



Parkeerdrukonderzoek
Mallejan 2 te Best
(2504084FN-01, versie A)



Parkeerdrukonderzoek

in opdracht van

Partners RO
T.a.v. mevrouw C. Geene
Ceresstraat 13
4811 CA Breda

betreffende locatie

Mallejan 2
Best

documentkenmerk

2504084FN-01

versie

A

vestiging

Breda

datum

1 april 2026

opgesteld door:

ir. J. van Loon
Projectadviseur integrale leefomgeving

gecontroleerd door:

ing. C. de With
Adviseur ruimtelijke ontwikkelingen

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/algemene-disclaimer/>

Tritium Advies B.V.

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	1
2. Projectinformatie	2
3. Beleidskader	3
4. Parkeerbehoefte	5
5. Inventarisatie parkeerplaatsen	7
6. Resultaten	8
7. Conclusie	10

1. Inleiding

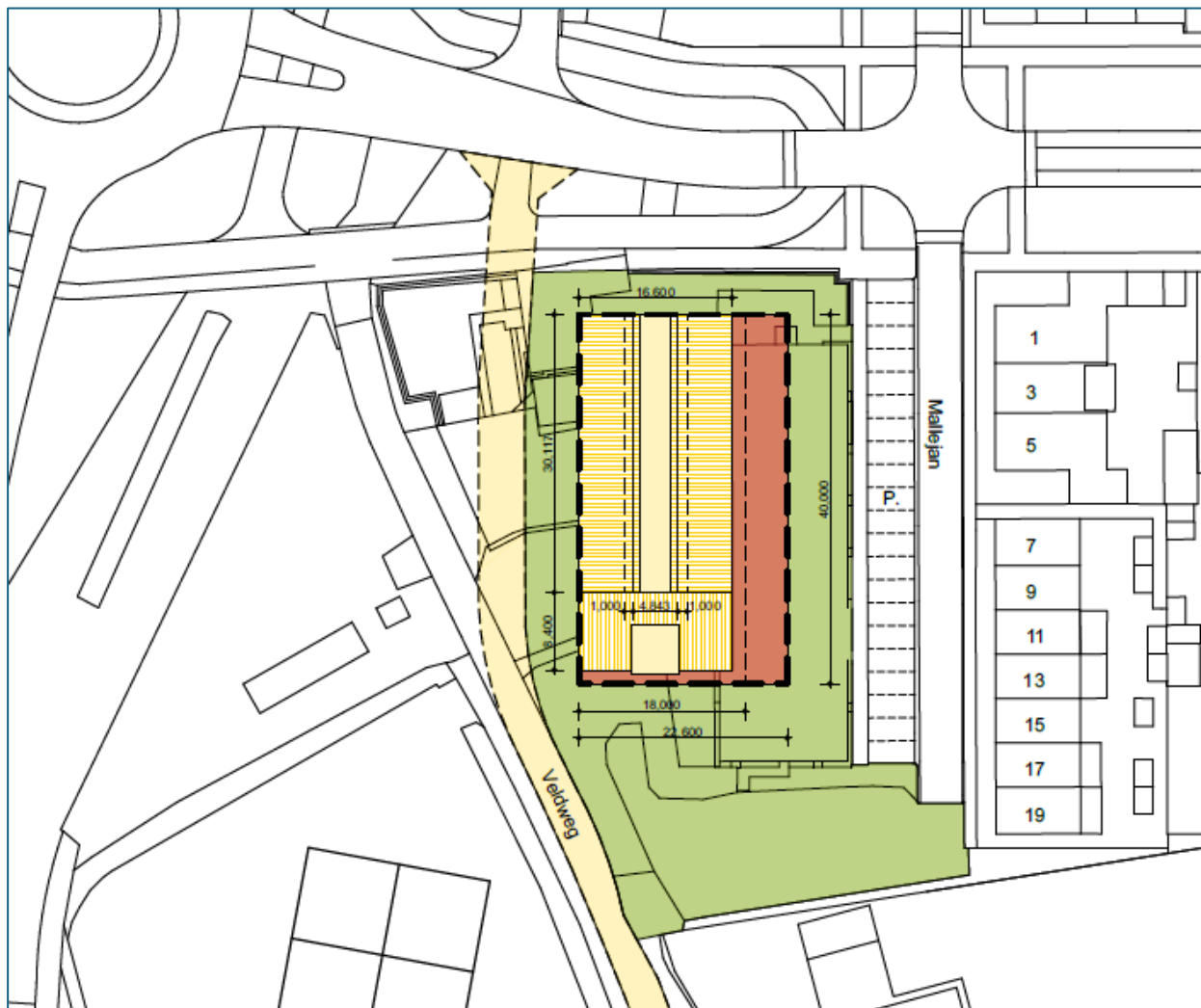
Initiatiefnemer is voornemens om de 30 tijdelijke woningen en 2 vrijstaande woningen aan de Mallejan 2 te Best te slopen en een gymzaal te realiseren. Deze ontwikkeling brengt een parkeerbehoefte met zich mee waarvoor voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De benodigde parkeerbehoefte kan echter niet volledig op eigen terrein worden voorzien. Daarom is met een parkeerdrukonderzoek nagegaan in hoeverre de openbare ruimte voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor het planvoornemen.

Voor de beoogde gymzaal is eerst de parkeerbehoefte bepaald. Vervolgens zijn de uitgangspunten (onderzoeksgebied, aantal parkeerdrukmetingen en maximale bezettingsgraad) voor het onderzoek afgestemd met de gemeente. Op basis van de resultaten van de parkeerdrukmetingen is de bezettingsgraad berekend voor de huidige en toekomstige situatie.

Uit het onderzoek zal blijken of de ontwikkeling mogelijke belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van parkeren.

2. Projectinformatie

De 30 tijdelijke woningen en 2 vrijstaande woningen aan de Mallejan 2 te Best betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Best, sectie E, nummer 6003, 6004, 6005 en gedeeltelijk 6247. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3000 m². Beoogd is om de 30 tijdelijke en 2 vrijstaande woningen aan de Mallejan 2 te slopen en hier een gymzaal van circa 616 m² te realiseren.



Figuur 2.1: Situatietekening planvoornemen (functionele ruimte in geel; 38,5 × 16,6 m)

3. Beleidskader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de gevolgen met betrekking tot het aspect parkeren onderzocht te worden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente Best heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota parkeernormen 2022'. Hierin is een toetsingskader opgenomen voor nieuwe planontwikkelingen, waarmee stapsgewijs de parkeeropgave kan worden berekend. Indien er informatie nodig is voor het uitvoeren van onderhavig parkeeronderzoek, wat niet in het gemeentelijk beleid is opgenomen, wordt gebruik gemaakt van richtlijnen uit publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' en het 'Handboek parkeren' van het CROW (kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid).

Parkeernorm

In de parkeernota hanteert de gemeente een gebiedsindeling in verschillende zones waarbinnen verschillende parkeernormen gelden. Er wordt onderscheid gemaakt in 'stationsgebied', 'centrum', 'schil', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. De planlocatie is gelegen binnen 'rest bebouwde kom'. Op basis van deze parkeernormen kan de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling worden berekend.

Bezettingsgraad

Conform de gemeentelijke parkeernota moet aangetoond worden dat de openbare parkeerplaatsen tijdens de maatgevende tijdstippen in de huidige situatie onbenut zijn. Door middel van een onafhankelijk parkeerdrukonderzoek moet aangetoond worden dat de toename niet leidt tot een overschrijding van de maximale bezettingsgraad van 85%.

Maximale loopafstand

Voor het bepalen van het onderzoeksgebied wordt de maximale acceptabele loopafstand als maatgevend beschouwd. De loopafstand wordt gemeten vanaf de parkeerfaciliteit en de entree van het plan. Conform de gemeentelijke parkeernota geldt voor hoofdfunctie 'ontspanning' een acceptabele loopafstand van 150-600 meter. Met de gemeente is afgestemd om een loopafstand van 150 meter te hanteren.

Aanwezigheidspercentages

In de gemeentelijke parkeernota zijn aanwezigheidspercentages opgenomen voor onder anderen bewoners, bezoekers en gebruikers van verschillende functies (zoals woningen, bedrijven, commerciële dienstverlening, supermarkten, etc.). De aanwezigheidspercentages geven aan wat naar rato de parkeerbezettingen van de bepaalde functie is voor verschillende momenten in de week. Dit zijn een werkdagochtend, -middag en -avond, een werkdagnacht, een zaterdagmiddag en -avond en een zondagmiddag. Op basis van de aanwezigheidspercentages kunnen de meest maatgevende momenten worden bepaald waarop parkeerdrukmetingen dienen te worden uitgevoerd. Dit zijn de tijdstippen waarop de hoogste parkeerbezetting (parkeerdruk) ten gevolge van de ontwikkeling wordt verwacht.

In afstemming met de gemeente zijn, op basis van de aanwezigheidspercentages voor 'sportfuncties buiten', de tijdstippen met de hoogste parkeerbezetting vastgesteld. Deze momenten worden als maatgevend gehanteerd bij het parkeerdrukonderzoek. Er dienen een totaal van drie tellingen te worden verricht. De volgende telmomenten zijn aangehouden:

Telmomenten

Werkdag:	-avond	20.00 – 22:30 u
	-nacht	23.00 – 06:00 u
Zaterdag:	-avond	20.00 – 22:30 u

4. Parkeerbehoefte

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van functiewijziging ook de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functies worden bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie (salderen).

De parkeerbehoefte is bepaald volgens de 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente Best, uitgaande van de ligging in het gebied 'Rest bebouwde kom'.

Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van 30 tijdelijke woningen. Hiervoor wordt uitgegaan van de functie 'wonen' met doelgroep 'huisvesting arbeidsmigranten'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,2 voor bezoekers. Hieruit blijkt in totaal een parkeernorm van $30 \times 0,4 = 12$ parkeerplaatsen.

Daarnaast staan er twee vrijstaande woningen met doelgroep 'vrijstaand'. Deze hebben elk een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hieruit blijkt in totaal een parkeernorm van $2 \times 1,7 + 2 \times 0,3 = 4$ parkeerplaatsen.

In de huidige situatie bedraagt de parkeerbehoefte in totaal 16 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

In de beoogde situatie worden de tijdelijke en vrijstaande woningen gesloopt en wordt hier een gymzaal voor teruggeplaatst. De parkeerbehoefte hiervoor is bepaald aan de hand van parkeernormen 'sport, cultuur en ontspanning' met functie 'sportzaal'. Deze gaat uit van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De functionele BVO van de gymzaal is (L38,517 × B16,6m) 639,4 m². Dit maakt: $3,0/100 \times 639,4 = 19,2$ parkeerplaatsen.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen betreft de som: nieuwe situatie – huidige situatie.

Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling blijkt dat er een normatieve parkeerbehoefte is aan $19,2 - 16 = 3,2$ (afgerond 3) extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Aangezien er sprake is van een functiewijziging waarbij er op andere momenten in de week sprake is van een parkeerbehoefte, kunnen aanwezigheidspercentages worden toegepast. Navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte van het plan weer op basis van aanwezigheidspercentages.

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages

Functie	Normatieve parkeer-behoefte	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
<i>Huidige situatie</i>								
Woningen bewoners	9,4	4,7 (50%)	4,7 (50%)	8,46 (90%)	9,4 (100%)	5,64 (60%)	7,52 (80%)	6,58 (70%)
Woningen bezoekers	6,6	0,66 (10%)	1,32 (20%)	5,28 (80%)	0 (0%)	3,96 (60%)	5,28 (80%)	4,62 (70%)
Totaal huidige situatie	16	5,36	6,02	13,74	9,4	9,6	12,8	11,2
<i>Toekomstige situatie</i>								
Sportfunctie binnen	19,2	9,6 (50%)	9,6 (50%)	19,2 (100%)	0	19,2 (100%)	19,2 (100%)	14,4 (75%)
Verschil	3,2	4,24	3,58	5,46	-9,4	9,6	6,4	3,2
Verschil (afgerond)	3	4	4	5	-9	10	6	3

Uit de tabel blijkt dat er tijdens een werkdagnacht sprake is van een afname van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan. De grootste parkeerbehoefte ligt op zaterdagmiddag met 10 parkeerplaatsen, gevolgd door de zaterdagavond en werkdagavond met een parkeerbehoefte van respectievelijk 6 en 5 parkeerplaatsen. Er worden aan de Mallejan als onderdeel van het plan 4 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Er komen echter ook 4 parkeerplaatsen ter hoogte van de twee vrijstaande woningen te vervallen als gevolg van het plan, wat elkaar vereffend. De totale parkeerbehoefte zoals weergegeven in de laatste rij van de tabel moet dus worden opgevangen in de openbare ruimte.

Deze parkeerplaatsen moeten binnen een de acceptabele loopafstand van 150 meter zijn gelegen en de maximale bezettingsgraad van 85% mag daarbij niet worden overschreden.

Binnen een loopafstand van 150 meter vanaf de hoofdingang van de beoogde gymzaal is gekeken naar het totaal aantal parkeerplaatsen, het aantal geparkeerde auto's, het aantal illegaal geparkeerde auto's en het aantal beschikbare parkeerplekken (niet zijnde parkeerplaatsen voor mindervaliden). Het aantal illegaal geparkeerde auto's wordt bepaald door auto's/voertuigen die niet in een parkeervak of op een geldige parkeerplek geparkeerd zijn. Hoewel illegaal geparkeerde auto's mee worden geteld om een bezettingsgraad te kunnen bepalen, tellen deze (vanzelfsprekend) niet mee als parkeerplaatsen.

Figuur 5.1 onderstaand geeft het telgebied en de parkeermogelijkheden weer, waarbij de rode lijn de loopafstand van 150 meter weergeeft. De oranje gekleurde vakken betreffen vakken die duidelijk aangeduid zijn als parkeervak. De zwart gekleurde vakjes geven de mogelijkheden voor parkeren op straat (langs de stoep) weer, waarbij geen sprake is van aangeduide parkeervakken. Het aantal betreft derhalve een schatting gebaseerd op de waarnemingen tijdens de parkeerdrukmetingen.



Figuur 5.1: Telgebied (rode lijn, 150 m.) en aantal parkeerplaatsen

6. Resultaten

In afstemming met de gemeente Best zijn in totaal drie parkeerdrukmetingen uitgevoerd binnen de maatgevende momenten, zoals vermeld in hoofdstuk 2. Dit zijn de momenten waarop de parkeervraag van de functie wonen gecombineerd met sport het hoogst is, een en ander conform aanwezigheidspercentages uit de gemeentelijke parkeernota. In de onderstaande tabellen worden de resultaten van de parkeerdrukmetingen weergegeven, waarbij het onderzoeksgebied is op te delen in 9 straten, hierna te noemen: Mallejan, Duivenbroek, Koppelmes, Heulbank, Schrappaardje, Snijpaardje, Bodemmes, Koppelboor, Veldweg.

De resultaten van de verschillende telmomenten zijn als volgt:

Werkdagavond

**Tabel 6.1: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad – werkdagavond;
Woensdag 14 januari 2026, 20:05 uur**

	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad
Mallejan	23	10	13	0	56,5%
Duivenbroek	4	2	2	0	50,0%
Koppelmes	5	3	2	0	40,0%
Heulbank	17	3	14	0	82,4%
Schrappaardje	21	5	16	0	76,2%
Snijpaardje	2	1	1	0	50,0%
Bodemmes	2	1	1	0	50,0%
Koppelboor	0	0	0	0	nvt
Veldweg	4	1	3	0	75%
Totaal	78	26	52	0	66,7%
Restcapaciteit parkeerplaatsen (max. 85% bezetting)					14

Werkdagnacht

**Tabel 6.2: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad – werkdagnacht;
Vrijdag 16 januari 2026, 04:15 uur**

	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad
Mallejan	23	4	19	0	82,6%
Duivenbroek	4	1	3	0	75,0%
Koppelmes	5	3	2	0	40,0%
Heulbank	17	3	14	0	82,4%
Schrappaardje	21	3	18	0	85,7%
Snijpaardje	2	1	1	0	50,0%
Bodemmes	2	0	2	0	100,0%
Koppelboor	0	0	0	0	nvt
Veldweg	4	0	4	0	100%
Totaal	78	15	63	0	80,8%
Restcapaciteit parkeerplaatsen (max. 85% bezetting)					3

Zaterdagavond

**Tabel 6.3: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad - zaterdagavond;
Zaterdag 17 januari 2026, 20:45 uur**

	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad
Mallejan	23	11	12	0	52,2%
Duivenbroek	4	1	3	0	75,0%
Koppelmes	5	4	1	0	20,0%
Heulbank	17	2	15	0	88,2%
Schrappaardje	21	6	15	2	81,0%
Snijpaardje	2	2	0	0	0,0%
Bodemmes	2	1	1	0	50,0%
Koppelboor	0	0	0	0	nvt
Veldweg	4	0	4	0	100%
Totaal	78	27	51	2	67,9%
Restcapaciteit parkeerplaatsen (max. 85% bezetting)					13

Bezettingsgraad

Conform de gemeentelijke parkeernota mag de bezettingsgraad in de omgeving, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger worden dan 85%. De huidige en beoogde bezettingsgraad is weergegeven in onderstaande tabel, samen met de toe- of afnemende parkeerbehoefte.

Tabel 6.4: Huidige bezettingsgraad, parkeerbehoefte en bezettingsgraad beoogde situatie

	Huidige bezettingsgraad	Parkeerbehoefte	Bezettingsgraad beoogde situatie
Werkdagavond	66,7%	5	73,1%
Werkdagnacht	80,8%	-9	68,4%
Zaterdagavond	67,9%	6	75,6%

Uit het voorliggende parkeeronderzoek is duidelijk geworden dat er sprake is van een bezettingsgraad die de norm van 85% niet overschrijdt, wat duidt op een acceptabele parkeersituatie.

7. Conclusie

Op basis van de parkeernormen uit de Nota parkeernormen 2022 van de gemeente Best blijkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Mallejan 2 te Best, waarbij 30 tijdelijke woningen en 2 vrijstaande woningen worden gesloopt en een gymzaal wordt gerealiseerd, sprake is van een toename van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte. Binnen het plan worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl tevens vier parkeerplaatsen komen te vervallen, waardoor de aanvullende parkeerbehoefte in de openbare ruimte dient te worden opgevangen.

Om te bepalen of de openbare ruimte in deze aanvullende parkeerbehoefte kan voorzien, is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd binnen een loopafstand van 150 meter van het plangebied. De parkeerdrukmetingen zijn uitgevoerd op drie maatgevende momenten, te weten een werkdagavond, werkdagnacht en zaterdagavond, conform de aanwezigheidspercentages uit de gemeentelijke parkeernota. Uit de uitgevoerde tellingen blijkt dat de hoogste bezettingsgraad is gemeten tijdens de werkdagnacht, waarbij een bezettingsgraad van 80,8% is vastgesteld.

Indien de extra parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt meegenomen, blijft de bezettingsgraad op de drie maatgevende momenten onder de maximaal toelaatbare grens van 85%, zoals gesteld in het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarmee is vastgesteld dat binnen het onderzoeksgebied voldoende restcapaciteit aanwezig is om de extra parkeerbehoefte op te vangen.

Geconcludeerd wordt dat de openbare ruimte voldoende parkeercapaciteit biedt om de parkeerbehoefte als gevolg van de realisatie van de gymzaal op te vangen. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Mallejan 2 te Best.