

Onderbouwing Regeling parkeernormen Deurne 2019

Functiewijziging eerste verdieping naar één zelfstandige woning | Derpsestraat 1d, 5751 KA Deurne | kadastraal perceel Deurne L 6480 (492 m²)

CONCLUSIE

De conservatief berekende parkeereis bedraagt 4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 6 afzonderlijke parkeerplaatsen aanwezig, buiten de vrije toegangszone naar de voordeur. Het positieve saldo bedraagt daarmee 2 plaatsen. Er is geen beroep nodig op openbaar parkeren, dubbelgebruik of een afwijking van de regeling.

1. Aanleiding en plan

Deze onderbouwing hoort bij de bestaande aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de eerste verdieping. In de gewijzigde opzet wordt op de eerste verdieping niet langer uitgegaan van twee onzelfstandige woonruimten, maar van één zelfstandige woning. De bestaande functies op de begane grond blijven door dit initiatief ongewijzigd. Ook het aantal bestaande parkeerplaatsen verandert niet.

De gemeente heeft in de beoordeling van het conceptverzoek van 7 mei 2025 (kenmerk HZ-2024-0434) al geconcludeerd dat het initiatief aan de parkeerregeling voldoet, mits de toegang tot het pand vrij blijft. De parkeerindeling wordt daarom expliciet verduidelijkt: drie plaatsen links van de entree, drie plaatsen rechts van de entree en een afzonderlijke vrije toegangstrook naar de voordeur.

2. Toetsingskader

De toets is uitgevoerd aan de hand van de Regeling parkeernormen Deurne 2019, vastgesteld op 12 november 2019 en volgens de officiële regelingenbank nog geldend. Relevant zijn in het bijzonder:

- bijlage 1: gebiedsindeling parkeernormen;
- bijlage 2: parkeernormen voor wonen en werken;
- paragraaf 3.1: berekening, afronding en verrekening van de bestaande situatie;
- paragraaf 3.2 en bijlage 6: bruikbaarheid, bereikbaarheid en maatvoering van parkeerplaatsen.

Gebiedsindeling

Derpsestraat 1d ligt in zone 1 (Deurne centrum, matig stedelijk gebied). Dit volgt uit de kaart in bijlage 1. De ligging in zone 1 is bovendien expliciet bevestigd in de parkeeronderbouwing voor de direct aangrenzende ontwikkeling Derpsestraat 1a en 1b, die via het gemeentelijke bestuursinformatiesysteem is gepubliceerd.

Rekenregels

- De parkeerbehoefte van verschillende functies wordt eerst ongerond bij elkaar opgeteld.
- Alleen het eindtotaal wordt afgerond: minder dan 0,5 omlaag en 0,5 of meer omhoog.
- Het bezoekersdeel is al in de parkeernorm opgenomen en wordt niet nogmaals opgeteld.
- Bij functiewijziging mag de behoefte van de vervallende functie worden verrekend, mits de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

3. Berekening nieuwe situatie

Voor een zelfstandige woning op een verdieping van een gemengd gebouw is de categorie appartement passend. De woning is groter dan 60 m² en valt daarom niet onder de categorie kleine eenpersoonswoning/studio. Afhankelijk van de huurprijs geldt in zone 1 voor een huurappartement een norm van 1,1 of 1,4 plaats per woning. Om de uitkomst onafhankelijk te maken van de uiteindelijke huurprijs, wordt in de dragende berekening vrijwillig de hogere norm van 1,6 plaats per appartement gehanteerd. Dit is de hoogste appartementnorm in zone 1 en ligt boven iedere norm voor een huurappartement in zone 1.

Onderdeel	Omvang	Norm zone 1	Behoefte
Begane grond: bestaande kantoorfunctie zonder baliefunctie, conform bestaand aanvraagdossier	126 m ² bvo	1,6 per 100 m ² bvo	$126/100 \times 1,6 = 2,016$
Eerste verdieping: één zelfstandig appartement, conservatieve bovengrens	1 woning	1,6 per woning	$1 \times 1,6 = 1,600$
Totaal ongerond			3,616
Parkeereis na afronding			4 parkeerplaatsen

De oppervlakte van 126 m² bvo is overgenomen uit het bestaande aanvraagdossier (113 m² kantoor plus circa 13 m² magazijn). Voor deze controle is ook het magazijndeel bewust met de hogere kantoonorm meegerekend. Daarmee is de berekening aan de veilige kant.

Gevoelighedscontrole huurcategorie

Categorie appartement	Woningnorm	Totaal ongerond incl. 2,016 kantoor	Afgerond
Huurappartement sociale sector/middenhuur	1,1	3,116	3
Huurappartement duur	1,4	3,416	3
Conservatieve bovengrens appartement	1,6	3,616	4

De voetnoot bij de woonnormen vermeldt dat bij een individueel bouwplan, afhankelijk van de geldende norm, één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Ook bij de meest terughoudende uitleg van twee volledige plaatsen voor de woning blijft de uitkomst gelijk: $2,016 + 2,000 = 4,016$ en dit wordt aan het einde afgerond op 4 plaatsen.

4. Tweede controle: functiewijziging eerste verdieping

De regeling staat bij een functiewijziging toe dat de parkeerbehoefte van de vervallende functie wordt afgetrokken van de nieuwe behoefte, zolang de bestaande plaatsen behouden blijven. De eerste verdieping is bestaand circa 110,6 m² kantoor zonder baliefunctie. De bestaande parkeerbehoefte van die verdieping bedraagt $110,6/100 \times 1,6 = 1,7696$ plaats. De nieuwe woning vraagt in de hierboven gebruikte conservatieve benadering 1,600 plaats. De functiewijziging verlaagt de parkeerbehoefte dus met 0,1696 plaats en veroorzaakt geen aanvullende parkeeropgave.

5. Bezoekers

Het bezoekersdeel is in de normen inbegrepen. In de conservatieve berekening bedraagt dit voor de woning 0,3 plaats en voor de kantoorfunctie 5% van 2,016 = 0,1008 plaats. Het gezamenlijke bezoekersdeel bedraagt daarmee 0,4008 plaats. De parkeerplaatsen zijn rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar en blijven toegankelijk voor gebruikers en bezoekers. Er is geen afsluiting of exclusieve reservering die bezoekersparkeren verhindert.

6. Parkeeraanbod en vrije entree

Op eigen terrein zijn zes afzonderlijke haakse parkeerplaatsen aanwezig: P1 tot en met P3 links van de entree en P4 tot en met P6 rechts van de entree. De centrale strook naar de hoofdentree wordt niet als parkeerplaats meegeteld en blijft vrij. Daarmee wordt de eerdere gemeentelijke opmerking over de toegankelijkheid van de voordeur rechtstreeks ondervangen.



Figuur 1. Zes bestaande parkeerplaatsen en de afzonderlijke vrije toegangsstrook naar de voordeur (situatiebeeld, niet op schaal).

Maatvoering en situatietekening

Volgens bijlage 6 van de Regeling parkeernormen Deurne 2019 moet een haakse parkeerplaats minimaal 5,00 m lang en 2,50 m breed zijn. De zes vakken, de perceelsgrenzen, de ontsluiting en de vrije entreezone moeten daarom tevens worden vastgelegd op de afzonderlijk bij de aanvraag te voegen gewijzigde situatietekening, voorzien van maatvoering, schaal, schaalbalk, noordpijl, datum en revisienummer. De tekening is bepalend voor de formele maatvoering; figuur 1 verduidelijkt uitsluitend de indeling.

EINDCONCLUSIE

De parkeereis bedraagt in de conservatieve berekening 4 plaatsen. Het parkeeraanbod bedraagt 6 plaatsen op eigen terrein, exclusief de vrije toegangsstrook. Het saldo is +2 plaatsen. Ook de afzonderlijke salderingscontrole laat zien dat de functiewijziging de parkeerbehoefte niet verhoogt. Het plan voldoet daarmee aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019, zonder gebruik van openbare parkeerplaatsen, dubbelgebruik of een afwijkmogelijkheid, mits de afzonderlijke situatietekening de voorgeschreven maatvoering en bereikbaarheid van de zes vakken bevestigt.

Bronnen

1. Gemeente Deurne, Regeling parkeernormen Deurne 2019, Gemeenteblad 2019 nr. 284178, geldig sinds 26 november 2019: lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR629605/1.
2. Gemeente Deurne, beoordeling conceptverzoek d.d. 7 mei 2025, kenmerk HZ-2024-0434.
3. Goudappel, Parkeren ontwikkeling Derpsestraat 1a en 1b te Deurne, 4 juni 2021, gepubliceerd via het bestuursinformatiesysteem van Gemeente Deurne: [gemeentelijke publicatie](#).
4. Aangeleverde bestaande aanvraagstukken, plattegrond en parkeerfoto Derpsestraat 1d.

Deze onderbouwing vormt de inhoudelijke berekening. Zij moet bij indiening worden gecombineerd met de door de gemeente afzonderlijk gevraagde gewijzigde situatietekening op schaal en met maatvoering.