

MEMO

Behandeld door Crijns Rentmeesters bv, [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@crijns-rentmeesters.nl
Datum 12 december 2023
Kenmerk CR/MH/1009
Onderwerp Parkeren Van Dongenstraat 18 Lierop

INLEIDING

Beoogd wordt om de voormalige horecalocatie aan Van Dongenstraat 18 te Lierop te herontwikkelen naar woon-zorglocatie met 20 zorgappartementen voor 1- en 2 persoons huishoudens, gezamenlijke ruimten en een gezamenlijke tuin. Alle bestaande bebouwing ter plaatse zal worden gesloopt, waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. Insteek is dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig, comfortabel en gezond in een vertrouwde omgeving moet kunnen wonen. De beoogde herontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De ruimtelijke procedure om dit mogelijk te maken wordt doorlopen. Deze memo behoort als separate bijlage hier bij.

PARKEERNORM

Inleiding

Parkeren dient in principe plaats te vinden op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gekeken naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen uit 2018. Deze nota is bestemmingsplanmatig verankerd met vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen'. Conform de gemeentelijke parkeernota dienen de parkeerkencijfers te worden gehanteerd zoals beschreven in CROW publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012.

Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit niet of niet in voldoende mate mogelijk is, kan hiervan worden afgeweken, mits er geen parkeeroverlast ontstaat in de omgeving. Ook kan in sommige gevallen worden afgeweken van de parkeernorm.

Bepalen parkeereis

Op basis van de tabellen met parkeerkencijfers in CROW-publicatie 317 wordt per ruimtelijke ontwikkeling de parkeereis berekend. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen dat de aanvrager minimaal moet realiseren, waarbij rekening is

Datum 12 december 2023
Kenmerk CR/MH/1009
Blad Pagina 2 van 4

gehouden met de parkeernormen voor stedelijkheidsgraad voor het betreffende gebiedsprofiel, het dubbelgebruik en eventueel salderen, aldus de gemeentelijke parkeernormennota.

Het plangebied aan Van Dongenstraat 18 te Lierop is volgens de nota gelegen in 'rest bebouwde kom'. Een woonzorgcomplex is niet specifiek opgenomen in de CROW-publicatie. Een 'aanleunwoning en serviceflat' komt hier het meest overeen als gekeken wordt naar de in de CROW opgenomen functies. Sprake zal namelijk zijn van zelfstandige woningen met een zorgvoorziening. Hiervoor geldt in een 'weinig stedelijk gebied' een norm van minimaal 1,0 parkeerplaatsen per woning en maximaal 1,4 per woning. Omdat hier wordt ingezet op de zorgvraag, het sociale contact tussen de bewoners centraal staat en dit alles plaatsvindt in een zeer dorpse omgeving, kan de norm van 1,0 per woning worden aangehouden. Hoewel voor een 'zorgeenheid', welke gezien kan worden als vergelijkbaar met onderhavige ontwikkeling, een norm geldt van 0,7, is thans gerekend met een norm van 1,0. Voor de beoogde 20 zorgwoningen zou daarmee gerekend moeten worden met een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

Maatwerk

De gemeente Someren conformeert zich aan de nota parkeernormen. Echter, om maatwerk mogelijk te maken kan het college ruimte bieden voor maatwerk. Onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de randvoorwaarde 'parkeren op eigen terrein'. Dit maatwerk richt zich voornamelijk op de mogelijkheden indien niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De gemeentelijke parkeernota kent tevens een hardheidsclausule, waarbij het college bij ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Someren, maar die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, gebruik kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid. Hiervan is bij onderhavige ontwikkeling sprake, gezien de hoge maatschappelijke meerwaarde van het project.

Beoogd wordt gebruik te maken van deelmobiliteit, waarbij uiteindelijk geen daadwerkelijke behoefte zal bestaan van 20 parkeerplaatsen.

Met deze memo wordt gemotiveerd waarom gebruik wordt gemaakt van de in de parkeernota opgenomen hardheidsclausule. Niet om af te wijken van het principe

Datum 12 december 2023
Kenmerk CR/MH/1009
Blad Pagina 3 van 4

voor parkeren op eigen terrein, maar om de specifieke parkeerbehoefte te bepalen in afwijking van de vastgestelde normen.

DEELMOBILITEIT

Trends in Someren

Zoals in het gemeentelijke mobiliteitsplan wordt onderkend, neemt het aantal verplaatsingen per oudere toe, en is er sprake van vergrijzing in de gemeente Someren. Nieuwe mobiliteitsoplossingen zijn gewenst, passend bij deze doelgroep. Om ouderen mobiel en sociaal betrokken te houden kan fietsen worden gestimuleerd, maar ook het delen van een auto is daarbij een goede oplossing voor eventueel grotere afstanden te kunnen afleggen.

De gemeente Someren geeft in het mobiliteitsplan een aantal doelstellingen om de mobiliteitsvisie te realiseren:

- Bereikbaarheid: behoud van de autobereikbaarheid van de gemeente en een verandering in de modal-split van gemotoriseerde mobiliteit naar actieve mobiliteit in 2035 ten opzichte van 2022;
- Duurzaamheid: een vermindering van het energieverbruik voor verkeer en vervoer binnen de gemeente Someren in 2035 ten opzichte van 2022;
- Leefbaarheid: een verbetering van de luchtkwaliteit in 2035 ten opzichte van 2022 als gevolg van verkeer en Mobiliteit en een verbetering van de subjectieve leefbaarheidsbeoordeling onder inwoners in 2035 ten opzichte van 2022;
- Verkeersveiligheid: een vermindering van het aantal letselslachtoffers in het verkeer in 2035 ten opzichte van 2022.

Toepassing deelmobiliteit

Beoogd wordt om voor de beoogde zorgwoningen gebruik te maken van deelauto's. Bewoners van de zorgwoningen hebben een zorgbehoefte en rijden veelal niet meer zelf met de auto of heel weinig. Bovendien wordt verondersteld dat de bewoners behoefte hebben aan sociale contacten. Het concept voor deelmobiliteit is afgestemd met betreffende samenwerkingspartner en zal worden kortgesloten met iedere bewoner van de zorgwoningen. Bewoners zullen dan ook op de hoogte zijn van dit concept en mogen geen eigen auto bezitten.

Datum 12 december 2023
Kenmerk CR/MH/1009
Blad Pagina 4 van 4

Volgens aanbieders van de zogenoemde 'deelauto' wordt gesteld dat iedere deelauto 5 tot 9 parkeerplaatsen conform de CROW bespaart. Gewerkt zal bovendien worden met elektrische auto's, wat leidt tot veel minder uitstoot van CO₂, NO_x en fijnstof, zowel door de karakteristieken van een (groen) elektrische auto als door het feit dat het autogebruik bij autodelen tot wel 30% afneemt. Een bijkomend voordeel van autodelen is dat het de hoge kosten, verbonden met het eigen autobezit, sterk vermindert.

Gewerkt zal worden met 3 deelauto's. Aangenomen kan worden dat deze daarmee dan ook 15 tot 27 parkeerplaatsen bespaart (5 tot 9 plaatsen per deelauto). Als in deze casus gerekend wordt in de 'worst-case-scenario', vervangen de 3 deelauto's 15 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte in relatie tot deelauto

Op eigen terrein is sprake van 9 parkeerplaatsen. Van deze 9 parkeerplaatsen worden er 3 gebruikt voor deelauto's. Daarmee resteren nog 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met een fictieve parkeernorm van 20, zoals eerder benoemd, worden daarvan reeds 15 ingevuld door de deelauto's. Daarmee resteert nog een parkeervraag van 5 parkeerplaatsen. Met nog 6 resterende parkeerplaatsen op eigen terrein, kan dan ook worden voorzien in de parkeervraag op eigen terrein. Hiermee is zelfs een overcapaciteit van 1 parkeerplaats.

Aangenomen kan worden dat dit voldoende parkeergelegenheid is voor de beoogde zorgwoningen, inclusief bezoekersaandeel.

CONCLUSIE

Een goede parkeersituatie is geborgd.