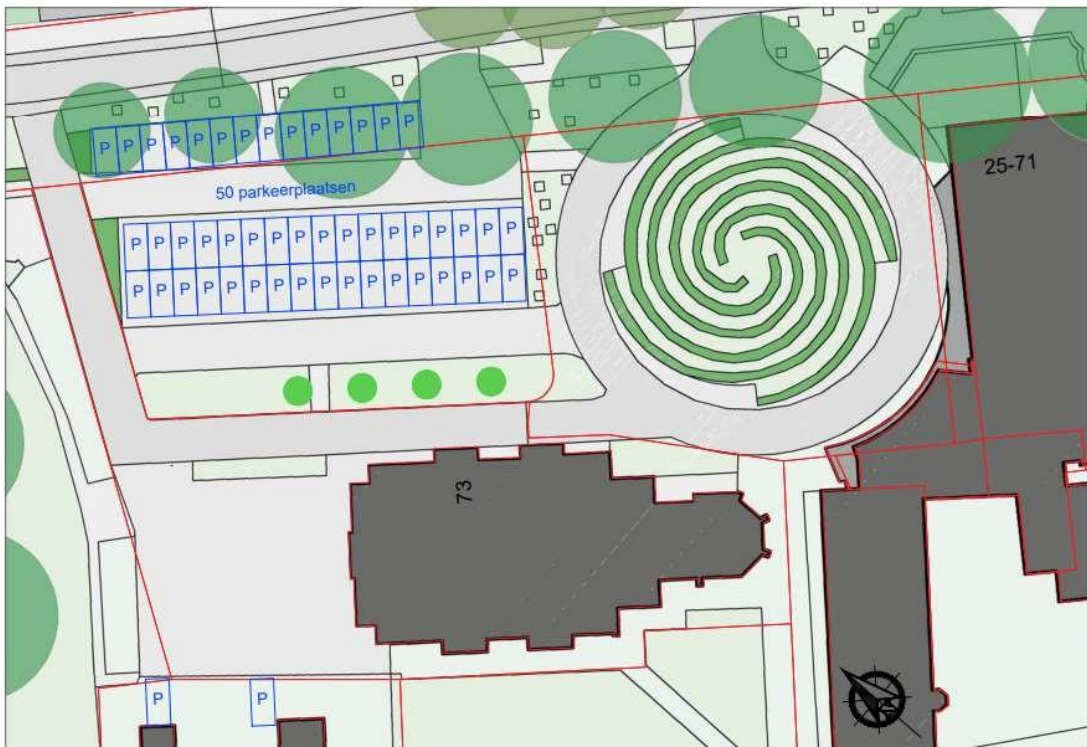


Dorpsplan Langenboom | Toelichting parkeren dorpshart

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 dorpshuis, wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk. Het gebied is gelegen in niet stedelijk gebied in rest bebouwde kom (Langenboom).



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, op in totaal 10 parkeerplaatsen. 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 aansluit 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 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 dorpshuis. 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 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk' en de vier deelopgaven kan de parkeerbehoefte worden vastgesteld. Het betreft de deelopgaven:

- Parkeerplaatsen appartementengebouw De Wis;
 - Parkeerplaatsen herbestemming kerk naar dorpshuis;
 - Parkeerplaatsen pastorie;
 - Parkeerplaatsen bestaand appartementengebouw 't Klooster.
- Appartementengebouw locatie De Wis zal plek geven aan maximaal 21 wooneenheden. Direct bij het appartementencomplex kunnen 16 parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd. Hier zijn in totaal 33,6 parkeerplaatsen ($21 \times 1,6$) benodigd; dit is inclusief $21 \times 0,3$ plaatsen voor bezoekers. De parkeerplaatsen die niet direct bij het gebouw kunnen worden gerealiseerd (12,6) moeten worden gevonden op het parkeerterrein bij de kerk
 - Binnen de dorpshuisfunctie is sprake van gedifferentieerd gebruik. Er is derhalve sprake van een multifunctionele accommodatie van circa 450 m2. Dat levert volgens de normering een totale parkeerbehoefte op van $4,5 \times 3 = 13,5$ plaatsen.
 - De (te realiseren) hoofdruimte in het kerkgebouw (bouw in bouw) is op werkdagen in gebruik als MFA (dagbestedingsactiviteiten) en in weekenden als café. Het betreft een ruimte van circa 75 m2. (NB: De parkeernorm voor café is hoger dan die van MFA. Daarom wordt in het weekend een correctie toegepast van $75/450 \times (7-3) = 0,7$ plaats; zie tabel).
 - De (bestaande) Mariakapel in het kerkgebouw van circa 20 m2 is vrij te bezoeken op openingstijden. Dat vindt in praktijk sporadisch plaats door een enkele bezoeker.
 - Er zijn twee vergaderruimtes beschikbaar van (totaal) circa 60m2 en een biljartruimte van circa 45 m2.

- iv. De resterende vrije ruimte van circa 250 m2 is bijvoorbeeld in gebruik bij evenementen, voor kerkdiensten of voor jaarvergaderingen. Dat kan tot een extra parkeerbelasting leiden in het weekend; zie daarvoor de tabel.
 - v. Het is denkbaar dat een deel van de ruimte in de toekomst beschikbaar wordt gesteld voor zorgverlening. Te denken valt aan fysiotherapie. Maar op dit moment zijn daar geen concrete plannen voor.
- c. De pastorie wordt in maximaal vier wooneenheden gesplitst. Beoogd zijn 4 huur-appartementen (2 onder, 2 boven) of 3 grondgebonden huurwoningen. De parkeerbehoefte volgens normering is $4 \times 1,4 = 5,6$ of $3 \times 2 = 6$ plaatsen. Voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van 6, waarvan $3 \times 0,3 = 0,9$ aandeel bezoekers. Op het perceel worden 6 eigen parkeerplaatsen gerealiseerd.
- d. Voor het bestaande appartementencomplex 't Kloster (12 wooneenheden) wordt in relatie tot de parkeernormering uitgegaan van goedkope huurwoningen. Daarmee ontstaat een totale parkeerbehoefte van $12 \times 1,4 = 16,8$ parkeerplaatsen waarvan 3,6 bezoekersplaatsen. 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 maximale parkeerbehoefte van 70,6 plaatsen en 63,9 plaatsen (werkdag avond) met verrekening van dubbelgebruik. In geval van evenementen (kerkdienst of sociaal/cultuur) kan incidenteel sprake zijn van een maximale parkeerdruk van 72,9 (kerkdienst) of 88,7 (evenement). In onderstaande tabel is de berekening weergegeven:

Parkeerbehoefte (procenten)	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag		
Woning bewoner	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%		
Woning bezoeker	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%		
MFA	10%	40%	100%	0%	60%	90%	25%		
Cafe	30%	40%	90%	0%	75%	100%	45%		
Parkeerbehoefte (aantallen)	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag	100%	
Woning bewoner Wis	13,7	13,7	24,6	27,3	16,4	21,8	19,1	27,3	(21x1,3)
Woning bezoeker Wis	0,6	1,3	5,0	0,0	3,8	6,3	4,4	6,3	(21x0,3)
Woning bewoner Pastorie	2,6	2,6	4,6	5,1	3,1	4,1	3,6	5,1	(3x1,7)
Woning bezoeker Pastorie	0,1	0,2	0,7	0,0	0,5	0,9	0,6	0,9	(3x0,3)
Woning bewoner Kloster	6,6	6,6	11,9	13,2	7,9	10,6	9,2	13,2	(12x1,1)
Woning bezoeker Kloster	0,4	1,4	3,6	0,0	2,2	3,2	0,9	3,6	(12x0,3)
MFA	1,4	5,4	13,5	0,0	8,1	12,2	3,4	13,5	(4,5x3)
Correctie 75m2 cafe in weekend						0,7	0,3	0,7	
	25,2	31,1	63,9	45,6	41,9	59,8	41,6	70,6	
<u>Incidenteel</u>									
Kerkdienst: $150 \times 0,15 = 22,5$									
MFA/Cafe niet	-1,4	-5,4	-13,5	nvt	-8,1	nvt	-3,7		
Kerkdienst wel	22,5	22,5	22,5		22,5		22,5		
	46,4	48,2	72,9		56,3		60,4		
<u>Evenement $4,5 \times 8,5 = 38,3$</u>									
MFA/Cafe niet	nvt	nvt	-13,5	nvt	-8,1	-12,9	-3,7		
Evenement wel			38,3		38,3	38,3	38,3		
			88,7		72,1	85,2	76,2		

Er is een aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein: 16 bij de appartementen van de Wis, 6 op het perceel van de Pastorie en 10 bij 't Kloster. Na verrekening van deze aantallen ontstaat de volgende restbehoefte waarvoor het parkeerterrein bij de kerk aangewezen is:

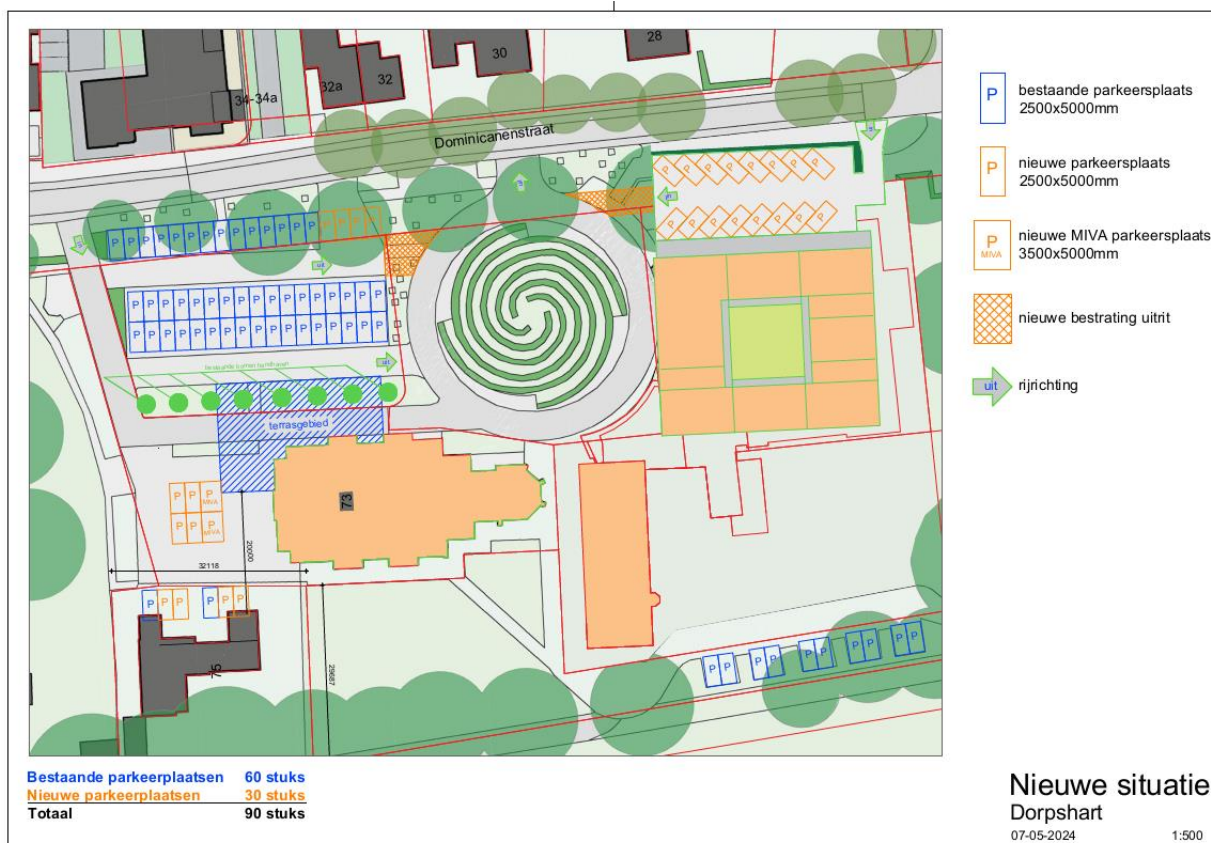
Parkeerbehoefte (aantallen)	Werkdag avond	Beschik- baar		Restant op kerkplein
Woning bewoner Wis	24,6	16,0		8,6
Woning bezoeker Wis	5,0			5,0
Woning bewoner Pastorie	4,6	4,6	max. 6	0,0
Woning bezoeker Pastorie	0,7	0,7		0,0
Woning bewoner Kloster	11,9	10,0		1,9
Woning bezoeker Kloster	3,6			3,6
MFA	13,5			13,5
Correctie 75m2 cafe in weekend	0,0			0,0
	63,9			32,6
<u>Incidenteel</u>				
Kerkdienst: $150 \times 0,15 = 22,5$				
MFA/Cafe niet	-13,5			
Kerkdienst wel	22,5			
	72,9			41,6
Evenement $4,5 \times 8,5 = 38,3$				
MFA/Cafe niet	-13,5			
Evenement wel	38,3			
	88,7			57,4

4. Parkeerterrein bij de kerk

Het bestaande parkeerterrein bij de kerk telt 48 plaatsen Dat is voldoende voor de structurele maximale parkeerbehoefte van 32,6.

In geval van een incidentele evenement of kerkdienst kan een tekort optreden van $57,4 - 48 = 9,4$ parkeerplaats. Dat tekort kan worden opgevangen door uitbreiding van 10 parkeerplaatsen op het kerkplein. Daarnaast dienen de 10 parkeerplaatsen bij 't Kloster verankerd te worden in het bestemmingsplan.

Dan ontstaat de volgende nieuwe parkeersituatie:



5. Conclusie

In totaal zijn er - buiten momenten van kerkdiensten of evenementen - op de werkdagavond 70,6 parkeerplaatsen benodigd voor het planvoornemen zonder toepassing van dubbelgebruik. Met de toepassing van dubbelgebruik zouden op een werkdagavond (piekmoment) inclusief een kerkdienst of evenement 88,7 parkeerplaatsen nodig zijn. Op dat moment is de parkeervraag op het kerkplein 57,4 plaatsen. De beschikbaarheid aldaar is 48 plaatsen en derhalve onvoldoende. De parkeerbehoefte overschrijdt de capaciteit van het kerkplein met maximaal 9,4 plaatsen.

Wanneer het huidige parkeerterrein bij de kerk met extra parkeerplaatsen wordt geoptimaliseerd (10 plaatsen erbij) wordt ook in geval van een kerkdienst of evenement een gesloten parkeerbalans gerealiseerd. Vanwege het incidentele karakter van een kerkdienst of evenement kan worden gekozen voor parkeerplaatsen met semi-groene invulling.