

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.350399 / D.1714625
Datum document	
Onderwerp	Afwijken parkeernorm bestemmingsplan voor zorgwoningen Philadelphia aan de Damwand
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	3 juli 2024

Toelichting besluit

Advies	1. Uit te gaan van de parkeernormen van het CROW, salderen en dubbelgebruik voor de berekening van de parkeereis voor deze ontwikkeling. 2. In te stemmen met gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Zorginstelling Philadelphia is op zoek naar een nieuwe locatie voor de huisvesting van 27 cliënten. Hiervoor is de locatie van het huidige wijkcentrum De Draaikom in beeld. Woningcorporatie de Alliantie zal de zorgwoningen voor Philadelphia

ontwikkelen.

De cliënten komen van de bestaande locaties De Haar en Westhove.

Het plan past in de toenemende woonzorgbehoefte en de betrokken wethouders hebben in eerdere bestuurlijke overleggen met de betrokken partijen aangegeven dit plan te willen laten slagen.

Parkeernormen zijn geregeld in de tijdelijke omgevingsplannen. De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan, gebied Huizermaat Noord Oost, en heeft de functie maatschappelijk. Zorgwoningen passen in de bestemming maatschappelijk.

Voor maatschappelijke doeleinden (artikel 21) is één generieke parkeernorm opgenomen: 1 parkeerplaats / 35 m² bvo. Voor deze ontwikkeling zijn dan, na salderen, 78 parkeerplaatsen nodig.

Om tot een haalbare ontwikkeling te komen is de vraag of deze parkeernorm moet worden gehanteerd. Het college heeft ook de mogelijkheid om andere parkeernormen van toepassing te verklaren. Daar is ook aanleiding voor.

Kaders

- Tijdelijk omgevingsplan, gebied Huizermaat Noord Oost

Doel/beoogd effect

Een passende parkeeroplossing voor de realisatie van zorgwoningen.

Argumenten

1.1 De parkeernorm in het bestemmingsplan sluit niet aan bij de functie zorgwoningen.

Het gaat hier alleen om parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers. De bewoners zelf rijden geen auto.

Voor zorgwoningen zijn geen aparte parkeernormen. Vaak wordt hiervoor de parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingstehuis gebruikt die een bandbreedte kent van 0,5 tot 0,7 per wooneenheid waarbij wordt opgemerkt dat dit globale parkeerkencijfers zijn.

Uitgaande van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid zouden er 19 parkeerplaatsen nodig zijn voor deze ontwikkeling.

1.2 Een lagere parkeernorm sluit aan bij de ervaringen van Philadelphia bij andere zorglocaties.

De initiatiefnemers geven aan dat de maximale parkeerdruk vanuit dienstbelasting 5 is. Wordt hier bezoekersparkeren bij opgeteld (in de regel een norm van 0,3) dan gaat het om (27 x 0,3) + 5 parkeerplaatsen. In totaal 14 parkeerplaatsen.

1.3 Uitgaande van parkeernormen van het CROW, salderen en dubbelgebruik adviseert verkeer positief.

De CROW geeft verschillende parkeernormen voor verschillende maatschappelijke functies. Er is gekeken naar het hele gebied met kinderopvang, sportzaal, wijkcentrum en zorgwoningen. Met de parkeernormen van het CROW is de parkeereis opnieuw berekend. Dit geeft het volgende resultaat.

Huidige situatie:	83,8 parkeerplaatsen (allemaal in de openbare ruimte opgelost)
Nieuwe situatie:	89,4 parkeerplaatsen (met nieuw wijkcentrum en de zorgwoningen)
De parkeereis is:	5,6 parkeerplaatsen.

Voor de ontwikkeling van het nieuwe wijkcentrum vervallen twee openbare parkeerplaatsen die moeten worden gecompenseerd waardoor de parkeereis 7,6 wordt.

Tot slot is er gekeken naar dubbelgebruik. Hieruit blijkt dat het maatgevende moment de werkdagochtend is. De parkeerbehoefte is dan 81,7; plus twee te compenseren parkeerplaatsen is 83,7.

Conclusie: de parkeereis uitgaande van deze CROW-normen is nul parkeerplaatsen (83,7 – 83,8).

2.1 Op het perceel is geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren.

Alhoewel uit bovenstaande argumenten blijkt dat de parkeereis nul parkeerplaatsen is, betekent dat wel dat het parkeren zoals in de huidige situatie wordt afgewenteld op de openbare ruimte.

Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat er op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid. Op eigen terrein is, buiten het bouwvlak dat nodig is voor de realisatie van de woningen, onvoldoende ruimte om ook het parkeren veilig op te lossen.

2.2 De locatie is vanaf de openbare weg niet direct bereikbaar.

De locatie wordt omgeven door vrij liggende fietspaden, groen en parkeerplaatsen. Hierdoor is de locatie niet direct bereikbaar. De bereikbaarheid aan de zijde van het nieuwe wijkcentrum zou over het terrein van het nieuwe wijkcentrum moeten wat niet wenselijk is. Het gebied kenmerkt zich ook door diverse maatschappelijke functies waarbij het parkeren rondom in de openbare ruimte plaatsvindt.

2.3 Er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd waaruit blijkt dat er vrijwel op elk moment voldoende vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving te vinden zijn.

Zie bijlage 1.

Er is door verkeer ook gekeken naar een kleiner gebied rondom de locatie (loopafstand 100 meter). Ook hieruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is.

zorgwoningen. In koop- en realisatieovereenkomst zal dit worden vastgelegd. Mocht in de (verre) toekomst blijken dat het gebruik van het gebouw verandert, dan zal ook het parkeren opnieuw moeten worden bekeken. Want dan betekent het mogelijk wel concreet extra parkeerdruk in de omgeving. Het risico hierbij is dat de gemeente niet in de gelegenheid wordt gesteld parkeereisen aan de functieverandering te kunnen verbinden. Dit risico wordt in de overeenkomst afgedekt.

Alternatieven

Om de ontwikkeling mogelijk te maken: geen.

Financiën

Voor wat betreft het parkeren zijn er geen financiële consequenties. Besluitvorming over grondverkoop, afspraken over te maken gemeentelijke kosten en kosten voor aanpassingen openbare ruimte worden te zijner tijd middels een koop- en realisatieovereenkomst en anterieure overeenkomst aan u voorgelegd.

Participatie

Voor de nieuwbouw van het wijkcentrum is een participatietraject doorlopen. Tijdens de inloopavonden is door omwonenden ook positief gereageerd op de komst van eventuele zorgwoningen. Daarnaast zijn er al positieve en constructieve gesprekken geweest met gebruikers van het nieuwe wijkcentrum Damwand voor het gebruik en de inrichting van het plein.

Voor de nieuwbouw van de zorgwoningen zal de participatie door de Alliantie en Philadelphia moeten worden opgepakt.

Communicatie

Uw besluit zal worden medegedeeld aan de Alliantie en Philadelphia.

Uitvoering en evaluatie

Na positieve besluitvorming zullen de Alliantie en Philadelphia de plannen verder uitwerken.

Daarnaast zijn de volgende stappen van belang.

- Bepalen grondprijs middels een taxatie
- Opstellen koop- en realisatieovereenkomst voor de grondverkoop en eventueel een aparte anterieure overeenkomst.
- Afhankelijk van het definitieve plan kan een ruimtelijke procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig zijn.

Geheimhouding | Niet van toepassing

Mede geadviseerd door | Mike van der Linden (advies verkeer 3 juni 2024)

Bijlagen | 1. Parkeeronderzoek Damwand en Draaikom (5 februari 2024)