



Notitie

Voor: Gemeente Laarbeek
Van: Iv-Infra
Versie: B
Datum: 4 april 2023
Referentie: INFR221133
Onderwerp: Advies parkeren Heuvel e.o. Lieshout

Aanleiding

Gemeente Laarbeek heeft plannen voor de herontwikkeling van de noordoostzijde (noordflank) van de Heuvel en de bouw van een supermarkt op het Floreffeplein in Lieshout. Onderdeel van deze ontwikkelingen is de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied van Lieshout. Daarnaast zijn er enkele kleinere ontwikkelingen gepland in het Moreeshof, ten zuiden van de Heuvel.

In een eerder stadium zijn voor de geplande ontwikkelingen al onderzoeken gedaan naar de toekomstige parkeervraag. Meest recent is het adviesrapport 'Parkeeronderzoek Centrumontwikkeling Lieshout' (Megaborn, d.d. 26-9-2022 met kernmerk GLb2104-R01), waarin de theoretische parkeervraag voor de herontwikkeling van de noordflank van de Heuvel, de bouw van de supermarkt én de toekomstige functies binnen het bestemmingsplan Moreeshof is bepaald.

In november 2022 is het werkelijke gebruik van de bestaande openbare parkeerplaatsen in het gebied in beeld gebracht. De resultaten daarvan zijn beschreven in het rapport 'Parkeeronderzoek Centrum Lieshout' (Megaborn, d.d. 15-12-2022 met kenmerk GLb2104-R03).

Iv-Infra is gevraagd een geactualiseerd parkeeradvies voor het centrumgebied uit te brengen op basis van de meest recente plannen en ontwerpen voor de herontwikkeling van de noordflank van de Heuvel.

Ontwikkelingen / theoretische parkeerbehoefte

Noordflank Heuvel

Bureau Verhoeven de Ruijter werkt in opdracht van gemeente Laarbeek aan de ruimtelijke inpassing en -inrichting van de ontwikkeling. Het plan voor de herontwikkeling is de laatste periode verder geconcretiseerd en uitgewerkt tot twee modellen. Deze zijn beschreven in het document 'Schetsontwerp Heuvel Noord Stichting Plan Lieshout', Verhoeven de Ruijter d.d. 22-02-2023 met kenmerk 2233. Dit document geldt als uitgangspunt voor het geactualiseerde parkeeradvies, waarbij nu wordt uitgegaan van 250 m² café in plaats van 400 m² café. Daarvoor in de plaats worden twee appartementen toegevoegd aan het programma. Voor de parkeerbalans gelden op basis van het voorgaande de volgende uitgangspunten per model:



- Model 1
 - Parkeren op maaiveld (23 pp in de openbare ruimte, 4 pp op eigen terrein);
 - Ca. 250 m² café;
 - 6 patiowoningen (duur, vrije sector);
 - 10 appartement midden (betaalbare koop/huur);
 - 7 appartement sociale huur.

De parkeerbalans voor model 1 is weergegeven in bijlage 1. De theoretische parkeervraag op basis van dubbelgebruik bedraagt 41 parkeerplaatsen. De zaterdagavond is maatgevend.

- Model 2
 - Parkeren ondergronds (43 pp);
 - Besloten parkeergarage (alleen voor bewoners en bewonersbezoek);
 - Ca. 250 m² café;
 - 7x patio (duur, vrije sector)
 - 14x appartement midden (betaalbare koop/huur)
 - 12x appartement sociale huur

De parkeerbalans voor model 2 is weergegeven in bijlage 1. De totale theoretische parkeervraag op basis van dubbelgebruik bedraagt 51 parkeerplaatsen. De werkdag- en zaterdagavond zijn maatgevend.

Omdat uitgegaan wordt van een besloten garage voor bewoners en bewonersbezoek is de theoretische parkeervraag van de woningen en horeca ook apart bepaald:

- Woningen: 37 parkeerplaatsen, werkdagavond maatgevend;
- Horeca: 15 parkeerplaatsen, zaterdagavond maatgevend.

Supermarkt Floreffeplein

Uit het adviesrapport 'Parkeeronderzoek Centrumontwikkeling Lieshout' blijkt dat de theoretische parkeerbehoefte van de supermarkt (1.600 m² bruto vloeroppervlak exclusief expeditieruimte) 62 parkeerplaatsen bedraagt.

Moreeshof

In het adviesrapport 'Parkeeronderzoek Centrumontwikkeling Lieshout' is uitgebreid ingegaan op het parkeren voor de functies binnen het bestemmingsplan Moreeshof. Er is een parkeerbalans gemaakt op basis van de toekomstige functies binnen het bestemmingsplan. De functies waarmee rekening is gehouden zijn weergegeven in de tabel in bijlage 2. De toekomstige theoretische parkeervraag bedraagt 113 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied van het bestemmingsplan Moreeshof 77 parkeerplaatsen gelegen:

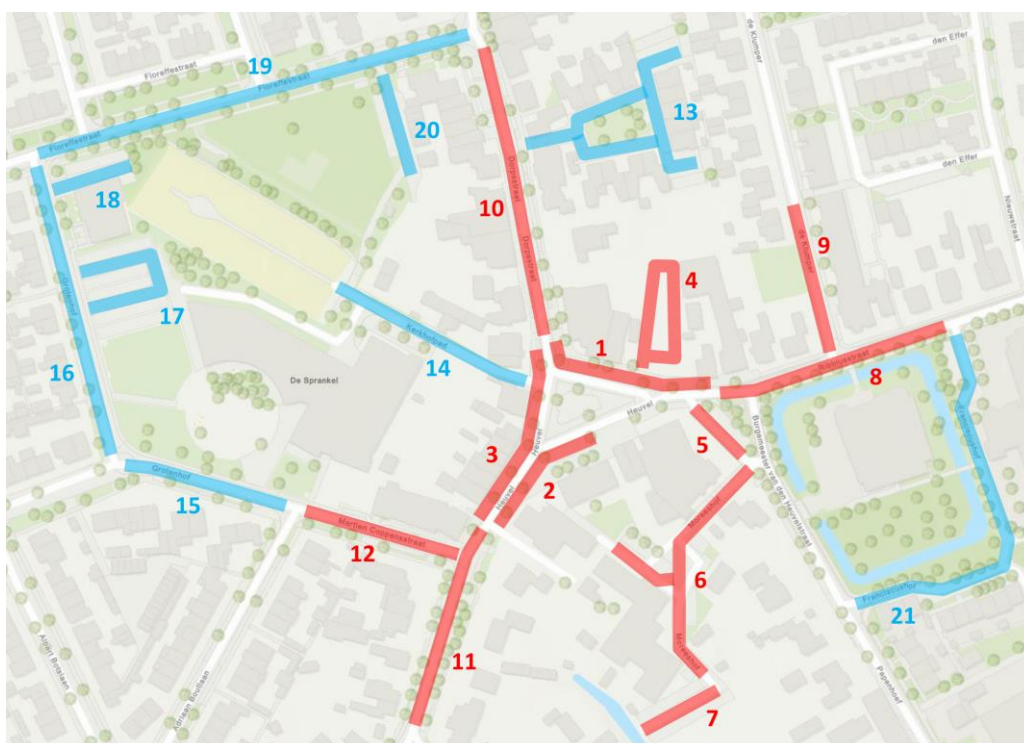
- Heuvel zuidzijde 10 parkeerplaatsen
- Burg. Van den Heuvelstraat: 9 parkeerplaatsen
- Moreeshof: 28 parkeerplaatsen
- P-terrein Moreeshof (slagboom): 30 parkeerplaatsen

In het kader van de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied wordt de capaciteit in het Moreeshof in de toekomst met 2 parkeerplaatsen uitgebreid, maar worden uiteindelijk 10 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners van de te ontwikkelen appartementen. De parkeerplaatsen die nu gelegen zijn achter de slagboom worden openbaar. In totaal zijn er daarmee 69 openbare parkeerplaatsen gelegen binnen het plangebied.

Uit de opgestelde parkeerbalans blijkt dat de toekomstige theoretische vraag naar openbare parkeerplaatsen vanuit de functies binnen het bestemmingsplan Moreeshof 104 parkeerplaatsen bedraagt. Daarmee is er binnen het plangebied een tekort van 35 (104 – 69) parkeerplaatsen.

Huidige parkeersituatie

In november 2022 is het werkelijke gebruik van de bestaande openbare parkeerplaatsen in het gebied in beeld gebracht. Op verschillende momenten is de bezetting bepaald voor de parkeersecties/wegvakken zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 1: Onderzoeksgebied parkeeronderzoek november 2022



Gewenste situatie en benodigde parkeerplaatsen

Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken en de hiervoor geactualiseerde parkeerbalans voor de herontwikkeling van de noordflank van de Heuvel is beoordeeld of de verschillende ontwikkelingen in het centrumgebied voldoen aan de parkeernormen. Vervolgens is aangegeven welke parkeercapaciteit er nodig is per parkeersectie/wegvak.

Ontwikkelingen

- Noordflank Heuvel – Model 1 (parkeren op maaiveld)
 - Theoretische parkeervraag: 41 parkeerplaatsen;
 - Het schetsontwerp voorziet in 27 parkeerplaatsen. 21 openbare plaatsen en 6 gereserveerde plaatsen voor de patiowoningen;
 - Naast de 6 gereserveerde parkeerplaatsen resteert nog een vraag naar 36 openbare parkeerplaatsen;
 - Binnen de ontwikkeling is het tekort daarmee 15 parkeerplaatsen (36 – 21);
 - Aan de Klumper bestaat de mogelijkheid om 15 parkeerplaatsen aan te leggen, met een directe verbinding voor voetgangers naar de noordflank van de Heuvel. Als dit gerealiseerd wordt is er sprake van een sluitende parkeerbalans.
- Noordflank Heuvel – Model 2 (parkeren ondergronds)
 - Theoretische parkeervraag: 51 parkeerplaatsen;
 - Theoretische parkeervraag per functie, i.v.m. besloten parkeergarage:
 - Woningen: 37 parkeerplaatsen;
 - Horeca: 15 parkeerplaatsen;
 - Uitgaande van exclusiviteit voor bewoners en -bezoek heeft de parkeergarage een theoretische overcapaciteit van 6 parkeerplaatsen (43 – 37);
 - Uitgaande van de aanleg van 15 parkeerplaatsen aan de Klumper is er sprake van een sluitende parkeerbalans. De volledige vraag vanuit de functie horeca kan daar worden opgevangen;
 - Het is de vraag of deze oplossing in de praktijk goed zal functioneren. Bewoners en bewonersbezoek parkeren mogelijk toch op maaiveld (gemak / garagevrees).
- Supermarkt Floreffplein
 - Theoretische parkeervraag: 62 parkeerplaatsen;
 - In de meest actuele schets (datum en versienr invoegen) voor de inpassing van de supermarkt komt parkeersectie 20 (zie figuur 1) te vervallen, en wordt onderdeel van het supermarkterrein. Om die reden dienen er naast de parkeerbehoefte vanuit de supermarkt 6 openbare parkeerplaatsen extra aangelegd te worden. In totaal dus 68 (62 + 6);
 - De meest actuele schets gaat uit van 68 parkeerplaatsen. 63 op het supermarkterrein en 5 langs de rijbaan van de Floreffestraat.
- Moreeshof
 - In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied van het bestemmingsplan Moreeshof 77 parkeerplaatsen gelegen;



- De capaciteit wordt in de toekomst met 2 parkeerplaatsen uitgebreid, maar uiteindelijk worden 10 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners van de te ontwikkelen appartementen;
- De parkeerplaatsen die nu gelegen zijn achter de slagboom worden openbaar;
- In totaal zijn er daarmee 69 openbare parkeerplaatsen gelegen binnen het plangebied;
- De toekomstige theoretische vraag naar openbare parkeerplaatsen bedraagt 104 parkeerplaatsen;
- Op basis van de huidige capaciteit is er binnen het plangebied een tekort van 35 (104 – 69) parkeerplaatsen;
- Het voornemen is om het parkeerterrein aan het Moreeshof uit te breiden met 30 parkeerplaatsen. Daarmee zou het tekort nog 5 parkeerplaatsen bedragen;
- Door de herinrichting van de Heuvel komen 7 parkeervakken aan de zuidzijde van de Heuvel, vóór het pand Heuvel 2, mogelijk te vervallen. Mogelijk kunnen 2 extra langsparkerplaatsen worden gerealiseerd. Het tekort wordt daarmee 10 parkeerplaatsen;
- Aan de Molenstraat (parkeersectie 11) en Martien Coppensstraat (parkeersectie 12) is sprake van restcapaciteit waarvan 5 parkeerplaatsen kunnen worden ingezet om het tekort binnen het Moreeshof op te vangen;
- Onderzocht moet worden of de overige 5 benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de Martien Coppensstraat.

Voorstel parkeerplaatsen per parkeersectie/wegvak

Om te kunnen voldoen aan de toekomstige parkeervraag, na realisatie van de beschreven ontwikkelingen, wordt het volgende aantal parkeerplaatsen per parkeersectie/wegvak voorgesteld:

1 *Heuvel Noordzijde*

- Parkeerplaatsen komen te vervallen i.v.m. herontwikkeling noordflank Heuvel;

2 *Heuvel Zuidzijde*

- 7 haaksparkerplaatsen vervallen i.v.m. herinrichting Heuvel;
- Er kunnen twee extra langsparkerplaatsen worden gerealiseerd ten noorden van de al bestaande langsparkerplaatsen;
- 5 parkeerplaatsen moeten in de directe omgeving worden gecompenseerd. Dit kan in sectie 10 en 11 (zie hierna);

3 *Heuvel Westzijde*

- Huidige parkeercapaciteit handhaven;

4 *Terrein Bavaria (grindterrein)*

- Vervalt i.v.m. herontwikkeling noordflank Heuvel;

5 *Burg van den Heuvelstraat (t.h.v. Brouwerijcafé)*

- Huidige parkeercapaciteit handhaven;



- 6 *Moreeshof (openbaar)*
 - Toevoegen van 2 parkeerplaatsen i.v.m. geplande ontwikkelingen;
 - Reserveren van 10 parkeerplaatsen voor geplande appartementen;
 - Uitbreiden parkeerterrein met 30 parkeerplaatsen;
- 7 *Moreeshof (achter slagboom)*
 - Parkleerplaatsen worden openbaar;
- 8 *Ribbiusstraat*
 - Huidige parkeercapaciteit handhaven;
- 9 *De Klumper*
 - Aanleg van een parkeerterrein met 15 parkeerplaatsen t.b.v. de herontwikkeling van de noordflank van de Heuvel;'
 - T.b.v. de inrit van het nieuwe parkeerterrein vervallen 2 parkeerplaatsen op de rijbaan van de Klumper;
- 10 *Dorpsstraat*
 - De capaciteit van de Dorpsstraat neemt af met 7 (van 32 naar 25) door het aanpassen van haaksparkeren naar langsparkeren;
 - Uitgaande van een gewenste maximale parkeerdruk van 85% is er behoefte aan 3 extra parkeerplaatsen in de directe omgeving;
 - Aan de Floreffestraat, direct grenzend aan de Dorpsstraat, is voldoende restcapaciteit aanwezig om deze vraag op te vangen;
- 11 *Molenstraat*
 - De parkeerplaatsen aan de Molenstraat en Martien Coppensstraat liggen binnen acceptabele loopafstand voor functies aan de westzijde van het Moreeshof. Op beide wegvakken is restcapaciteit aanwezig. Zoals hiervoor beschreven is deze restcapaciteit deels nodig om de afname van de parkeercapaciteit aan de zuidzijde van de Heuvel op te vangen. Uitgaande van een maximaal gewenste parkeerdruk van 85% is binnen deze secties dan nog een restcapaciteit van circa. 5 parkeerplaatsen die ingezet zou kunnen worden ten behoeve van de parkeerbalans Moreeshof;
- 12 *Martien Coppensstraat*
 - Zie 11 'Molenstraat';
 - Toevoegen van 5 extra parkeerplaatsen ten behoeve van parkeerbalans Moreeshof;
- 13 *Prinsenhof*
 - Huidige parkeercapaciteit handhaven;
- 14 *Kerkhofpad*
 - Komt te vervallen;
 - Het parkeerterrein Grotenhof, binnen acceptabele loopafstand van deze parkeersectie, heeft voldoende restcapaciteit om dit op te vangen;
- 15 *Grotenhof (Adriaan Boutlaan – Kerkloop)*
 - Huidige parkeercapaciteit handhaven;
- 16 *Grotenhof (Kerkloop – Floreffestraat)*
 - Huidige parkeercapaciteit handhaven;



17 *Parkeerterrein Grotenhof*

- Huidige parkeercapaciteit handhaven;

18 *Gezondheidscentrum*

- Huidige parkeercapaciteit handhaven;

19 *Floreffestraat*

- Langs de rijbaan van de Floreffestraat worden minimaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners en overloop uit de Dorpsstraat (zie 10);
- Deze plaatsen komen bovenop de 68 parkeerplaatsen voor supermarktbezoekers en ter compensatie van parkeersectie 20;

20 *Floreffestraat (achterzijde Dorpsstraat 17)*

- Parkeersectie wordt onderdeel van het supermarkterrein;

21 *Franciscushof*

- Huidige parkeercapaciteit en -situatie handhaven. Er is geen restcapaciteit.



Bijlage 1 – Parkeerbalans herontwikkeling noordflank Heuvel

Noordflank Heuvel

Planoptimalisatie februari 2023

Verhoeven de Ruijter d.d. 22-02-2023

Model 1 - Variant parkeren maaiveld

Hoofdgroep / categorie	Parkeernorm p.p. eenheid	Aantal / hoeveelheid	Parkeervraag							
			Theoretisch maximum	Op basis van dubbelgebruik						
				Werkdag-				Zaterdag-		Zondag-
				ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
Wonen (bewoners)				50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Huur, appartement, sociale huur	0,8 / woning	7	5,6	2,8	2,8	5,0	5,6	3,4	4,5	3,9
Huur, appartement, midden	0,8 / woning	4	3,2	1,6	1,6	2,9	3,2	1,9	2,6	2,2
Koop, appartement, midden	1,1 / woning	6	6,6	3,3	3,3	5,9	6,6	4,0	5,3	4,6
Koop, appartement/patio, duur	1,3 / woning	6	7,8	3,9	3,9	7,0	7,8	4,7	6,2	5,5
Wonen (bezoekers)				10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Koop, etage	0,3 / woning	23	6,9	0,7	1,4	5,5	0,0	4,1	6,9	4,8
Horeca				5%	25%	90%	0%	40%	100%	40%
Café/bar/cafetaria	6,0 / 100 m² bvo	250	15,0	0,8	3,8	13,5	0,0	6,0	15,0	6,0
Totaal			46	14	17	40	24	25	41	28

Model 2 - Variant parkeren ondergronds

Hoofdgroep / categorie	Parkeernorm p.p. eenheid	Aantal / hoeveelheid	Theoretisch maximum	Parkeervraag						
				Op basis van dubbelgebruik						
				Werkdag-				Zaterdag-		Zondag-
				ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
Wonen (bewoners)				50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Huur, appartement, sociale huur	0,8 / woning	12	9,6	4,8	4,8	8,6	9,6	5,8	7,7	6,7
Huur, appartement, midden	0,8 / woning	6	4,8	2,4	2,4	4,3	4,8	2,9	3,8	3,4
Koop, appartement, midden	1,1 / woning	8	8,8	4,4	4,4	7,9	8,8	5,3	7,0	6,2
Koop, appartement/patio, duur	1,3 / woning	7	9,1	4,6	4,6	8,2	9,1	5,5	7,3	6,4
Wonen (bezoekers)				10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Koop, etage	0,3 / woning	33	9,9	1,0	2,0	7,9	0,0	5,9	9,9	6,9
Horeca				5%	25%	90%	0%	40%	100%	40%
Café/bar/cafetaria	6,0 / 100 m² bvo	250	15,0	0,8	3,8	13,5	0,0	6,0	15,0	6,0
Totaal			58	18	22	51	33	32	51	36



Bijlage 2 – Toekomstige functies binnen bestemmingsplan Moreeshof

Pand / Adres	Onderdeel / Functie (o.b.v. CROW 381)	Omvang	Parkeernorm (parkeerplaatsen)
Heuvel 1 Voormalig kantoor WoCom	Verpleeg- en verzorgingstehuis (intramurale zorg)	18 wooneenheden	0,6 / wooneenheid
Heuvel 2 Voormalig gemeentehuis	Koop, appartement duur Huur, appartement duur	1 woning 9 woningen	1,6 / woning 1,4 / woning (bezoekersaandeel = 0,3 / woning)
Heuvel 3 Bestaande woning	Koop, twee-onder-een-kap B&B	1 woning 2 kamers	1,7 / woning 1 / kamer
Heuvel 4 Bestaande woning	Koop, twee-onder-een-kap Commerciële dienstverlening	1 woning 25 m ² bvo	1,7 / woning 2,45 / 100 m ² bvo
Heuvel 5 Brouwerijcafé	Café/bar/cafetaria	870 m ² bvo	6,0 / 100 m ² bvo
Laarhuys	Serviceflat	24 woningen	1,05 / woning
Heuvel 2 Toevoegen 2 patiwoningen	Huur, etage, duur	2 woningen	1,5 / woning (besluit college)
Heuvel 3/3a/4 Realisatie 4 appartementen	Huur, etage, midden/goedkoop	4 woningen	1,25 / kamer (besluit college)