

Rapportage

Parkeerbalans ontwikkeling achterterrein Hof van Solms



Gericht aan:

Janssen de Jong Projectontwikkeling bv
T.a.v. Karin van der Vliet

Opgesteld door:

Marc Moonen

Datum:

02-04-2021

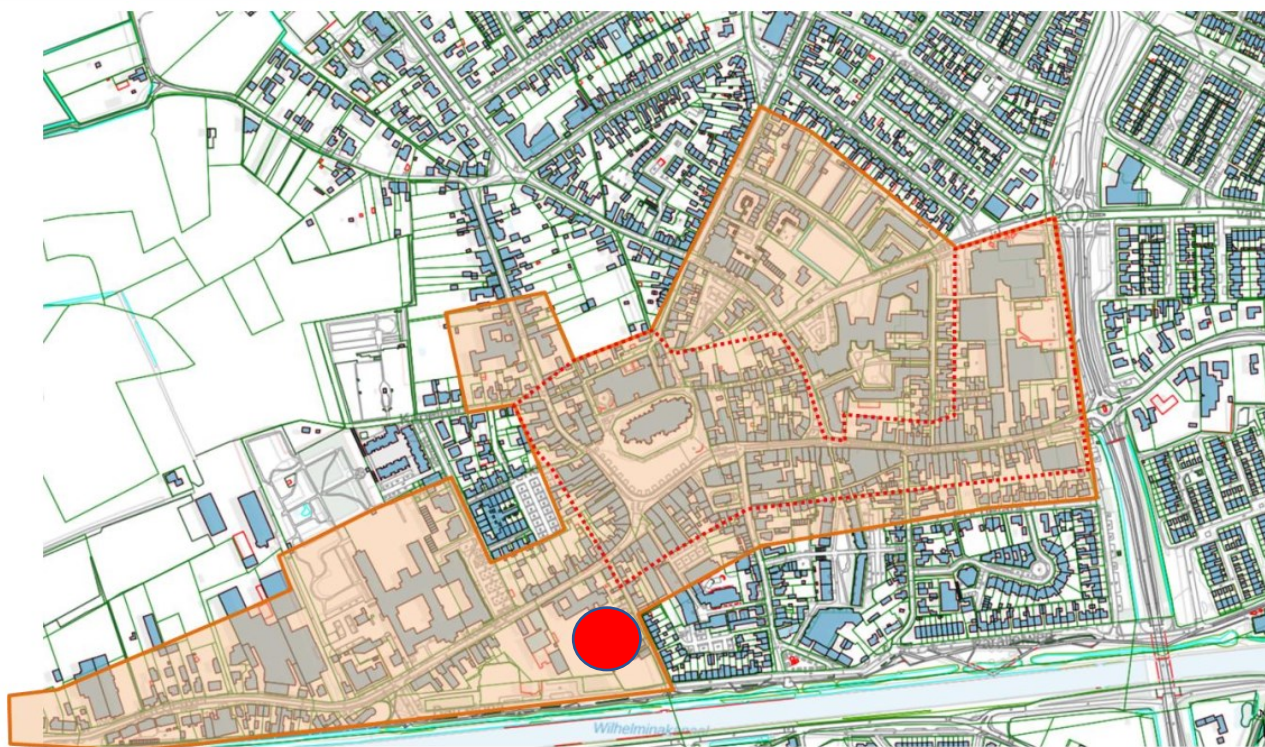
Aanleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. is voornemens een ontwikkeling aan de Heistraat in Oirschot te realiseren. Deze locatie is momenteel braakliggend en ligt tegen het centrum van Oirschot. Voor het opstellen van het Bestemmingsplan dient er een onderbouwing te komen voor het parkeren van het plan. De gemeente heeft in de Nota parkeernormen Oirschot 2019 de parkeernorm vastgelegd waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. Het doel van de parkeernorm is om te waarborgen dat er geen ontoelaatbare parkeerdruk in de omgeving ontstaat door de toevoeging van nieuwe functies.

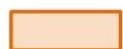
Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. heeft Kwirkey gevraagd om de onderbouwing te schrijven voor het parkeren van het plan aan de Heistraat.

Uitgangspunten

De locatie ligt net buiten het gedefinieerde centrum volgens de Nota Parkeernormen Oirschot 2019. In onderstaand kaartje staan de contouren aangegeven. Met de rode stip is de locatie van de ontwikkeling aangegeven.



 Centrumgebied (= kernwinkelgebied, Omgevingsvisie Oirschot, 2017)

 Kansrijk herontwikk gebied (Omgevingsvisie Oirschot, 2017)

Voor het plan aan de Heistraat gaan we hier uit van het huidige beleid en hanteren we de parkeernorm die geldt voor het gebied "Rest bebouwde kom". Dit leidt tot een benodigde (berekende) parkeernorm van 71 parkeerplaatsen bij een Rest bebouwde kom-norm. (zie bijlage 1)

Aan de Heistraat worden 35 woningen en appartementen ontwikkeld en zijn er 62 parkeerplaatsen op maaiveld en 4 parkeerplaatsen in garage-boxen (66 parkeerplaatsen in totaal). Volgens de Nota Parkeernormen mogen de parkeerplaatsen in een garagebox niet meegerekend worden. Formeel zijn er dus 62 parkeerplaatsen in het plan.

Nuanceringen van de parkeernorm

De Nota Parkeernormen hanteert een hoge parkeernorm. Dit omdat Oirschot een hoog percentage autobezit per woning heeft in combinatie met een matige bereikbaarheid per openbaar vervoer. De Nota Parkeernormen biedt de mogelijkheid om genuanceerd naar de parkeerbalans te kijken:

1. Het college heeft de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm. Indien het gebied als Centrum wordt bestempeld dan wordt er ruimschoots aan de norm voldaan en dan zijn er zelfs nog 4 parkeerplaatsen "extra" in het plan, die ook door de omgeving gebruikt kunnen worden.
Om te voldoen aan de parkeernorm zullen we geen gebruik maken van deze mogelijkheid.
2. Indien er in de omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, dan mag er gebruik gemaakt worden van de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. De regel in § 4.3 van de Nota Parkeernormen geeft aan dat er binnen 200 meter voor bezoeker van bewoners en 100 meter voor bewoners parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Na toevoeging van de functies moet de bezetting op straat lager dan 90% bedragen.

4.3 Rest parkeercapaciteit openbare ruimte

Wanneer in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstand voldoende restcapaciteit beschikbaar is, kan ontheffing van de parkeereis worden verleend. Om aan te tonen dat in de openbare ruimte voldoende restcapaciteit beschikbaar is dient de initiatiefnemer door een onafhankelijk verkeersbureau een aantal parkeerdrukmetingen uit te laten voeren. Uitgangspunten voor de parkeerdrukmetingen zijn:

- Er wordt gedurende een maatgevende week op verschillende telmomenten gemeten, zodat eenduidig kan worden vastgesteld dat de restcapaciteit op reguliere momenten⁵ ook daadwerkelijk beschikbaar is;
- Het onderzoeksgebied ligt binnen een acceptabele loopafstand van de ontwikkellocatie conform tabel 3;
- De algehele parkeerdruk op de maatgevende dagen/tijdstippen mag na toevoeging van de extra parkeervraag op reguliere momenten nooit hoger worden dan 90%;
- De kosten voor het uitvoeren van de parkeerdrukmetingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Op onderstaand kaartje zijn de cirkels ingetekend van 100 meter afstand vanaf het project Heistraat. Binnen 100 meter liggen de Heistraat, een deel van de Koestraat en het parkeerterrein Kloosterstraat. Ook delen van de Wilhelminakade en Moriaan liggen binnen de 100 meter (en zeker binnen de 200 meter voor bezoekers), waar ook nog restcapaciteit aanwezig is, maar deze laten we buiten beschouwing.



Kaartje: 100 meter grens vanaf ontwikkeling Heistraat.

De piek situatie bij de norm voor de Rest bebouwde kom (71 benodigde parkeerplaatsen) doet zich voor op de werkdag avond. In de tabel in bijlage 2 is het resultaat aangegeven van de parkeerdrukmeting die door de gemeente is aangeleverd.

In de omgeving (binnen circa 100 meter) liggen 93 parkeerplaatsen. Het plan Heistraat voegt hier 62 parkeerplaatsen aan toe. In totaal ontstaan er 155 parkeerplaatsen in het gebied. In bijlage 2 is de beschikbare restcapaciteit in de omgeving plus de parkeervraag van plan Heistraat weergegeven op alle maatgevende momenten. Hieruit lijkt dat de piek in het gebied op zaterdag avond ontstaat met 77% bezettingsgraad. Dat is (na realisatie van het plan Heistraat) ruim onder 90% die gesteld wordt in de Nota Parkeernormen.

Conclusie en advies

De ontwikkeling van de Heistraat is een gewenste ontwikkeling voor het centrum van Oirschot. De locatie ligt in het "Rest bebouwde kom gebied", volgens de nota parkeernormen, hoewel het in het potentieel nieuwe centrumgebied ligt. Voor de onderbouwing van het aantal te realiseren parkeerplaatsen gaan we uit van de huidige ligging binnen de zone "Rest bebouwde kom".

Het plan voldoet met 62 parkeerplaatsen in het eigen plan aan het benodigd aantal parkeerplaatsen, aangezien er gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving (binnen circa 100 meter van het plan). De totale parkeerdruk zal op zaterdag 77% bedragen, hetgeen ruim binnen de gestelde norm van 90% ligt.

Kwirkey adviseert de gemeente dan ook om akkoord te gaan met de realisatie van 62 parkeerplaatsen bij het plan aan de Heistraat en ontheffing op de parkeereis te verlenen. Aangezien het plan ruimschoots voldoet aan de gestelde voorwaarde van de bezetting in de directe omgeving.

Bijlage 1 Parkeerbalans Rest bebouwde kom

			norm			weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	koopavond incl event	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag
functie			norm autoparkeren										
wonen	koop appartement sociaal/alleenstaanden/starter	16 appartement	1,9		Bron: gem. p-norm appartement/studio (rest bebouwde kom)	15	15	27	24	30	18	24	21
wonen	koop appartement stellen/ouderer	6 woningen	1,9		Bron: gem. p-norm appartement/studio (rest bebouwde kom)	6	6	10	9	11	7	9	8
wonen	woonhuis	13 woningen	2,1		Bron: gem. p-norm woningen woonhuis (rest bebouwdekom)	14	14	25	22	27	16	22	19
TOTAAL WONEN		35				35	35	62	55	69	41	55	48
functie			norm autoparkeren										
bezoekers	koop appartement sociaal/alleenstaanden/starter	16 woningen	0,3		Bron: gemeentelijke parkeemola b1z 8 - bezoekers 0,3 pp per woning	0	1	4	3	0	3	5	3
bezoekers	koop appartement stellen/ouderen	6 woningen	0,3		Bron: gemeentelijke parkeemola b1z 8 - bezoekers 0,3 pp per woning	0	0	1	1	0	1	2	1
bezoekers	woonhuis	13 woningen	0,3		Bron: gemeentelijke parkeemola b1z 8 - bezoekers 0,3 pp per woning	0	1	3	3	0	2	4	3
TOTAAL BEZOEKERS		35				1	2	8	7	0	6	11	7
TOTAAL BENODIGD PARKEREN						36	37	71	63	69	48	66	56

Bijlage 2 Parkeerbalans met openbare parkeerplaatsen binnen 100meter van het plangebied

Parkeercapaciteit Heistraat datum: 12-3-2021 versie: 1										

