

MEMO BOUWPLAN (VERKEER)

Contactpersoon

██████████
T 078 770 ██████████
E ██████████@dordrecht.nl

Van Verkeer – ██████████
Aan CM Projectontwikkeling
Datum 3 maart 2021
Kenmerk
Betreft Advies verkeer / parkeren Overkampweg 115

Het plan voor de Overkampweg 115 betreft het de bouw van zorgwoningen en commerciële/zorgruimten. Het plan wordt verkeerskundig getoetst aan onder andere de *Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht* d.d. 17 juni 2020 welke inwerking zijn getreden op 1 juli 2020.

Totstandkoming advies

Parkeren auto's

- *Gebiedsindeling*
Het plan is gelegen aan de Overkampweg. Conform de beleidsregels valt deze locatie onder *Rest Bebouwde Kom* en zijn de daarbij behorende parkeerkencijfers van kracht.
- *Parkeernormering*
In Dordrecht wordt voor plannen welke gesitueerd zijn in *Rest bebouwde kom* het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkencijfers zoals uitgegeven door het CROW toegepast.

Hoewel op het eerste gezicht de woningen in het plan zelfstandige woningen lijken, is aangegeven dat het gaat om zorgwoningen. In de parkeerkencijfers en de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen intramurale zorg en extramurale zorg. Op basis van het gemiddelde van de parkeerkencijfers is de normering voor intramurale zorg 0,6 parkeerplaats per wooneenheid, waarvan 60% bezoek. Voor extramuraal bedraagt dit 1,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 bezoek.

Naast de woningen zijn er nog 4 ruimtes ingepland als commercieel/zorgruimte. Hiervoor is de parkeernorm 2,25 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bezoek kent een aandeel van 20% in deze norm.

- *Berekening parkeerbehoefte*
In het plan zijn in totaal 129 woningen opgenomen. Vanwege het feit dat de verdeling van het aantal woningen naar de categorieën op moment van advisering onbekend is zijn deze hieronder in verschillende varianten uitgewerkt.

Variant A kent alleen maar intramurale zorgwoningen, Variant B alleen maar extramurale zorgwoningen en bij Variant C is de verdeling 50%-50%. Variant D laat de behoefte zien wanneer er geen zorgwoningen van toepassing zijn.

Kenmerk

Datum 3 maart 2021

<i>Variant A</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Woning (intramuraal)</i>	129	0,24 / woning	30,96
<i>Bezoek</i>	129	0,36 / woning	46,44
Totaal			77,4

<i>Variant B</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Woning (extramuraal)</i>	129	0,8 / woning	103,2
<i>Bezoek</i>	129	0,3 / woning	38,7
Totaal			141,9

<i>Variant C</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Woning (intramuraal)</i>	65	0,24 / woning	15,6
<i>Woning (extramuraal)</i>	64	0,8 / woning	51,2
<i>Bezoek</i>	65	0,36 / woning	23,4
<i>Bezoek</i>	64	0,3 / woning	19,2
Totaal			109,4

<i>Variant D</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Woning (40<60 m2 GO)</i>	4	1,0 / woning	4
<i>Woning (60<90 m2 GO)</i>	123	1,5 / woning	184,5
<i>Woning (90<150 m2 GO)</i>	2	1,7 / woning	3,4
<i>Bezoek</i>	129	0,3 / woning	38,7
Totaal			230,6

<i>Overige ruimten</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Commercieel/Zorg</i>	551,44	1,8 / 100 m2 bvo	9,92592
<i>Bezoek</i>	551,44	0,45 / 100 m2 bvo	2,48148
Totaal			12,4074

- *Gereguleerd parkeren*
Omdat het plan is gelegen in een gebied waar gereguleerd parkeren van toepassing is mag het bezoekersaandeel op de normering in mindering worden gebracht, tenzij de parkeerbalans hiervoor onvoldoende mogelijkheden biedt.
- *Aanwezigheidspercentages*
Voor zorgwoningen en commerciële ruimten is de werkdag-overdag maatgevend. Beide categorieën kennen een aanwezigheid van 100%. Aanwezigheidspercentages zijn daardoor niet van toepassing.
- *Reductie OV*

Kenmerk**Datum** 3 maart 2021

Op het Gezondheidspark is een bushalte aanwezig maar Hoogwaardig Openbaar Vervoer/R-net halteert. De afstand tot deze halte is circa 350 meter. Op basis hiervan is een reductie van 5% op de parkeernorm toe te kennen.

- *Reductie fiets*
Onder voorbehoud van de fietsparkeervoorzieningen in het gebouw kan op basis van de fietsinfrastructuur in de openbare ruimte een reductie van 5% toegekend worden.
- *Compensatie parkeerplaatsen*
Niet van toepassing.

Parkeereis

Per variant is de parkeereis na reductie berekend.

<i>Variant A</i>		OV	Fiets	Parkeerbehoefte	Parkeereis
<i>Woning (Intramuraal)</i>	30,96	-5%	-5%	27,864	
<i>Commercieel/Zorg</i>	9,92592	-5%	-5%	8,93	
Totaal				36,794	37

<i>Variant B</i>		OV	Fiets	Parkeerbehoefte	Parkeereis
<i>Woning (Extramuraal)</i>	103,2	-5%	-5%	92,88	
<i>Commercieel/Zorg</i>	9,92592	-5%	-5%	8,93	
Totaal				101,81	103

<i>Variant C</i>		OV	Fiets	Parkeerbehoefte	Parkeereis
<i>Woning (Intramuraal)</i>	15,6	-5%	-5%	14,04	
<i>Woning (Extramuraal)</i>	51,2	-5%	-5%	46,08	
<i>Commercieel/Zorg</i>	9,92592	-5%	-5%	8,93	
Totaal				69,05	70

<i>Variant D</i>		OV	Fiets	Parkeerbehoefte	Parkeereis
<i>Woning (40<60 m2 GO)</i>	4	-5%	-5%	3,6	
<i>Woning (60<90 m2 GO)</i>	184,5	-5%	-5%	166,05	
<i>Woning (90<150 m2 GO)</i>	3,4	-5%	-5%	3,06	
<i>Commercieel/Zorg</i>	9,92592	-5%	-5%	8,93	
Totaal				181,64	182

Parkeeroplossing

- *Parkeerplaatsen in het plan*
In het plan zijn 93 parkeerplaatsen opgenomen in de garage. Afhankelijk van de verdeling van de woningen voldoet het plan aan de parkeereis. Op basis van de huidige beschikbare gegevens is op dit moment geen uitsluitel te geven.

Kenmerk**Datum** 3 maart 2021

- *Parkeervergunningen*
Conform de beleidsregels worden er aan bewoners en/of bedrijven van een nieuwbouwpand welke zich in gereguleerd gebied bevind geen nieuwe parkeervergunningen verstrekt.

Advies

Op basis van de tekening d.d. 24-12-2020 en de opgave van de GO's van de woningen is deze toets op het aantal parkeerplaatsen uitgevoerd. Uit de tekeningen komt nog niet naar voren dat het gaat om zorgwoningen en lijken de appartementen op eerste gezicht zelfstandige woningen. In een verder stadium en bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient duidelijk aangegeven en vastgelegd te zijn hoeveel woningen er als zorgwoningen worden gecategoriseerd. Daarbij dient aangegeven te worden of het gaat om intramurale en/of extramurale zorg. Dit heeft invloed op de parkeerbehoefte en parkeereis van het plan.

In deze toets zijn meerdere varianten doorgerekend om toch een indicatie te krijgen. Uit de varianten volgt dat er een mix van zorgwoningen nodig is om te voldoen aan de parkeereis met het huidige aanbod parkeerplaatsen. Andere oplossing is om het aantal parkeerplaatsen in het plan uit te breiden.

Graag zie ik nog een tekening tegemoet met daarin de fietsparkeervoorzieningen in het pand.

3 maart 2021