

ADVISING VERKEER T.B.V. TAXATIE YULIUS-LOCATIE
OVERKAMPWEG 115 DORDRECHT

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

E 5.1.2.e [@dordrecht.nl](mailto:5.1.2.e@dordrecht.nl)

Van Verkeer – 5.1.2.e
Aan 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
Datum 11 april 2025
Kenmerk
Bijlage(n) Ruimtelijke onderbouwing Overkampsweg 115 Dordrecht.pdf
Betreft Advies verkeer / parkeren Yulius-locatie Overkampweg

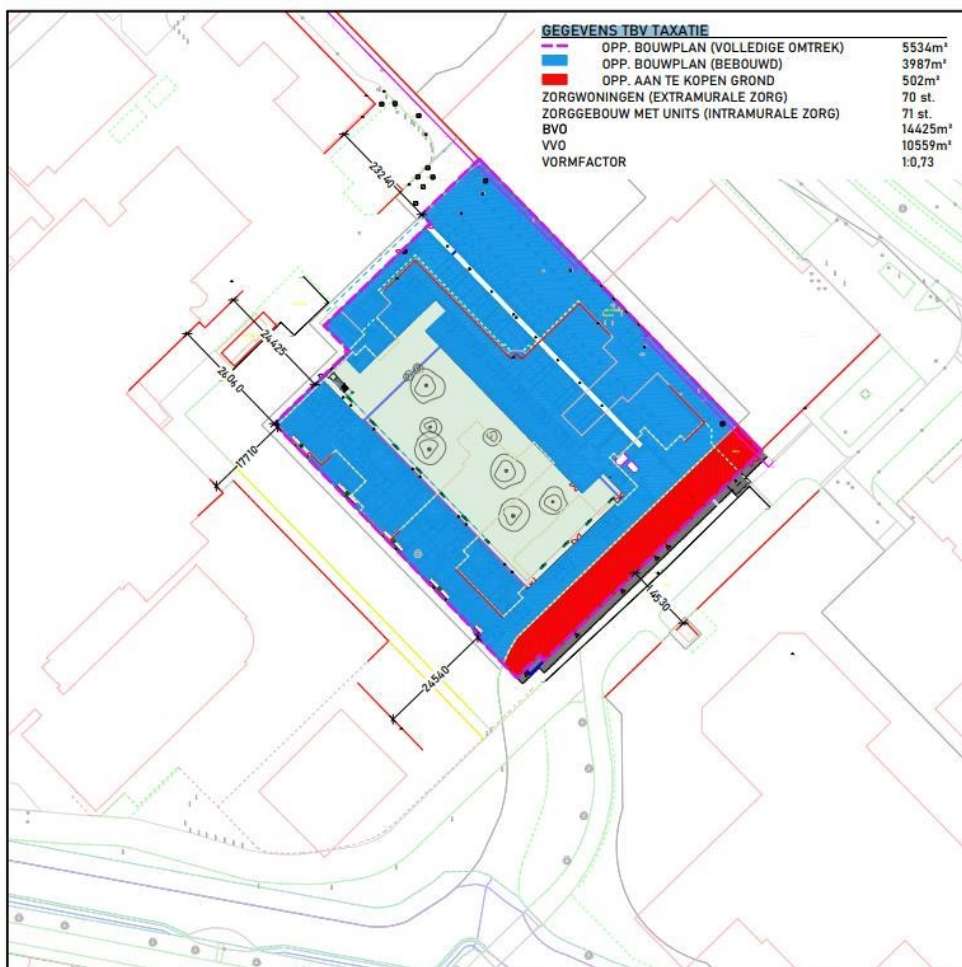
Inhoudsopgave

Inleiding	2
Totstandkoming advies	2
Berekening parkeerbehoefte auto	2
Advies verkeerskundige	6
Advies opgesteld door	6

Kenmerk**Datum** 11 april 2025**Inleiding**

Het plan omvat een zorgcomplex gebouwd in een carré vorm, bestaande uit:

- 71 intramurale zorgunits
- 70 extramurale zorgwoningen
- 595 m² bvo commerciële zorgruimte
- 87 parkeerplaatsen

Totstandkoming advies**Berekening parkeerbehoefte auto**

Als uitgangspunt voor de toe te passen parkeernormen geldt voor de categorieën "rest bebouwde kom" en "buitengebied" het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-parkeerkencijfers voor de categorie zeer sterk stedelijk gebied zoals de CROW aangeeft.

Parkeren auto's

- *Gebiedsindeling*

Rest bebouwde kom / Zeer sterk stedelijk

Kenmerk**Datum** 11 april 2025

- *Parkeernormering*
De geplande ontwikkeling omvat 141 woningen voor zowel extramurale als intramurale zorg. Het aantal extramurale zorgwoningen bedraagt 70 woningen, terwijl het aantal intramurale zorgwoningen 71 woningen omvat.
- *Gereguleerd parkeren*
Conform de beleidsregels mag het aandeel bezoek in mindering worden gebracht indien een plan is gelegen in een gebied waar parkeerregulering van kracht is, tenzij de parkeerbalans hiervoor onvoldoende mogelijkheden biedt. De locatie voor dit plan is in de nabijheid van de Overkampweg, een aangewezen gebied waar parkeerregulering van kracht is. De parkeerbalans biedt op dit moment mogelijkheden om het aandeel bezoek in mindering te brengen.

Extramurale zorgwoning:

In overeenstemming met de eerder genoemde beleidsregels worden voor dit type zorgwoningen de parkeerkencijfers van aanleunwoningen gevolgd, zoals gepubliceerd door het CROW. Het CROW beschouwt aanleunwoningen als zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen. Daarom moet het advies uitgaan van zelfstandige woningen.

Voor de extramurale zorgwoningen op deze locatie is de geldende parkeernorm vastgesteld op 0,8 parkeerplaats per woning. Deze norm is inclusief een toewijzing van 0,15 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

<i>Overkampweg 115</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Woning (extramuraal)</i>	70	0,65 / woning	45,5
Totaal			45,5

Intramurale zorgwoning:

Volgens de eerder genoemde beleidsregels worden voor dit type zorgwoningen de parkeerkencijfers van een verpleeg- en verzorgingstehuis gevolgd, zoals gepubliceerd door het CROW. Het CROW beschrijft verpleeg- en verzorgingstehuizen als wooneenheden met beperkte zorgvoorzieningen.

Voor de intramurale zorgwoningen op deze locatie is de geldende parkeernorm vastgesteld op 0,6 parkeerplaats per woning. Deze norm is exclusief een extra parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

<i>Overkampweg 115</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Woning (intramuraal)</i>	71	0,6/ woning	42,6
Totaal			42,6

Kenmerk**Datum** 11 april 2025Commercieel/zorgruimte:

Naast de wooneenheden is er ruimte gereserveerd voor commerciële/zorgdoeleinden (559 m²). Voor zorg gerelateerde functies worden de kengetallen meestal per behandelkamer vastgesteld, waarbij het gemiddelde vaak iets boven de 2 parkeerplaatsen per behandelkamer ligt. Aangezien de concrete invulling en daarmee de mogelijke hoeveelheid behandelkamers onbekend is, wordt de standaardnorm voor commerciële ruimte gehanteerd, namelijk 1,65 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak.

<i>Overige ruimten</i>	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
<i>Commercieel/Zorg</i>	559	1,65 / 100 m ² bvo	9,2235
Totaal			9,2235

- *Totale parkeerbehoefte*

In totaal komt de parkeerbehoefte uit op afgerond 98 parkeerplaatsen.

- *Aanwezigheidspercentages*

Om dubbelgebruik toe te kunnen passen wordt over de gehele week bekeken wat de parkeerdruk is, omdat niet alle functies op hetzelfde moment hun piekmoment kennen. Bij het vaststellen van de parkeereis wordt het piekmoment als maatgevend gezien. Het maatgevende moment is een werkdag-avond. Hierbij dient de garage uiteraard wel toegankelijk zijn voor alle te realiseren functies. Mocht dit niet zijn dan is dubbelgebruik niet mogelijk. De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen.

De volgende aanwezigheidspercentages zijn dan van toepassing:

	Werkdag- avond
<i>Woningen bewoners</i>	90%
<i>Woningen bezoekers</i>	75%
<i>Ruimte commercieel/ zorg</i>	50%

Kenmerk**Datum** 11 april 2025

Programma ontwikkelaar	Behoefte	%	Parkeernorm
<i>Woning (extramuraal)</i>	45,5	90	40,95
<i>Woning (intramuraal)</i>	42,6	90	38,34
<i>Ruimte commercieel/zorg</i>	9,2235	50	4,61175
Totaal			83,90175

- Reductiefactoren

Voor deze parkeernormen kunnen reductiefactoren van kracht zijn, rekening houdend met de bereikbaarheid via het Openbaar Vervoer, de toegankelijkheid per fiets en mogelijk het gebruik van een Mobility as a Service (MaaS) concept.

Voor de ontwikkeling van dat plan zijn de volgende reductiefactoren van toepassing:

- *Reductie OV:*

Langs de Overkampweg is in 2022 een reguliere bushalte, met een afstand van minder dan 150 meter. Op basis van deze halte kan een reductie van 5% op de parkeernorm worden toegepast. In de nabijheid van deze bushalte op het Gezondheidspark bevindt zich een Halte Hoogwaardig Openbaar Vervoer/R-net, op een afstand van ongeveer 375 meter. Deze afstand heeft echter geen invloed op de reductiefactor.

- *Reductie fiets:*

Onder de voorwaarde van voldoende en hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen in het gebouw kan, gebaseerd op de fietsinfrastructuur in de openbare ruimte, een reductie van 5% worden toegekend.

Programma ontwikkelaar	Behoefte	%	Parkeernorm
<i>Woning (extramuraal)</i>	40,95	10	36,855
<i>Woning (intramuraal)</i>	38,34	10	34,506
<i>Ruimte commercieel/Zorg</i>	4,61175	10	4,150575
Totaal			75,511575

Parkeereis auto afgerond **76** parkeerplaatsen.

- Parkeeroplossing
Parkeergarage

Afgerond bedraagt de parkeerbehoefte van bewoners en gebruikers 76 parkeerplaatsen. In het gebouw zijn 87 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee kan in de parkeerbehoefte van het complex worden voorzien.

Kenmerk**Datum** 11 april 2025

- Parkeren fiets
In de zienswijze wordt niet specifiek gesproken over fietsparkeerplaatsen. Het plan voorziet in 72 inpandige bergingen.

Behoefte

- Per behandelkamer 2 fietsparkeerplaatsen
- Per aanleunwoning 1 fietsparkeerplaats (indien voor iedereen toegankelijk)
- Per woning <60m² 3 fietsparkeerplaatsen
- Per woning >60m² 5 fietsparkeerplaatsen

Advies verkeerskundige

Het verkeerskundig oordeel over het plan voor de Yulius-locatie aan de Overkampweg is positief. Het plan voorziet in voldoende parkeerbehoefte.

Advies opgesteld door

5.1.2.e

5.1.2.e verkeer

11 april 2025