

Notitie

Parkeerbalks Menheerse Erf



Auteur:	HD Groep
Datum:	01-12-2023
Versie:	4.0
Status:	Concept

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Ontwikkelvisie Menheerse Erf	4
2. Programma Nota van Uitgangspunten 2022	4
3. Programma november 2023	5
4. Parkeerkencijfers CROW	8
5. Parkeerbilans	11
6. Samenvatting en voorstel HD	12
Bijlage 1 – Fictieve parkeerbilans NvU okt 2022	14

Inleiding

HD is voornemens om in de wijk Bomenbuurt te Middelharnis het plan Menheerse Erf te realiseren. Dit plan bestaat uit een combinatie van wonen en zorg. Onderdeel van de bestemmingsplanwijziging die voor de realisatie van dit plan noodzakelijk is, is een toets van de parkeerbalans.

De gemeente Goeree-Overflakkee kent geen specifieke parkeernorm, waardoor HD en de gemeente overeenstemming dienen te bereiken over de toe te passen parkeerbalans. Het vertrekpunt hierbij is de richtlijn van de CROW¹ waarbij de gemeente in de basis uitgaat van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer per programmaonderdeel. De CROW-kencijfers zijn samengesteld uit CBS-gegevens, literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten, maar zijn gebaseerd op een gemiddelde situatie. Dat betekent dat maatwerk nodig kan zijn voor specifieke situaties.

Na een algemene plantoelichting wordt in deze notitie kort stilgestaan bij het programma ten tijde van de vastgestelde Nota van uitgangspunten van eind 2022. Vervolgens wordt de parkeerbalans van de huidige stand van het ontwerp getoetst aan de kencijfers van de CROW.

Deze stappen vormen de kern van de aanpak om een passende parkeeroplossing te vinden voor het Menheerse Erf-project in overleg met de gemeente Goeree-Overflakkee



Figuur 1: Locatie Menheerse Erf

¹ "Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen", CROW, publicatie 381, d.d. 01-12-2018.

1. Ontwikkelvisie Menheerse Erf

Menheerse Erf is een circulaire gebiedsontwikkeling van 40.000 vierkante meter in Middelharnis, met een programma van wonen, welzijn en zorg. De wijk is ontworpen om een duurzame en levensloopbestendige omgeving te bieden voor een diverse groep bewoners, waaronder jonge gezinnen, starters, empty-nesters en senioren.

De ambitie is om een optimale invulling aan het plangebied te geven, waarbij oog voor elkaar, oog voor de omgeving en oog voor de toekomst als drijfveren zijn omarmd. Het ontwerp richt zich op het tegengaan van eenzaamheid en het bevorderen van samenhang en ontmoeting. In een hechte gemeenschap zoals Middelharnis is het behoud en versterking van de sociale verbindingen van groot belang.

Het groene karakter van de omgeving speelt een essentiële rol. Er zijn collectieve groene buitenruimtes voorzien, zoals een avonturenspeelplek voor kinderen, een gemeenschappelijke moestuin en een prachtige bloementuin. Deze plekken zijn bedoeld om mensen samen te brengen en sociale interactie te bevorderen. De collectieve buitenruimtes worden autovrij gemaakt om een stimulerende omgeving te creëren waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten. De ontwerpers hebben aandacht besteed aan kleine details, zoals schaduwrijke looproutes met bankjes om ontmoetingen te faciliteren. De nadruk ligt op een goede mix van privacy, collectieve ruimtes en openbare plekken.

De materiaalkeuze en milieueffecten zijn eveneens van belang. Er wordt gestreefd naar een zo laag mogelijk milieu impact. Waarbij de toepassing van biobased en circulaire materialen de hoofdrol spelen.

2. Programma Nota van Uitgangspunten 2022

In oktober 2022 werd een globaal programma opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. In dit programma werd gesproken over een programma van circa 195 woningen. Dit aantal was ruwweg verdeeld in 35 grondgebonden woningen, variërend in grootte van 95 tot 130 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), en 160 appartementen, variërend in grootte van 50 tot 100 m² meter bvo. Het definitieve aantal, de oppervlakte en de woningtypologie zouden echter afhankelijk zijn van verschillende factoren, waaronder stedenbouwkundige principes en de noodzaak om een evenwichtige verdeling van doelgroepen te handhaven in overeenstemming met het beoogde concept, met inbegrip van wonen, welzijn en zorg.

Bovendien werd ingezet op de realisatie van drie zorggebouwen. Het eerste gebouw was bedoeld voor 24-uurs zorg voor jongvolwassenen met verstandelijke en/of meervoudige beperkingen, waarbij circa 20 cliënten werden verwacht. Het tweede gebouw voorzag in 24-uurs zorg voor mensen met dementie, met een geschatte capaciteit van circa 30 cliënten. Daarnaast was er een zorgfaciliteit gepland met onder andere een huisartsenpost en apotheek, met een totale oppervlakte van ongeveer 2.000 vierkante meter bvo, die dienst zou doen voor alle bewoners in de omgeving.

Het toenmalige stedenbouwkundige plan voorzag in 215 parkeerplekken, waarbij op dat moment nog geen uitgebreide parkeerberekening was uitgevoerd. De parkeerbehoefte voor de zorgfaciliteit komt conform de CROW in het maatgevende tijdvak uit op 7 (naar boven

afgerond). De overige 208 parkeerplaatsen geven hiermee voor de 245 woon- en zorgeenheden een gemiddelde parkeernorm van 0,85.²



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan NvU 2022

3. Programma november 2023

Sinds het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is er zowel aan het stedenbouwkundig ontwerp als aan de ontwerpen van de gebouwen gewerkt, wat effect heeft op het te realiseren programma. Daarnaast zijn gesprekken met zorgexploitanten en -beleggers gevoerd over de mogelijkheden die zij zien. Tevens is overleg gaande met woningcorporatie Oost West Wonen over het opnemen van sociale wooneenheden. Het streven hierbij is geweest dat in het programma 26% sociaal en 25% betaalbare woningen wordt opgenomen.

Samenvattend kunnen de belangrijkste ontwikkelingen en overwegingen met betrekking tot de parkeernormen voor het Menheerse Erf-project als volgt worden geformuleerd:

- Een verhoging van het aantal woningen: Er is een stijging in het aantal geplande woningen, waarbij het aantal is toegenomen van 195 woningen volgens de Nota van Uitgangspunten van oktober 2022 naar 224 woningen in het programma van november 2023. Deze toename van 29 woningen is het resultaat van uitgebreide gesprekken met Oost West Wonen en de invloed van marktwerking. Waar toen een aanname is gedaan voor het globale programma, heeft nu verdere uitwerking in typologieën plaatsgevonden. Hierbij is besloten om kleinere woningen toe te voegen in het sociale en betaalbare segment, wat de behoefte aan parkeervoorzieningen beïnvloed.

² Ten tijde van het opstellen van de NvU is geen parkeerbalans opgesteld. Om hier, globaal, een vergelijk te kunnen maken is een fictieve parkeerbalans van dit programma opgesteld. Deze is ter informatie als bijlage 1 opgenomen.

- Verschuiving in de verhouding tussen zorgvragers en zorgdragers: In de Nota van Uitgangspunten werd uitgegaan van 50 zorgseenheden en 0 sociale eenheden, wat resulteerde in een percentage van 25% zorgvragers ten opzichte van het totale programma. In het huidige programma van november 2023 zijn echter 58 zorgseenheden en 49 sociale eenheden opgenomen, wat resulteert in een percentage van 38% zorgvragers binnen het totale programma.
- Aanpassingen in het stedenbouwkundig plan: De visie van het stedenbouwkundig plan is aangepast om tegemoet te komen aan de verhoogde behoefte aan parkeren. Dit omvat onder andere meerdere exercities van het verkleinen van groene collectieve ruimtes, optimalisaties in de ruimtereservering voor bomen en beplanting en het verkleinen van het uitgeefbare grond oppervlakte van kavel 6.

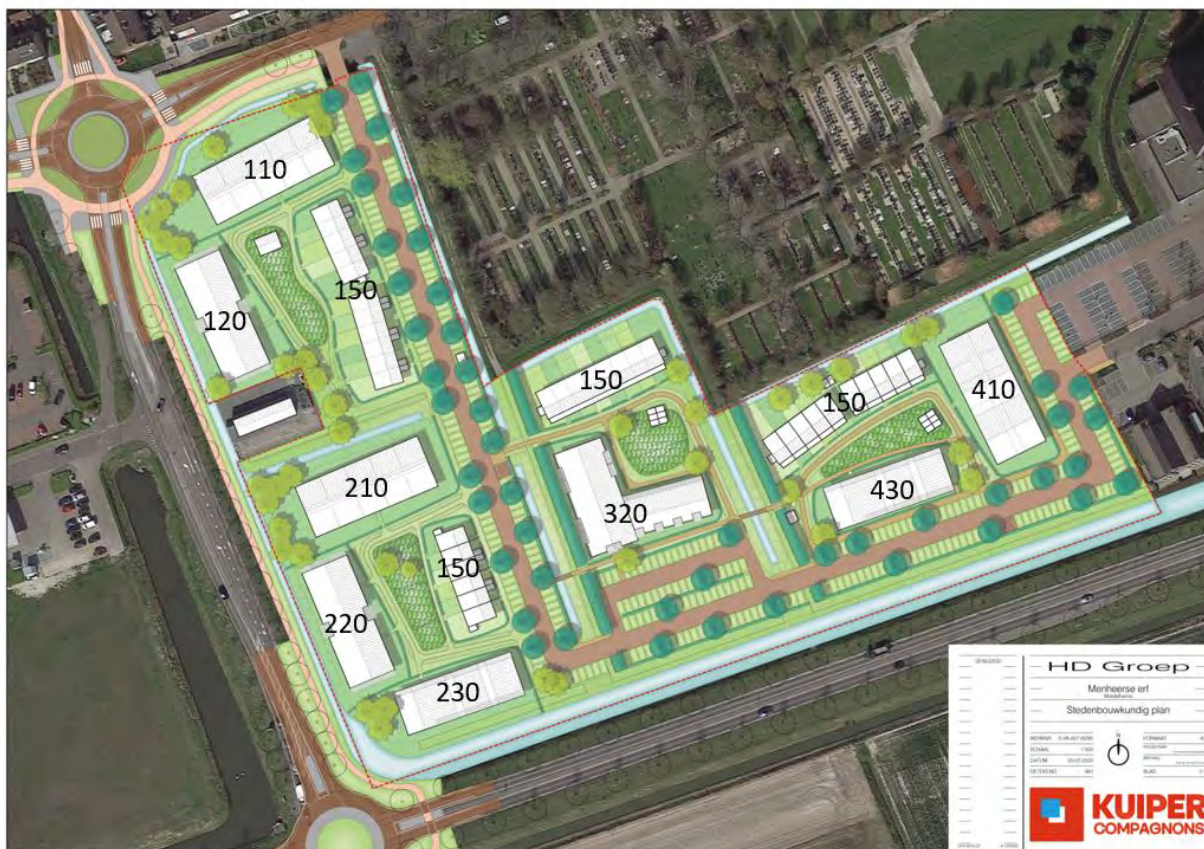
Het programma dat op dit moment het meest realistisch lijkt, is in de onderstaande tabel weergegeven. Het is van belang op te merken dat niet alle gebouwen volledig zijn ontworpen en dat er nog geen overeenkomsten zijn gesloten met de woningcorporatie en zorgpartijen.

Programma HD november 2023		
Perceel 1	Segment	Subtotaal
Gebouw 110 - zorg	Zorg	24
Gebouw 110 - APP	Sociaal	0 < € 250.000
Gebouw 120 - APP	Sociaal	0 < € 250.000
Gebouw 120 - APP	Midden-laag	17 < € 355.000
Gebouw 120 - APP	Midden-hoog	9 < € 405.000
Gebouw 120 - APP	Hoog	1 > € 405.000
Gebouw 150 - EGW	Hoog	11 > € 405.000
Subtotaal		62
Perceel 2	Segment	Subtotaal
Gebouw 210 - zorg	Zorg	34
Gebouw 150 - EGW	Hoog	6 > € 405.000
Gebouw 220 - APP	Sociaal	0 < € 250.000
Gebouw 220 - APP	Midden-laag	17 < € 355.000
Gebouw 220 - APP	Midden-hoog	9 < € 405.000
Gebouw 220 - APP	Hoog	1 > € 405.000
Gebouw 230 - APP	Sociaal	4 < € 250.000
Gebouw 230 - APP	Midden-laag	19 < € 355.000
Gebouw 230 - APP	Midden-hoog	1 < € 405.000
Gebouw 230 - APP	Hoog	5 > € 405.000
Subtotaal		96
Perceel 3	Segment	Subtotaal
Gebouw 150 - EGW	Hoog	8 > € 405.000
Gebouw 320 - APP	Sociaal	1 < € 250.000
Gebouw 320 - APP	Midden-laag	36 < € 355.000
Gebouw 320 - APP	Midden-hoog	0 < € 405.000
Gebouw 320 - APP	Hoog	4 > € 405.000
Subtotaal		49
Perceel 4	Segment	Subtotaal
Gebouw 150 - EGW	Hoog	10 > € 405.000
Gebouw 430 - APP	Sociaal	4 < € 250.000
Gebouw 430 - APP	Midden-laag	17 < € 355.000
Gebouw 430 - APP	Midden-hoog	1 < € 405.000
Gebouw 430 - APP	Hoog	3 > € 405.000
Gebouw 440 - APP	Sociaal	40 < € 250.000
Gebouw 440 - APP	Midden-laag	0 < € 355.000
Gebouw 440 - APP	Midden-hoog	0 < € 405.000
Gebouw 440 - APP	Hoog	0 > € 405.000
Subtotaal		75

Totaal EGW	35	
Totaal APP	189	
Totaal 24-uurs zorg	58	
Zorgvragers (medisch + sociaal)	107	38%

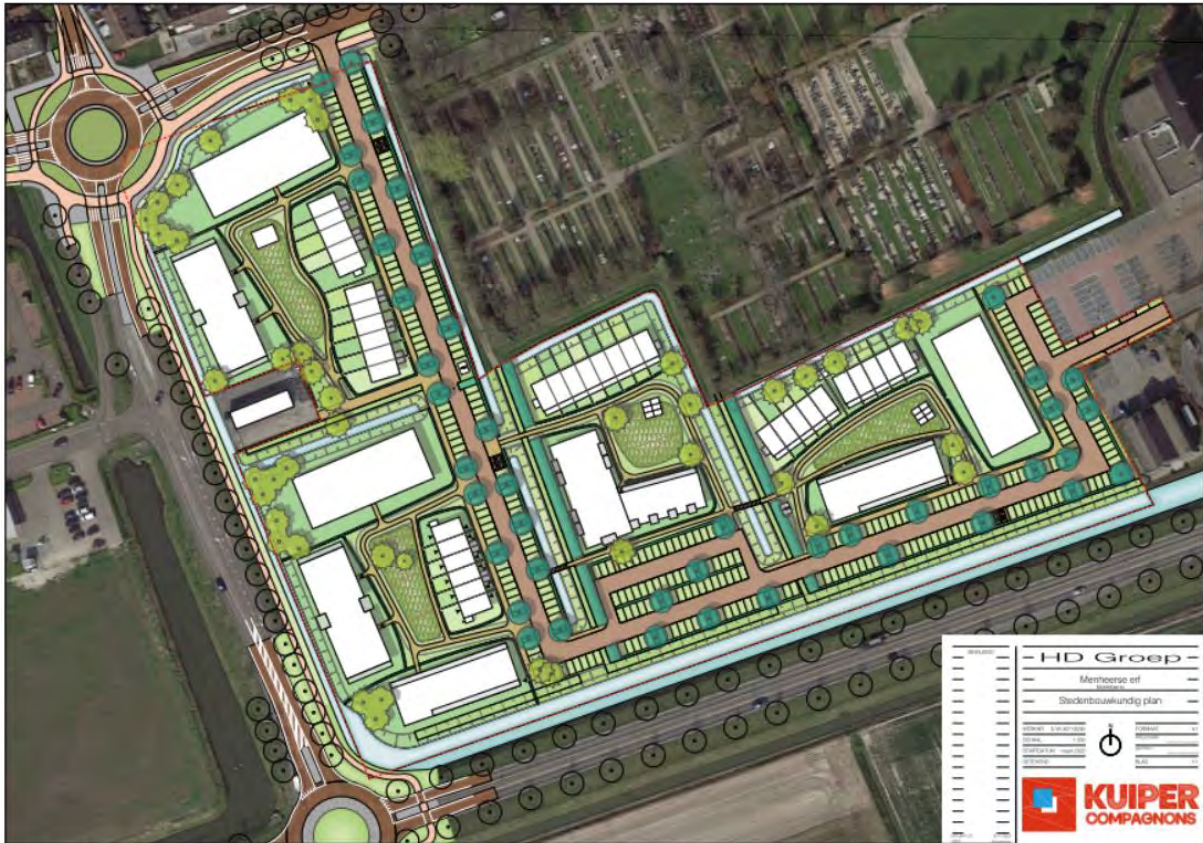
Tabel 1: Realistisch programma november 2023

Het verder uitgewerkte stedenbouwkundig plan telt 319 parkeerplekken, weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan november 2023

HD heeft samen met Kuiper Compagnons gezocht naar optimalisaties en heeft aanvullend nog 9 parkeerplaatsen gevonden. Hiermee komt het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen dan uit op 329.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan inclusief optimalisaties parkeerplaatsen

4. Parkeerkencijfers CROW

Parkeernorm wonen

Nu het programma van Menheerse Erf is toegelicht, wordt er in deze stap ingezoomd op de parkeerkencijfers van de CROW. Uitgaande van de combinatie “Matig stedelijk” en “Rest bebouwde kom” voor de stedelijke zone van het plangebied, gelden de genoemde parkeerkencijfers uit tabel 2 (bandbreedtes als richtlijn) voor wonen.

De CROW plaatst zelf de volgende opmerking bij deze kencijfers: “Het 'aandeel laadpunten' staat voor het percentage laadpunten waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief het aantal openbare laadpunten. Het 'aandeel bezoekers' in de tabellen staat voor het aantal parkeerplaatsen, dat openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers die hun auto willen parkeren. Hiermee is in het kencijfer rekening gehouden. Het weergegeven parkeerkencijfer is dus inclusief bezoekers parkeren.”

Koop, huis, tussen/hoek								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4

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

Koop, appartement, goedkoop								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9
Sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0
Matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0
Weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0
Niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0

Koop, appartement, midden								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3
Matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3
Weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3
Niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3

Koop, appartement, duur								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5
Matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5
Weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5
Niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5

Tabel 2: kerncijfers wonen CROW publicatie 381

Parkeernorm zorg

Voor de beoordeling van de parkeernormen voor zorggebouwen in het plangebied is gebruik gemaakt van een grondig onderzoek dat eerder is uitgevoerd door onafhankelijk onderzoeksbureau Empaction³. Er is gekeken naar de werkelijke parkeerbehoefte van bewoners en medewerkers van op dementiezorg en andere specifieke zorgvoorzieningen voor ouderen die niet langer zelfstandig kunnen wonen. Dit onderzoek omvatte de studie van beschikbare parkeercapaciteit, daadwerkelijke bezettingsgraad van parkeerplaatsen en het type gebruikers van deze parkeerplaatsen bij negen zorglocaties met variërende grootte, variërend van 17 tot 42 appartementen.

Allereerst zijn de richtlijnen van de CROW geraadpleegd. Voor de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis', die het meest overeenkomt met wooneenheden gericht op specifieke zorg, wordt een bandbreedte van 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd.

Verpleeg- en verzorgingstehuis								
	Parkeerkencijfers (per wooneenheid)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 3: kerncijfers 24-uurs zorg CROW publicatie 381

Echter, laten de resultaten uit het onderzoek zien dat deze parkeernorm niet aansluit bij de werkelijke parkeerbehoefte van de genoemde zorgvoorzieningen. Dit komt doordat de parkeereis voor zorgvoorzieningen sterk afhankelijk is van het specifieke gebruik door personeel, cliënten en bezoekers, wat kan leiden tot een aangepaste parkeernorm die beter past bij de situatie. Een parkeernorm van 0,6 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid is te hoog is voor kleinschalige zorgvoorzieningen. Dit wordt onderbouwd door het feit dat zorglocaties met een hogere parkeernorm (0,7 tot 0,8) significant leegstand vertonen, terwijl zorglocaties met een lagere parkeernorm (0,3 tot 0,4) veel beter aansluiten bij de

³ "Parkeeronderzoek zorglocaties", Empaction, 08-01-2020: [b_NL.IMRO.0523.BP2021STATIONSSTR-VG01_tb14.pdf](https://ruimtelijkeplannen.nl/b_NL.IMRO.0523.BP2021STATIONSSTR-VG01_tb14.pdf) (ruimtelijkeplannen.nl)

daadwerkelijke vraag naar parkeerplaatsen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid als passend wordt beschouwd. In dit onderzoek is de daadwerkelijke parkeerbehoefte van zowel bewoners als medewerkers van diverse zorginstellingen geanalyseerd, wat heeft geleid tot de identificatie van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Deze bevindingen vormen de basis voor de evaluatie van de parkeernormen in Menheerse erf.

Aangehouden kencijfers

Kort samengevat zullen onderstaande kencijfers aangehouden worden:

Type	Gemiddelde norm	Bewoners	Bezoekers
EGW	1,90	1,60	0,30
APP sociaal	1,40	1,10	0,30
APP midden laag	1,60	1,30	0,30
APP midden hoog	1,80	1,50	0,30
APP hoog	2,00	1,70	0,30
verpleeghuis/ verzorgingstehuis	0,50	0,24 (40%)	0,36 (60%)

Aanwezigheidspercentage

Omdat er verschillende functies in het totale programma van Menheerse Erf zitten, die niet allemaal tegelijkertijd hun piek van gebruikers- en bezoekers parkeren hebben, kan gebruik gemaakt worden van de tabel met aanwezigheidspercentages per functie, zoals door de CROW opgegeven in tabel A11 van publicatie 381. Het overzicht van de voor het plangebied van toepassing zijnde aanwezigheidspercentages ziet er als volgt uit:

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
verpleeghuis/ verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%

Tabel 5: aanwezigheidspercentages (Tabel A11, CROW publicatie 381)

Door de aanwezigheidspercentages te combineren met de werkelijke parkeerbehoefte per functie, is het maatgevende tijdvak voor de parkeerbalans te bepalen.

5. Parkeerbalans

Gelet op bovenstaande uitgangspunten is een parkeerbalans uitgerekend gebaseerd op het programma van november 2023. Na invoeren van het programma is aan de hand van de aanwezigheidspercentages bepaald wat de maximale parkeerbalans is op het maatgevende tijdvak:

werkdag ochtend	186 st
werkdag middag	193 st
werkdag avond	340 st
werkdag nacht	309 st
koopavond	303 st
zaterdag middag	250 st
zaterdag avond	337 st
zondag middag	287 st

Tabel 7: maatgevend tijdvak parkeerbalans programma nov 2023

Er geldt een hoge parkeerbehoefte op ‘werkdag avond’, het resultaat van de parkeerbalans in dit tijdvak ziet er als volgt uit:

Matig stedelijk, gemiddelde CROW bandbreedte, werkdag avond										
Perceel 1	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.
Gebouw 110 - zorg	Zorg	24	0,50	0,20	50%	2,40	0,30	50%	3,60	6,00
Gebouw 110 - APP	Sociaal	0	1,40	1,10	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Gebouw 120 - APP	Sociaal	0	1,40	1,10	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Gebouw 120 - APP	Midden-laag	17	1,60	1,30	90%	19,89	0,30	80%	4,08	23,97
Gebouw 120 - APP	Midden-hoog	9	1,80	1,50	90%	12,15	0,30	80%	2,16	14,31
Gebouw 120 - APP	Hoog	1	2,00	1,70	90%	1,53	0,30	80%	0,24	1,77
Gebouw 150 - EGW	Hoog	11	1,90	1,60	90%	15,84	0,30	80%	2,64	18,48
Subtotaal		62				51,81			12,72	64,53
Perceel 2	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.
Gebouw 150 - EGW	Hoog	6	1,90	1,60	90%	8,64	0,30	80%	1,44	10,08
Gebouw 210 - zorg	Zorg	34	0,50	0,20	50%	3,40	0,30	50%	5,10	8,50
Gebouw 220 - APP	Sociaal	0	1,40	1,10	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Gebouw 220 - APP	Midden-laag	17	1,60	1,30	90%	19,89	0,30	80%	4,08	23,97
Gebouw 220 - APP	Midden-hoog	9	1,80	1,50	90%	12,15	0,30	80%	2,16	14,31
Gebouw 220 - APP	Hoog	1	2,00	1,70	90%	1,53	0,30	80%	0,24	1,77
Gebouw 230 - APP	Sociaal	4	1,40	1,10	90%	3,96	0,30	80%	0,96	4,92
Gebouw 230 - APP	Midden-laag	19	1,60	1,30	90%	22,23	0,30	80%	4,56	26,79
Gebouw 230 - APP	Midden-hoog	1	1,80	1,50	90%	1,35	0,30	80%	0,24	1,59
Gebouw 230 - APP	Hoog	5	2,00	1,70	90%	7,65	0,30	80%	1,20	8,85
Subtotaal		96				80,80			19,98	100,78
Perceel 3	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.
Gebouw 150 - EGW	Hoog	8	1,90	1,60	90%	11,52	0,30	80%	1,92	13,44
Gebouw 320 - APP	Sociaal	1	1,40	1,10	90%	0,99	0,30	80%	0,24	1,23
Gebouw 320 - APP	Midden-laag	36	1,60	1,30	90%	42,12	0,30	80%	8,64	50,76
Gebouw 320 - APP	Midden-hoog	0	1,80	1,50	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Gebouw 320 - APP	Hoog	4	2,00	1,70	90%	6,12	0,30	80%	0,96	7,08
Subtotaal		49				60,75			11,76	72,51
Perceel 4	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.
Gebouw 150 - EGW	Hoog	10	1,90	1,60	90%	14,40	0,30	80%	2,40	16,80
Gebouw 430 - APP	Sociaal	4	1,40	1,10	90%	3,96	0,30	80%	0,96	4,92
Gebouw 430 - APP	Midden-laag	17	1,60	1,30	90%	19,89	0,30	80%	4,08	23,97
Gebouw 430 - APP	Midden-hoog	1	1,80	1,50	90%	1,35	0,30	80%	0,24	1,59
Gebouw 430 - APP	Hoog	3	2,00	1,70	90%	4,59	0,30	80%	0,72	5,31
Gebouw 440 - APP	Sociaal	40	1,40	1,10	90%	39,60	0,30	80%	9,60	49,20
Gebouw 440 - APP	Midden-laag	0	1,60	1,30	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Gebouw 440 - APP	Midden-hoog	0	1,80	1,50	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Gebouw 440 - APP	Hoog	0	2,00	1,70	90%	0,00	0,30	80%	0,00	0,00
Subtotaal		75				83,79			18,00	101,79
						277,2			62,5	339,6
									Totaal	340 st

Tabel 8: Parkeerbalans programma november 2023

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 329 openbare parkeerplaatsen, terwijl er een behoefte is aan 340 parkeerplaatsen, resulterend in een deficit van 11 parkeerplaatsen.

6. Samenvatting en voorstel HD

Het programma van Menheerse Erf is in aantal gestegen. Waar de Nota van Uitgangspunten in 2022 een totaal kende van 195 woningen, omvat het huidige programma van november 2023 224 woningen. Deze stijging van 29 woningen weerspiegelt het resultaat van uitgebreide gesprekken met Oost West Wonen voor het toevoegen van sociale huurwoningen en de invloed van marktdynamiek met een focus op betaalbare woningen. Hierdoor heeft een meer gedetailleerde uitwerking plaatsgevonden met betrekking tot woningtypen. Bovendien is besloten om kleinere woningen toe te voegen in het sociale en betaalbare segment, wat de vraag naar parkeervoorzieningen verder verhoogd. Deze ontwikkeling drukt op de parkeerbalans.

In het stedenbouwkundig plan zijn er significante aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de toegenomen parkeerbehoefte ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten. Deze aanpassingen omvatten onder andere het verminderen van groene collectieve ruimtes, optimalisaties in de ruimtereservering voor bomen en beplanting, en het verminderen van het uitgeefbare grondoppervlak van kavel 6 ten gunste van een vergroting van het aantal parkeervakken.

Desalniettemin blijft er een tekort van 11 parkeerplaatsen bestaan, dat gezamenlijk aangepakt moet worden. Een mogelijke oplossing kan zijn om het nabijgelegen openbare parkeerterrein naast de begraafplaats te onderzoeken als aanvullende parkeergelegenheid. HD zal ook een grondig onderzoek uitvoeren naar de implementatie van deelmobiliteit, waarbij bewoners gezamenlijk gebruik kunnen maken van een bepaald aantal auto's, wat niet alleen het parkeertekort verlicht, maar ook bijdraagt aan duurzaam gebruik van middelen. Bovendien zal de gemeente parkeertellingen uitvoeren in nabijgelegen buurten om te beoordelen of de parkeerbehoefte in de omgeving kan worden voorzien. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal er ook actief gezocht worden naar optimalisaties. HD streeft ernaar om samen met de gemeente een effectieve en realistische oplossing te vinden voor dit geringe maar resterende tekort en gaat hier graag over in gesprek.

Bijlage 1 – Fictieve parkeerbalans NvU okt 2022

Uitgangspunt HD, zaterdag avond											
Perceel 1	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.	
Gebouw 110 - zorg	Zorg	20	0,50	0,20	100%	4,00	0,30	100%	6,00	10,00	
Gebouw 120 - APP	Sociaal										
Gebouw 120 - APP	Midden-laag										
Gebouw 120 - APP	Midden-hoog	16	1,10	0,80	80%	10,24	0,30	100%	4,80	15,04	
Gebouw 120 - APP	Hoog	13	1,15	0,85	80%	8,84	0,30	100%	3,90	12,74	
Gebouw 150 - EGW	Hoog	11	1,15	0,85	80%	7,48	0,30	100%	3,30	10,78	
Subtotaal		60				30,56			18,00	48,56	
Perceel 2	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.	
Gebouw 210 - zorg	Zorg	30	0,50	0,20	100%	6,00	0,30	100%	9,00	15,00	
Gebouw 150 - EGW	Hoog	6	1,15	0,85	80%	4,08	0,30	100%	1,80	5,88	
Gebouw 220 - APP	Sociaal										
Gebouw 220 - APP	Midden-laag										
Gebouw 220 - APP	Midden-hoog	16	1,10	0,80	80%	10,24	0,30	100%	4,80	15,04	
Gebouw 220 - APP	Hoog	13	1,15	0,85	80%	8,84	0,30	100%	3,90	12,74	
Gebouw 230 - APP	Sociaal										
Gebouw 230 - APP	Midden-laag										
Gebouw 230 - APP	Midden-hoog	13	1,00	0,70	80%	7,28	0,30	100%	3,90	11,18	
Gebouw 230 - APP	Hoog	13	1,15	0,85	80%	8,84	0,30	100%	3,90	12,74	
Subtotaal		91				45,28			27,30	72,58	
Perceel 3	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.	
Gebouw 150 - EGW	Hoog	8	1,15	0,85	80%	5,44	0,30	100%	2,40	7,84	
Gebouw 320 - APP	Sociaal										
Gebouw 320 - APP	Midden-laag										
Gebouw 320 - APP	Midden-hoog	16	1,10	0,80	80%	10,24	0,30	100%	4,80	15,04	
Gebouw 320 - APP	Hoog	15	1,15	0,85	80%	10,20	0,30	100%	4,50	14,70	
Subtotaal		39				25,88			11,70	37,58	
Perceel 4	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. bew.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.	
Gebouw 150 - EGW	Hoog	10	1,15	0,85	80%	6,80	0,30	100%	3,00	9,80	
Gebouw 430 - APP	Sociaal										
Gebouw 430 - APP	Midden-laag										
Gebouw 430 - APP	Midden-hoog	12	1,10	0,80	80%	7,68	0,30	100%	3,60	11,28	
Gebouw 430 - APP	Hoog	10	1,15	0,85	80%	6,80	0,30	100%	3,00	9,80	
Gebouw 440 - APP	Sociaal										
Gebouw 440 - APP	Midden-laag										
Gebouw 440 - APP	Midden-hoog	12	1,10	0,80	80%	7,68	0,30	100%	3,60	11,28	
Gebouw 440 - APP	Hoog	11	1,15	0,85	80%	7,48	0,30	100%	3,30	10,78	
Subtotaal		55				36,44			16,50	52,94	
Perceel 4 - zorgfaciliteit	Segment	Aant. eenh.	Kencijfer	Aand. med.	Aanw. %	Aant. PP bew.	Aand. Bez.	Aanw. %	Aant. PP bez.	Sub.tot.	
Gebouw 440 - zorg	Apotheek	1	3,00	1,50	10%	0,15	1,50	10%	0,15	0,30	
Gebouw 440 - zorg	Huisarts	21	3,00	1,50	10%	3,15	1,50	10%	3,15	6,30	
Subtotaal						3,30			3,30	6,60	
						141,5			76,8	218,3	
									Totaal	218 st	
Totaal EGW		35							Geraliseerd	215 st	
Totaal APP		160							Verschil	-3 st	
Totaal 24-uurs zorg		50									
Sociaal		0	0,0%								
Midden-laag		0	0,0%								
Midden-hoog		85	43,6%								
zaterdag avond											
woningen bewoners (gem.)	80%										
woningen bezoekers	100%										
apothek, huisarts	10%										
24-uurs zorg	100%										
werkdag ochtend		177 st									
werkdag middag		166 st									
werkdag avond		210 st									
werkdag nacht		166 st									
koopavond		188 st									
zaterdag middag		163 st									
zaterdag avond		218 st									
zondag middag		185 st									