

memo

aan: RVG Development B.V.
van: SAB
c.c.:
datum: 11 maart 2022
betreft: Parkeergelegenheid project HUS

Aanleiding

Op het perceel Utrechtseweg 79 was in het verleden bakkerij HUS gevestigd met op de eerste verdieping een woning. Op het aangrenzende perceel ten oosten hiervan staat een pand dat volledig in gebruik is als wonen met twee woningen. Op de percelen Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 was een winkel gevestigd in natuursteen met op de eerste verdieping woonruimte. Direct ten westen van de bakkerij bevond zich een pand dat gebruikt werd als galerie/atelierruimte. Inmiddels is een gedeelte van het pand geamoveerd. De locatie leent zich gezien de ligging langs dit deel van de Utrechtseweg voor inbreiding voor de woonfunctie. Er is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in twee villa's met in totaal 21 appartementen en daaronder een parkeergarage. Voor de ingang van de parkeergarage zijn nog 5 parkeerplaatsen ingetekend ten behoeve van bezoekers aan de appartementen.

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk dat het geldende bestemmingsplan "Oosterbeek-Noord, 2014" ten aanzien van deze percelen wordt herzien middels een bestemmingsplanprocedure. De haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst aan de hand van diverse milieuaspecten, waaronder het aspect parkeren.

Ter aanvulling van het aspect parkeren voor bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79 en Noorderweg 2 Oosterbeek' is onderhavige memo opgesteld. In de memo wordt ingegaan op de berekende parkeerbehoefte door SAB, de parkeerbehoefte berekend met de normen aangegeven vanuit de gemeente Renkum en de afnemende parkeerdruk door het verdwijnen van twee winkels vanwege onderhavig plan.

Parkeerbehoefte volgens gemiddelde norm (gemeente Renkum)

Vanuit de gemeente is medegedeeld dat voor het dure segment 1,9 parkeerplekken en voor het midden segment 1,7 parkeerplekken per appartement aangehouden wordt. Dit staat gelijk aan het gemiddelde van de minimum en maximum norm. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van $(11 \times 1,9 = 20,9) + (10 \times 1,7 = 17) = 37,9$ afgerond 38 parkeerplaatsen. Van de 38 parkeerplaatsen zijn $(21 \times 0,3) 6,3$ parkeerplekken berekend voor bezoekers. Binnen het plangebied zijn echter maar 32 parkeerplekken opgenomen. Zodoende is er een tekort van 6 parkeerplekken.

Vrijkomende parkeerdruk

Vanwege de realisatie van de beoogde appartementen verdwijnen de aanwezige winkel en bakker. Het betreft de winkel aan de Utrechtseweg 71 en de bakker aan de Utrechtseweg 79. De bezoekers van deze zaken parkeerde op openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Door het verdwijnen van deze winkels neemt eveneens de parkeerdruk af op de openbare parkeerplekken. Om na te gaan om hoeveel parkeerplekken het betreft is voor de winkel/bakker de gemiddelde parkeerbehoefte berekend.

De CROW publicatie 381 heeft niet voor individuele speciaalzaken de te hanteren normen berekend. In de CROW wordt onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld supermarkten, bouwmarkten, groothandels, tuincentra en woonwarenhuizen, maar niet voor speciaalzaken. Voor kleine en gemiddelde speciaalzaken worden de categorieën stad-, stadsdeel-, wijk-, buurt- en dorpscentrum gehanteerd. De verschillende categorieën zijn ingedeeld naarmate de hoeveelheid inwoners van een stad of dorp. Stadsdeel-, wijk- en buurtcentra zijn ondersteunende winkelgebieden (voornamelijk voor doelgerichte boodschappen die een aanvulling vormen op de binnenstad of het hoofdwinkelgebied van een kern in een gemeente. Een dorpscentrum is het winkelgebied van een dorp (< 20.000 inwoners). Beide zaken zijn zodoende het beste in te delen in de categorie 'buurt- en dorpscentrum'.

In deze categorie wordt de parkeerbehoefte per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) berekend. De gemiddelde norm / 100 m² = 3,3 parkeerplekken.

Winkel Utrechtseweg 71

De winkel heeft een bvo van 290,75 m². De parkeerbehoefte is zodoende $2,9075 \times 3,3 = 9,6$ parkeerplekken.

Bakker Utrechtseweg 79

De bakker heeft een bvo van 103,13 m². De parkeerbehoefte is zodoende $1,0313 \times 3,3 = 3,4$ parkeerplekken.

Totaal neemt na het verdwijnen van de twee zaken de parkeerdruk af met $3,4 + 9,6 = 13$ parkeerplekken. Deze plekken komen vrij in het openbaar gebied aangezien de twee zaken geen eigen parkeergelegenheid hadden.

De bakker is echter al meer dan twee jaar gelegen verdwenen, zodoende mogen deze 3,4 parkeerplekken niet meegerekend worden in vrijgekomen parkeerplekken. Enkel de parkeerdruk veroorzaakt door de winkel aan Utrechtseweg 71 mag meegerekend worden en dit zorgt voor 9,6 vrijkomende parkeerplekken.

Conclusie

In de berekening waarbij de gemiddelde parkeernormen worden gehanteerd is er een parkeerbehoefte van 38 parkeerplekken waarvan er 6,3 bedoeld zijn voor bezoekers. Doordat er maar 32 parkeerplekken worden gerealiseerd zullen er 6 parkeerplekken in het openbaar gebied gebruikt moeten worden, wat vrijwel gelijk staat aan het aandeel berekende bezoekers.

Doordat er een winkel aan de Utrechtseweg 71 verdwijnt met onderhavig plan wordt de parkeerdruk met 9,6 vrijkomende parkeerplekken verminderd. Deze plekken komen vrij in het openbaar gebied aangezien de winkel geen eigen parkeergelegenheid had.

De 6 parkeerplaatsen (voor bezoekers) welke niet op eigen terrein gerealiseerd worden, kunnen gebruik maken van de 9,6 vrijgekomen parkeerplekken door de verdwijnende winkel aan de Utrechtseweg 71. Er is zodoende sprake van een positieve parkeerbalans.