is de loopafstand van 100 meter van de rand van de ontwikkellocatie als maatgevende loopafstand ingesteld. De aanwezigheidsfactor van bewoners is conform CROW 100%. Het bezoek aan de maatschappelijke functies is logischerwijs niet meegenomen in de nacht.
- Tabel 2: Berekening voor het maatgevend moment donderdagmiddag met daarbij de parkeerbehoefte voor de bewoners en voor de bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen. Hierbij is de maximale acceptabele loopafstand van 200 meter van de rand van de ontwikkellocatie als maatgevend genomen in verband met de maatschappelijke voorzieningen. De aanwezigheidsfactor van bewoners is conform CROW 50%, voor de aanwezigheidsfactor van bezoekers is gekozen voor de categorie bibliotheek, namelijk 70%.
- Tabel 3: Berekening voor het maatgevend moment zaterdagavond met daarbij de parkeerbehoefte voor de bewoners. Bezoekers van de maatschappelijke functies zijn

hier niet meegenomen, omdat deze functies gesloten zijn op zaterdagavond. Bij deze berekening is sec de loopafstand van ‘100 meter van de rand van de ontwikkellocatie’ als maatgevende loopafstand ingesteld. Op zich had voor de 2^e auto ook uit gegaan mogen worden van een loopafstand van 200 meter maar voor de zaterdagavond geldt dat uit de nu uitgevoerde toets naar voren komt dat er binnen 100 meter loopafstand al voldoende vrije parkeercapaciteit beschikbaar is om alle nieuwe bewonersauto’s een parkeerplaats te bieden. De aanwezigheidsfactor van bewoners is conform CROW op zaterdagavond overigens 80%. Deze is derhalve in tabel 3 ook toegepast.

Tabel 1: Nachttelling

Telmoment	Capaciteit gebied 100 meter	Bezetting gemeten tijdens onderzoek	Bezettingsgraad onderzoek	Nieuwe capaciteit	Extra parkeerbehoefte bewoners	Aanwezigheidspercentage bewoners	Bezetting nieuwe situatie	Nieuwe bezettingsgraad gebied
Nachttelling	242	108	45%	242	86	100%	194	80%

Tabel 2: Donderdagtelling

Telmoment	Bezetting parkeeronderzoek	Nieuwe capaciteit hele onderzoeksgebied	Extra parkeerbehoefte bewoners	Aanwezigheidspercentage bewoners	Extra parkeerbehoefte bezoekers voorzieningen	Aanwezigheidspercentage bezoekers voorzieningen	Bezetting nieuwe situatie	Nieuwe bezettingsgraad gebied
Donderdag 13 uur	242	398	86	50%	16	70%	296,2	74%
Donderdag 14 uur	244	398	86	50%	16	70%	298,2	75%
Donderdag 15 uur	240	398	86	50%	16	70%	294,2	74%

Tabel 3: Zaterdagtelling

Telmoment	Capaciteit gebied 100 meter rand	Bezetting onderzoek	Bezettingsgraad onderzoek	Nieuwe capaciteit	Extra parkeerbehoefte bewoners	Aanwezigheidspercentage bewoners	Bezetting nieuwe situatie	Nieuwe bezettingsgraad gebied
Zaterdag 18 uur	242	168	69%	242	86	80%	237	98%
Zaterdag 19 uur	242	160	66%	242	86	80%	229	95%
Zaterdag 20 uur	242	168	69%	242	86	80%	237	98%

Uit de verschillende berekeningen komt naar voren dat de parkeerbehoefte gedurende de nachttelling en op donderdag ruim onder de maximaal geaccepteerde bezettingsgraad van 90% blijft. Op zaterdagavond is dat niet het geval en komt de maximaal geaccepteerde bezettingsgraad boven de 90% uit.

Echter is voor de zaterdagavond berekend dat de volledige parkeerbehoefte binnen 100 meter van de rand ingevuld kan worden. Kijkend naar de maximaal geaccepteerde loopafstand voor bewoners, is dat voor de eerste auto 100 meter en voor de tweede auto eigenlijk 200 meter. Dat betekent dat niet de volledige parkeerbehoefte met een norm van 1,5 of 1,7 binnen 100 meter vervuld hoeft te worden. In principe is dat alleen de eerste auto (1,0). Dat betekent dat er binnen 100 meter er (voor 51 appartementen x 1,0 auto x het aanwezigheidspercentage van 80%) 41 beschikbare parkeerplaatsen moeten zijn binnen 100 meter loopafstand. Onderstaande tabel 4 laat zien waar die berekeningen op uitkomen.

Tabel 4: Zaterdagavondtelling binnen 100 meter

Telmoment	Capaciteit gebied 100 meter rand	Bezetting onderzoek	Bezettingsgraad onderzoek	Nieuwe capaciteit	Extra parkeerbehoefte bewoners	Aanwezigheidspercentage bewoners	Bezetting nieuwe situatie	Nieuwe bezettingsgraad gebied
Zaterdag 18 uur	242	168	69%	242	51	80%	209	86%
Zaterdag 19 uur	242	160	66%	242	51	80%	201	83%
Zaterdag 20 uur	242	168	69%	242	51	80%	209	86%

Uit de berekening blijkt dat voor de eerste auto de bezettingsgraad in de toekomstige situatie binnen 100 meter van Sint Anna maximaal 86% is. Daarmee blijft de parkeerdruk onder de maximaal geaccepteerde bezettingsgraad van 90% en is er voldoende vrije parkeerruimte aanwezig om binnen 100 meter de eerste auto van de nieuwe huishoudens te parkeren.

Uiteraard moet conform het vigerende beleid de overige parkeerbehoefte, zijnde 35 parkeerplaatsen, wel worden gevuld in het gebied binnen 200 meter (de gele sectoren op de afbeelding op pagina 5). Daarom is in tabel 5 berekend of de overige parkeerbehoefte past binnen dat gebied tussen de 100 en 200 meter loopafstand van Sint Anna.

Tabel 5: Zaterdagavondtelling tussen 100 en 200 meter

Telmoment	Capaciteit gebied 100 meter rand	Bezetting onderzoek	Bezettingsgraad onderzoek	Nieuwe capaciteit	Extra parkeerbehoefte bewoners	Aanwezigheidspercentage bewoners	Bezetting nieuwe situatie	Nieuwe bezettingsgraad gebied
Zaterdag 18 uur	154	101	66%	154	35	80%	129	84%
Zaterdag 19 uur	154	104	68%	154	35	80%	132	86%
Zaterdag 20 uur	154	101	66%	154	35	80%	129	84%

Uit deze berekening blijkt dat de maximale bezettingsgraad in het gebied tussen 100 en 200 meter loopafstand in de toekomstige situatie op 86% uitkomt. Daarmee blijft ook deze bezettingsgraad onder de maximaal geaccepteerde bezettingsgraad van 90%.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat ook met in acht name van de origineel geldende parkeernormen van 1,5 en 1,7 voor de herontwikkeling van Sint Anna de nieuwe parkeerbehoefte conform de gemeentelijke beleidsregels inpasbaar is. Dus ook indien de door de raad besloten parkeernorm van 1,0 in de praktijk zou blijken te laag te zijn ingeschat geldt dat het bouwplan bij toepassing van de originele beleidsnormen een parkeerbehoefte kent die in de nieuwe parkeersituatie binnen de 100 en 200 meter loopafstand inpasbaar is.

Met vriendelijke groet,



Namens SOAB WURX B.V.
Peter Veenbrink