

Onderwerp: Parkeerbalans De Vlootschouwer, Maassluis

Opsteller: Ernst Bos en Edwin van der Gracht

Datum: 24 februari 2021

Notitie

1 Inleiding

In de gemeente Maassluis wordt aan De Vloot een ontwikkeling gerealiseerd - genaamd De Vlootschouwer - door initiatiefnemer Maasdelta met seniorenwoningen en een polikliniek van Sint Franciscus Vlietland Groep. In de prestatieafspraken tussen de gemeente Maassluis en Maasdelta is aangegeven dat “het doel is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen en waar nodig/gewenst door te laten stromen naar een voor hen geschikt complex”. Uit het onderzoek “Behoefteraming wonen met zorg voor ouderen 2020-2030” komt naar voren dat er in Maassluis nog behoefte is aan wonen met zorg. De Vlootschouwer geeft invulling aan de vraag naar wonen en zorg, gezien de ligging direct naast het woonservicecentrum De Vloot.

Deze notitie toont aan dat er in het projectgebied voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd voor de verwachte parkeerbehoefte. Bovendien blijft voldoende ruimte over rond het complex voor groen en om klimaatadaptieve maatregelen te treffen.

2 Programma en normatieve parkeerbehoefte

De 70 woningen worden ontwikkeld onder de noemer ‘verzorgd wonen’. Dit zijn seniorenwoningen waarbij bewoners eenvoudig gebruik kunnen maken van voorzieningen in de directe omgeving. De woningen zijn beschikbaar voor bewoners vanaf 55 jaar. De verwachting van de ontwikkelaar is echter dat de gemiddelde leeftijd van de toekomstige bewoners hoger dan 70 jaar zal zijn.

De woningen komen het meest overeen met het woningtype ‘woningen MGW 75 - 100 m²’ zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormen. Voor dit woningtype geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers van bewoners en 1,4 voor de bewoners.

Gezien het bijzondere karakter van de woningen en de doelgroep zijn wij van mening dat deze parkeernorm onvoldoende aansluit bij het verwachte autobezit van de beoogde groep bewoners van de Vlootschouwer. Redenen hiervoor zijn:

- Spark beschikt over cijfers met betrekking tot autobezit op vijfcijferig postcodeniveau. In het postcodegebied 3144P (het gebied waarin het huidige seniorencomplex De Vloot is gelegen),

ligt het autobezit op 0,34¹ auto per huishouden, het laagste autobezit per postcodegebied in Maassluis. Het lage autobezit kan een gevolg zijn van de aanwezigheid van De Vloot. Een ander postcodegebied (3124N) lijkt eveneens een hoger aantal senioren te huisvesten dan gemiddeld in Maassluis. Hier bedraagt het autobezit 0,69 auto per huishouden. Het gemiddelde autobezit in Maassluis bedraagt 1,1 auto per huishouden. Bovenstaande gegevens van het autobezit zijn gecorrigeerd voor het aandeel leaseauto's door 10% toeslag te berekenen, omdat zakelijke leaseauto's niet zijn opgenomen in de gegevens over autobezit.

- Het landelijke gemiddelde autobezit uitgesplitst naar leeftijdscategorie² is in onderstaande tabel opgenomen. Weliswaar is het autobezit onder ouderen groeiend, maar nog immer lager dan het gemiddelde van het autobezit onder alle Nederlanders.

Totaal	18 – 30 jaar	30 – 50 jaar	50 – 65 jaar	65 – 75 jaar	75 jaar en ouder
0,54	0,29	0,59	0,66	0,61	0,44

Tabel 1: personenautobezit naar leeftijd in 2018 (bron: CBS, RDW)

- Het is niet aannemelijk dat de beoogde doelgroep een tweede auto bezit. Gemiddeld bezit een Nederlands huishouden 1,16 personenauto. Met name gezinnen met kinderen zijn in het bezit van een tweede of eventueel derde personenauto. Tweepersoonshuishoudens hebben in het algemeen alleen een tweede auto als sprake is van twee werkende volwassenen. De bewoners van de Vlootschouwer zullen in het algemeen geen actief werkend leven hebben. Bovendien betreffen het hier sociale huurwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Alleen mensen met een beperkt inkomen komen in aanmerking voor deze woningen. Dit maakt het zeer onwaarschijnlijk dat de bewoners überhaupt een tweede auto hebben. Als de gemeentelijke parkeernormen worden gehanteerd, wordt met een parkeernorm van 1,4 per drie woningen rekening gehouden met ten minste 1 tweede auto. Dit zou betekenen dat voor de 70 seniorenwoningen in totaal 28 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor tweede auto's. Omdat het bezit van een tweede auto onder de doelgroep ouderen veel lager zal zijn, past de norm van 1,4 niet bij het te ontwikkelen woningtype.

Om de hiervoor genoemde redenen adviseren wij om de parkeernorm voor de seniorenwoningen naar beneden bij te stellen. Zoals aangegeven achten wij de kans zeer gering dat gemiddeld meer dan één plaats per woning voor het eigen autobezit nodig is. Omdat echter de fysieke ruimte beschikbaar is om meer plaatsen te realiseren, achten wij het zeer verantwoord om in dit geval uit

¹ Bron: CBS.

² Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/24/autobezit-75-plussers-neemt-toe>

te gaan van 1,15 auto per woning. Met een bezoekersaandeel van 0,3 resulteert dit in een parkeernorm van 1,45 per woning. Deze norm is hoger dan het gemiddelde autobezit per huishouden in Maassluis (1,1) en biedt voldoende ruimte om ook eventueel toch aanwezige tweede auto's van een deel van de bewoners te faciliteren.

Naast de 70 woningen wordt in het complex ook een polikliniek gevestigd. Deze polikliniek vervangt een bestaande kliniek in de directe omgeving. Voor de nieuwe kliniek wordt dan ook geen parkeerbehoefte berekend omdat de benodigde parkeerplaatsen reeds gerealiseerd zijn op het bestaande parkeerterrein tussen de bestaande en nieuwe kliniek. Zowel de huidige als toekomstige kliniek hebben dezelfde omvang.

Wel wordt in de ontwikkeling de parkeerbehoefte van Docwerk meegerekend. Dit medische centrum ligt bij de entree van de nieuwe polikliniek. Bezoekers van Docwerk zullen naar verwachting vooral gebruik maken van (nieuwe) parkeerplaatsen bij de entree, waardoor dubbelgebruik mogelijk is. Bovendien breidt een van de huisartsen in de polikliniek uit. Voor Docwerk waren voorheen 34 parkeerplaatsen aangelegd aan de noordzijde van de locatie. Mede door het herinrichten en het uitbreiden van de parkeercapaciteit is Docwerk meegenomen in de ontwikkeling van de Vlootschouwer.

Tenslotte moeten in de ontwikkeling 20 parkeerplaatsen gecompenseerd worden die vervallen door de aanleg van het parkeerterrein bij de nieuwbouw.

In onderstaande tabel is de normatieve parkeereis van de ontwikkeling weergegeven.

Functie	Aantal/omvang	Parkeerbehoefte totaal	Waarvan bezoekers
Woningen MGW 74 - 100 m ²	70 woningen	80,5	21,0
Docwerk	34 parkeerplaatsen	34,0	-
Compensatie	20 parkeerplaatsen	20,0	-
Totaal	-	155,5	

Tabel 2 Programma en normatieve parkeerbehoefte

3 Parkeerbehoefte uitgaande van dubbelgebruik

Omdat in de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, kunnen de parkeerplaatsen dubbel worden gebruikt. De gemeente Maassluis heeft hiervoor in haar Beleidsregels Parkeren een tabel met aanwezigheidspercentages opgenomen. De relevante percentages zijn in Tabel 3 overgenomen.

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%
Sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%

Tabel 3 Aanwezigheidspercentages gemeente Maassluis

De bovenstaande aanwezigheidspercentages kunnen worden toegepast op de parkeerbehoefte van de woningen (uitsplitsing tussen bewoners en bezoekers van bewoners), ook valt Docwerk onder het dubbelgebruik. De 20 te compenseren parkeerplaatsen zijn niet meegerekend in het dubbelgebruik. Dit alles leidt tot de parkeerbalans zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Functie	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Werkdag -nacht	Koop- avond	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Woningen bewoners	40,3	40,3	72,5	80,5	64,4	48,3	64,4	56,4
Woningen bezoekers	2,1	4,2	16,8	0,0	14,7	12,6	21,0	14,7
Docwerk	34,0	25,5	3,4	0,0	3,4	3,4	3,4	3,4
Compensatie	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Totaal	96,4	90,0	112,7	100,5	102,5	84,3	108,8	94,5

Tabel 4 Parkeerbalans uitgaande van dubbelgebruik.

4 Het faciliteren van de parkeerbehoefte

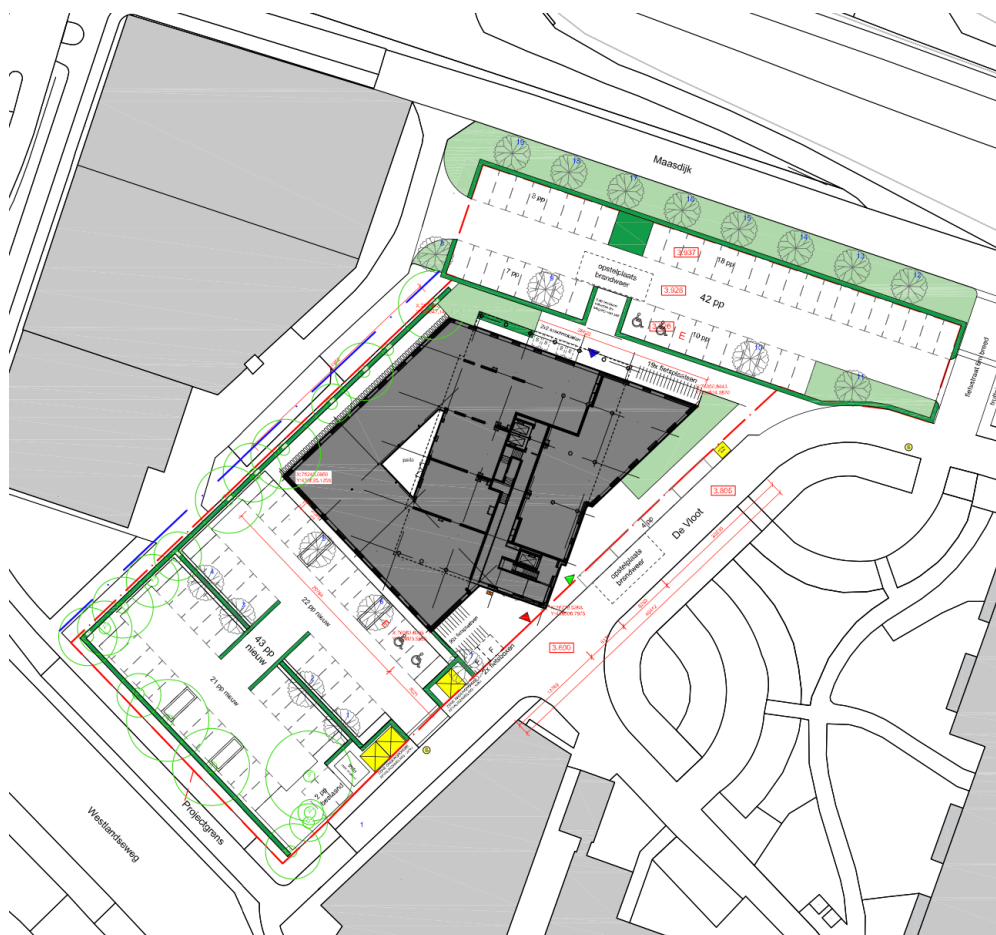
Uit Tabel 4 blijkt dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling maximaal is op de werkdagavond. Op het maatgevende moment is er een parkeerbehoefte van (afgerond) 113 parkeerplaatsen.

Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de nieuwe situatie bedraagt totaal 113; 91 parkeerplaatsen binnen de projectgrens en 22 bestaande beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving³:

De parkeerplaatsen binnen de projectgrens zijn als volgt verdeeld (zie Figuur 1):

- 42 bestaande parkeerplaatsen op de dijk met extra uitbreiding;
- 43 parkeerplaatsen op de eigen kavel;
- 2 te handhaven plaatsen bij de entree van Docwerk;
- 4 parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Vlootschouwer.

³ Uit parkeertellingen is naar voren gekomen dat in de omgeving 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn als een maximale parkeerbezetting van 85% wordt aangehouden. Door de gemeente is aangegeven dat van dit aantal 50% kan worden ingezet ten behoeve van de ontwikkeling.



Figuur 1: Inrichting en parkeerplaatsen De Vlootschouwer

5 Conclusies

In deze notitie is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend op basis van een afwijkende parkeernorm ten opzichte van de Beleidsregels van de gemeente Maassluis. Gemotiveerd is dat een verlaging van de norm met 0,25 plaats per woning gerechtvaardigd is gezien de bijzondere woonvorm en doelgroep.

Met een norm van 1,45 parkeerplaats per woning wordt een sluitende parkeerbalans gerealiseerd.

Door de aanleg van minder parkeerplaatsen dan de parkeernormen van Maassluis aangeven ontstaat extra ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen en vergroening van het plan.