

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.279274 / D.1507565
Datum document	20 april 2023
Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan ten behoeve van parkeren nieuwbouw Visio, Bovenweg 2
Opsteller	Teurlings, Erik
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	26 april 2023

Toelichting besluit

Advies	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de aanleg van 14 parkeerplaatsen voor de uitbreiding van Visio locatie Bovenweg 2 in afwijking van de parkeernorm in het bestemmingsplan 2. In te stemmen met de aanleg van een deel van deze parkeerplaatsen in de bestemming Tuin
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	<p>Visio wil op eigen terrein aan de Bovenweg 2 een nieuw wooncomplex realiseren voor 24 cliënten. Op deze locatie zijn al dagbesteding en zorgwoningen (aan de Zeisweg) aanwezig.</p> <p>De nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de zuidwestzijde van de locatie. Hier bevinden zich een aantal gebouwdelen die niet meer in gebruik zijn, of</p>

anderszins niet meer voldoen (zwembad met nevenruimten, en een gymzaal). Door deze te amoveren is het mogelijk om drie woongroepen naast het bestaande hoofdgebouw (kantoor en dagbesteding) te situeren. Bijkomend voordeel is dat de nieuwe woongroepen gebruik kunnen maken van de op de locatie Bovenweg al aanwezige dagbesteding en andere voorzieningen.

De ontwikkeling past binnen de bouwregels (bouwvlak en hoogte) en de functie (maatschappelijk) van het vigerende bestemmingsplan Kom-Oost (2013).

Kaders

- Bestemmingsplan Kom-Oost (2013)

Doel/beoogd effect

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de parkeernormen in het bestemmingsplan het uitgangspunt. In dit voorstel wordt u gevraagd om gemotiveerd af te wijken van de parkeernormen in het bestemmingsplan om de bouw van 24 zorgwoningen voor Visio mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De parkeerbehoefte is lager dan de normen in het bestemmingsplan
 In het bestemmingsplan is één norm opgenomen voor alle functies die onder de bestemming Maatschappelijk vallen: 1 per 35m² bvo. Op basis van de toename van het aantal m² bvo moeten er 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Aangezien de cliënten zelf niet over een auto beschikken gaat het hier alleen om personeel en bezoek. Een parkeereis van 23 parkeerplaatsen is in deze situatie onnodig. Artikel 25, lid 2 onder i en j maakt het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de norm in het bestemmingsplan.

Op basis van de huidige bezetting kan worden geconcludeerd dat er voor personeel 6,4 parkeerplaatsen en voor bezoekers 7,2 parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal 13,6 parkeerplaatsen.

Op basis van de kencijfers van het CROW (ASVV 2021) wordt voor de functie verpleeg- en verzorgingstehuis gerekend met een parkeernorm tussen de 0,5 en 0,7 per wooneenheid. Een gemiddelde parkeernorm van 0,6 leidt tot een parkeereis van 14,4.

Met het realiseren van 14 extra parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. (Zie bijlage 1 en 2.)

1.2 Door een lagere parkeereis worden er geen onnodige parkeerplaatsen aangelegd.

Hierdoor hoeft de binnentuin niet te worden opgeofferd. Het binnenterrein van zorgcentrum de Bovenweg heeft een belangrijke functie binnen de dagbesteding voor de omliggende woongroepen. De binnentuin wordt ingezet voor bewegen, recreëren, rusten en vieringen. Daarnaast vormt de binnentuin een belangrijke verbinding tussen de dagbesteding en

	<p>woongroepen.</p> <p><i>2.1 Het aanleggen van parkeerplaatsen aan de rand van het plan is stedenbouwkundig acceptabel</i></p> <p>Het gaat hier om de tuin (met Tuinbestemming) van woonblokjes die onderdeel uitmaken van het hele complex. De aanleg van parkeerplaatsen zijn onderdeel van dit complex. Daarbij blijft de binnentuin behouden (zie argument 1.2)</p>
Kanttekeningen	<p><i>1. In het voortraject is een lagere parkeereis gesteld</i></p> <p>Bij de eerste gesprekken met de gemeente in 2018 is als parkeereis meegegeven dat er tien parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit heeft Visio ook altijd in de planvorming meegenomen. Deze parkeereis kan niet goed worden gemotiveerd op basis van huidige bezetting gebruik en CROW-normen.</p>
Alternatieven	<p>Vasthouden aan normen bestemmingsplan. Parkeerplaatsen moeten dan in de binnentuin worden gerealiseerd. Gelet op de parkeerbehoefte stellen wij dit niet voor.</p>
Financiën	<p>Kosten in de openbare ruimte die moeten worden gemaakt ten behoeve van deze ontwikkeling komen ten laste van Visio.</p>
Participatie	<p>Visio heeft in het voortraject met de omwonenden gesproken. Visio praat de omwonenden binnenkort weer bij over de plannen.</p>
Communicatie	<p>Niet van toepassing.</p>
Uitvoering en evaluatie	<p>Met een positief besluit zal de omgevingsvergunning worden verleend.</p>
Geheimhouding	<p>Niet van toepassing.</p>
Mede geadviseerd door	<p>Verkeer.</p>

Bijlagen

1. Memo Visio afwijkende parkeernorm
2. Parkeersituatie
3. Definitief Ontwerp 24 wooneenheden, d.d. 20 december 2022