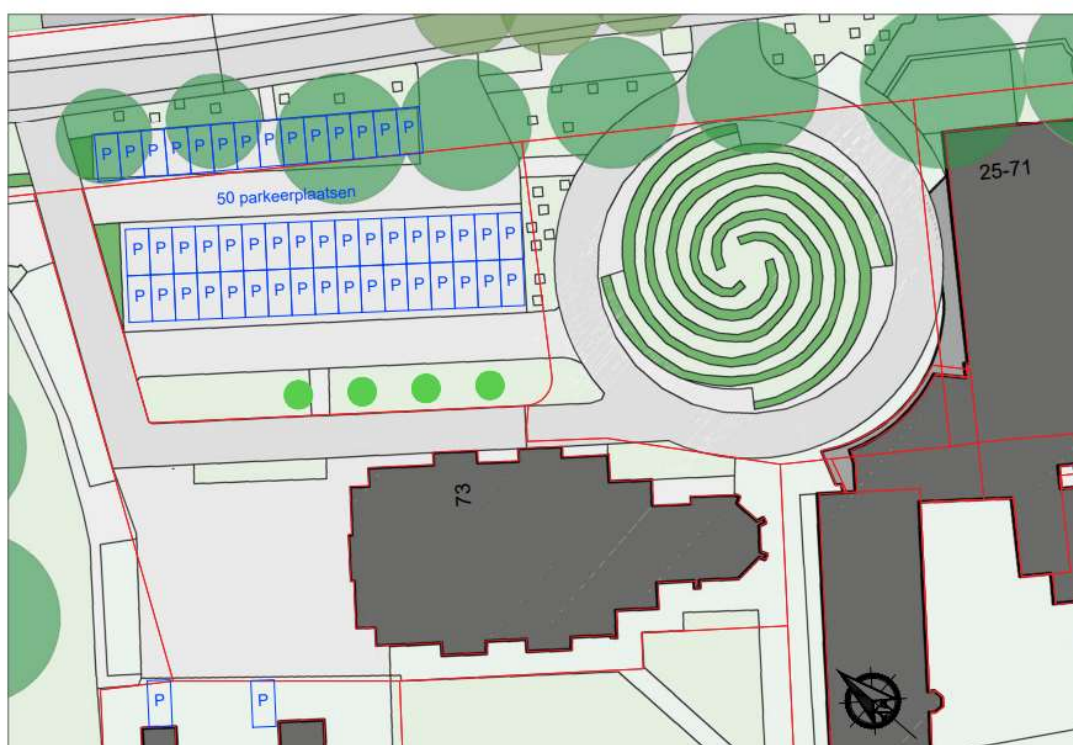


Dorpsplan Langenboom | Toelichting parkeren dorpshart

1. Uitgangspunten en kenschets bestaande locatie

Het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied Dorpsplan Langenboom, onderdeel dorpshart, dat bestaat uit de woningbouwlocatie De Wis (op de plek van de huidige sporthal en gemeenschapshuis) en de herbestemming van de kerk naar dorps huis, wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Het gebied is gelegen in niet stedelijk gebied in rest bebouwde kom (Langenboom). De kencijfers voor woningen zijn opgesteld met het oog op een brede, gemiddelde doelgroep. Wanneer woningen voor een zeer specifieke doelgroep worden gerealiseerd, kunnen zowel meer, als minder parkeerplaatsen benodigd zijn dan berekend aan de hand van deze kencijfers. Er wordt hierbij uitgegaan van de gemiddelde norm.



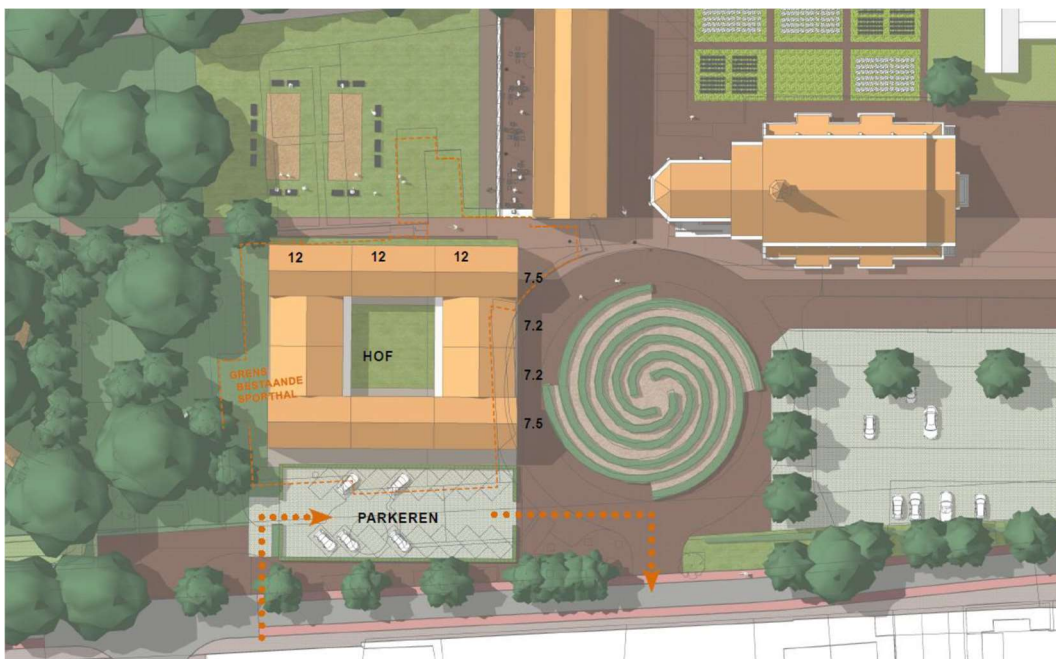
Bestaande situatie

In de bestaande situatie is sprake van parkeren ten behoeve van kerk, sporthal en gemeenschapshuis op het bij de kerk en De Wis gelegen parkeerterrein (capaciteit 48 parkeerplaatsen). Bij de pastorie bevinden zich 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor bewoners en bezoekers van appartementencomplex 't Klooster (gelegen tussen de kerk en De Wis om te parkeren direct naast en achter het gebouw. Hier zijn geen specifieke parkeerplekken aangeduid. In dit appartementencomplex wonen senioren, deels met een zorgbehoefte.

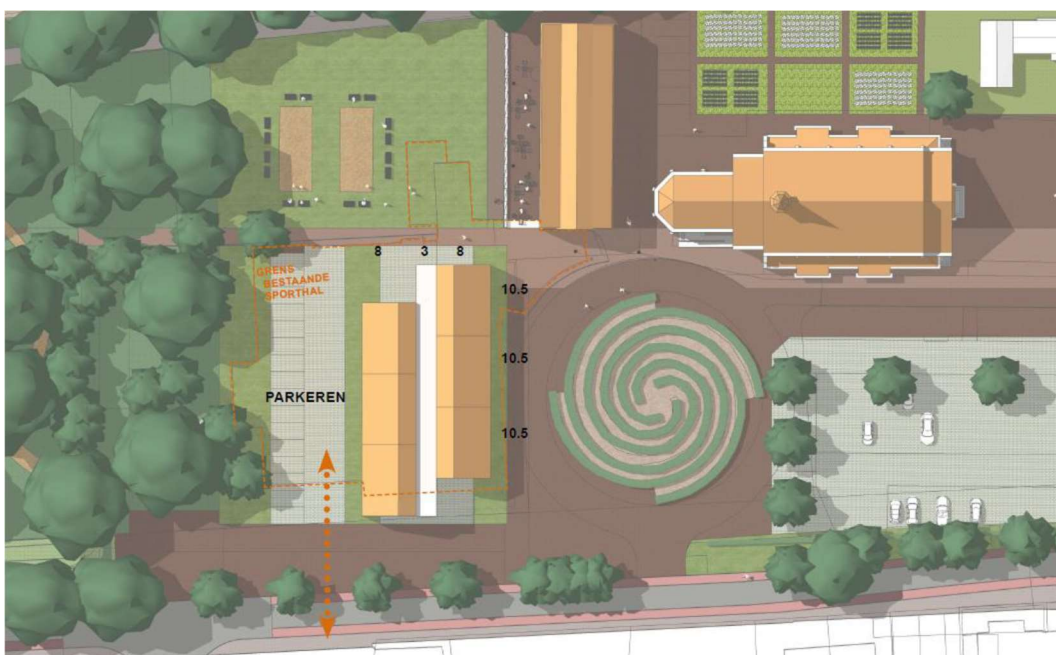
2. Toekomstige situatie

Op de huidige plek van sportzaal De Wis is een nieuw appartementengebouw voorzien dat ruimte biedt aan maximaal 21 appartementen. De huidige bebouwing van sportzaal De Wis en de verbinding naar het naastgelegen 't Klooster worden gesloopt. Er zijn voor de te realiseren appartementen twee varianten gemaakt, die de basis vormen voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking, te weten het Hof-model en het Vleugel-model. De definitieve keuze voor één van deze varianten wordt in de

komende maanden gemaakt. Navolgende afbeeldingen tonen deze twee varianten met nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Het nieuwe parkeerterrein van het appartementengebouw krijgt een directe ontsluiting op de Dominicanenstraat. De architectuur van het appartementenbouw wordt nader uitgewerkt in het vervolg van voorliggende ontwikkeling. Uitgangspunt is wel dat het gebouw qua uitstraling aansluiten op 't Klooster zodat een architectonische eenheid ontstaat. Het appartementengebouw bestaat uit twee tot twee en een halve bouwlaag met een kap. Er wordt ingezet op koopappartementen gericht op jongeren en senioren. Het plan speelt daarmee onder andere in op een zeer urgente maatschappelijke behoefte op de woningmarkt aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Desgewenst en afhankelijk van de huidige stand van de markt wordt een deel van de appartementen als huurappartement aangeboden. De definitieve keuze voor één van deze varianten wordt in de komende maanden gemaakt.



Figuur 1 Schetsontwerp nieuwe appartementen Hof-model



Figuur 2 Schetsontwerp nieuwe appartementen Vleugel-model

In de vaststelling van de parkeerbehoefte wordt nu uitgegaan van de realisatie van een appartementengebouw met 21 koopappartementen, waarbij de mogelijkheid ontstaat om 16 parkeerplaatsen te realiseren direct aansluitend op het gebouw.

Hof model

- 16 autoparkeerplaatsen
- 21 appartementen van circa 70 m² GO



In de toekomst wordt de bestaande kerk in gebruik genomen als dorps huis. Hierbij zal aan de pleinzijde sprake zijn van een entree waar ook terrasgelegenheid wordt gecreëerd. Het appartementencomplex 't Klooster blijft ongewijzigd gehandhaafd.

3. Parkeerbehoefte

Op basis van de parkeernormering kan het betrokken gebied van het dorps hart in vier deelopgaven worden onderscheiden:

- a. Parkeerplaatsen appartementengebouw De Wis;
- b. Parkeerplaatsen herbestemming kerk naar dorps huis;
- c. Parkeerplaatsen pastorie;
- d. Parkeerplaatsen bestaand appartementengebouw 't Klooster.

De parkeerplaatsen bij het appartementengebouw locatie De Wis (21 wooneenheden) worden normatief toebedeeld aan de bezoekers en bewoners van het appartementencomplex. Direct bij het appartementencomplex kunnen 16 parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd. Hier zijn in totaal 40 parkeerplaatsen benodigd zonder dubbelgebruik (34 bewonersparkeerplaatsen, 6 bezoekersparkeerplaatsen). Op het bij het appartementencomplex gelegen parkeerterrein zijn dus onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig om de volledige parkeerbehoefte te herbergen. De parkeerplaatsen die niet direct bij het gebouw kunnen worden gerealiseerd moeten worden gevonden op het parkeerterrein bij de kerk.

Binnen de dorps huisfunctie is sprake van gedifferentieerd gebruik. Daarom is een onderscheid gemaakt tussen de gemeenschapsfunctie, de Mariakapel en maatschappelijke dienstverlening (beoogd is fysiotherapiepraktijk). Dit levert een totale parkeerbehoefte op van 29 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik op het piekmoment. Deze parkeerplaatsen moeten worden gevonden op het parkeerterrein bij de kerk.

Er zijn volgens de parkeernormen in totaal circa 4 parkeerplaatsen nodig voor de pastorie die in twee wooneenheden wordt gesplitst (circa 3.8 bewonersparkeerplaatsen, 0.6 bezoekersparkeerplaats). Er zijn 2 parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen moeten worden gevonden op het parkeerterrein bij de kerk.

Voor het bestaande appartementencomplex 't Klooster (12 wooneenheden) wordt er in relatie tot de toepassing van parkeernormen en berekening van de parkeerbehoefte van uitgegaan dat sprake is van goedkope huurwoningen. Daarmee ontstaat een totale parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik (13 bewonersparkeren en 4 bezoekersparkeren). Hoewel de situatie momenteel zo is dat de huidige bewoners op hoge leeftijd geen auto meer hebben en nagenoeg geen parkeerdruk is in de bestaande situatie, wordt hiermee geanticipeerd op de situatie dat een andere doelgroep gebruik maakt van het complex en het parkeerterrein bij de kerk (deels) ook door deze bewoners en hun bezoekers wordt gebruikt.

In totaal leiden de toekomstige functies tot een parkeerbehoefte van **90 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik** en **75** parkeerplaatsen wanneer gerekend wordt met dubbelgebruik. Dat wordt opgelost door het aanleggen van 16 parkeerplaatsen voor de toekomstige appartementen de Wis, het handhaven van de 48 bestaande parkeerplekken op het kerkplein, en het toevoegen van minimaal 11 extra parkeerplaatsen op het kerkplein. Zie bijlage 1 voor de volledige tabel met parkeerbehoefte.

4. Dubbelgebruik

De hierboven aangeduide functies hebben een uiteenlopend gebruik en daarmee verschillende aanwezigheidspercentages wat betreft parkeervraag. In bovenstaande tabel is naast de parkeerbehoefte ook de aanwezigheid per functie op werk- en weekenddagen in de ochtend, middag, avond en nacht weergegeven. Vervolgens is dit vertaald naar de parkeerbehoefte na dubbelgebruik en is aangegeven dat een werkdagavond de hoogste parkeerbehoefte oplevert, namelijk circa 68 parkeerplaatsen voor alle functies.

5. Parkeerterrein bij de kerk

Het bestaande parkeerterrein bij de kerk kan worden geoptimaliseerd. Het huidige parkeerterrein met 48 parkeerplaatsen kan met zeker 19 tot 23 parkeerplaatsen worden uitgebreid tot 69 tot 73 parkeerplaatsen. Er is gebleken dat een uitbreiding van slechts 11 parkeerplaatsen voldoende is wat betreft de parkeernorm. Er worden 4 mindervaliden parkeerplaatsen gerealiseerd op locaties waar in- en uitstappen voor mindervaliden personen niet wordt verhinderd door andere auto's. In onderstaande situatietekening is dit nader aangegeven op basis van het ontwerp waar er 23 parkeerplaatsen aan het kerkplein worden toegevoegd.



Bestaande parkeerplaatsen	50 stuks
Nieuwe parkeerplaatsen	39 stuks
Totaal	89 stuks

Nieuwe situatie
1:500

6. Conclusie

In totaal zijn er 90 parkeerplaatsen benodigd voor het planvoornemen zonder toepassing van dubbelgebruik. Met de toepassing van dubbelgebruik zouden op een werkdagavond (piekmoment) 75 parkeerplaatsen nodig zijn.

Op het parkeerterrein bij het toekomstig appartementencomplex locatie De Wis worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de pastorie zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent dat zonder toepassing van dubbelgebruik nog 72 parkeerplaatsen elders moeten worden gevonden. Bij toepassing van dubbelgebruik zou het nog gaan om 57 parkeerplaatsen.

Op het bestaande parkeerterrein bij de kerk zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig, wat nog zou kunnen worden uitgebreid naar 69 tot 73 parkeerplaatsen. Bij toepassing van dubbelgebruik moeten er op het parkeerterrein 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit kan worden opgelost, want het is mogelijk om tussen de 19 en de 23 parkeerplaatsen te realiseren. Er is dan in voldoende mate sprake van beschikbare parkeerplaatsen.

Gezien de bovenstaande overwegingen, zal er in de praktijk sprake zijn van een overmaat aan parkeerplaatsen wanneer het huidige parkeerterrein bij de kerk met extra parkeerplaatsen wordt geoptimaliseerd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn opgenomen voor onderhavige ontwikkeling.

7. Voetnoot

De parkeerbehoefte van alle appartementen van 't Kloster is toebedeeld aan het parkeerterrein bij de kerk, terwijl er ook parkeren mogelijk is tussen kerk en 't Kloster en aan de achterzijde van het complex (zie onderstaande afbeelding). Alhoewel dit geen formele parkeerplaatsen zijn, en dus formeel niet meetellen is het door middel van langsparkeren en gestoken parkeren mogelijk om indien nodig ook tenminste 10 auto's te parkeren.



Bijlage 1 Parkeertabel

Toekomstige parkeerbehoefte			
Functie	Norm	Aantal (st. / m²)	Parkeer-behoefte
Wonen - Koop/huur, etage midden (nieuwe appartementen)	1,6	21	33,6
Wonen - Koop/huur, etage midden - Bezoekers	0,3	21	6,3
Wonen - koop/goedkoop (bestaande appartementen t'Klooster) - bewoners	1,1	12	13,2
Wonen - koop/goedkoop (bestaande appartementen t'Klooster) - bezoekers	0,3	12	3,6
Maatschappelijk dienstverlening	1,9	110	6,0
Gemeenschapshuis (buurt- en dorpscentrum)	4,1	545	22,3
Mariakapel	0,2	5	1,0
Pastorie - patiowoning - wonen	1,9	2	3,8
Pastorie - patiowoning - bezoekers	0,3	2	0,6
Totaal			90,4

Aanwezigheidspercentages							
werkdag				koop	zaterdag		zondag
ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
25%	25%	50%	0%	50%	25%	50%	100%
50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Parkeerbehoefte na dubbelgebruik							
werkdag				koop	zaterdag		zondag
ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
16,80	16,80	30,24	33,60	26,88	20,16	26,88	23,52
0,63	1,26	5,04	-	4,41	3,78	6,30	4,41
6,60	6,60	11,88	13,20	10,56	7,92	10,56	9,24
0,36	0,72	2,88	-	2,52	2,16	3,60	2,52
5,97	4,48	0,60	-	0,63	0,63	0,63	0,63
1,12	5,59	20,11	-	20,11	8,94	22,35	8,94
0,25	0,25	0,50	-	0,50	0,25	0,50	1,00
1,90	1,90	3,42	3,80	3,04	2,28	3,04	2,66
0,06	0,12	0,48	-	0,42	0,36	0,60	0,42
33,7	35,7	75,1	50,6	69,1	46,5	74,5	53,3

Parkeerplaatsen eigen terrein			
	Minimaal nieuw te vestigen parkeerplaatsen	Aantal parkeerplaatsen Kerkplein	Aantal parkeerplaatsen loc. De Wis
Nieuwe situatie	11,1	48,0	16,0
Totaal			75,1

Overige parkeerplaatsen	41,5	39,5	-	24,5	6,1	28,7	0,7	21,8
-------------------------	------	------	---	------	-----	------	-----	------

Bron: Parkeernormen Crow 318, voor woningen is Rest bebouwde kom - niet stedelijk aanhouden
* Parkeernorm kerk is gebaseerd op de CROW 318 met daarbij parkeernorm 0,2 per zitplaats. De kerk kent volgens reliwiki 468 zitplaatsen.