

Parkeeronderzoek
Heuveleind - Dongen

Casade – november 2020 / november 2021

Opdrachtgever: Casade
Contactpersoon: Iris Sijssens / Pepijn van Kuppeveld
Rapporttype: Rapportage 23 november 2021
Auteur(s): Benoît Tijssen
Plaats/datum: Tilburg, november 2021
Projectnummer: Adv/Cas/01/20

Groen Licht Verkeersadviezen
Postbus 9122
5000 HC TILBURG

tel. (013) 5 44 24 58
fax. (013) 5 44 21 58
E-mail: b.tijssen@groenlicht.com
Internet: www.groenlicht.com

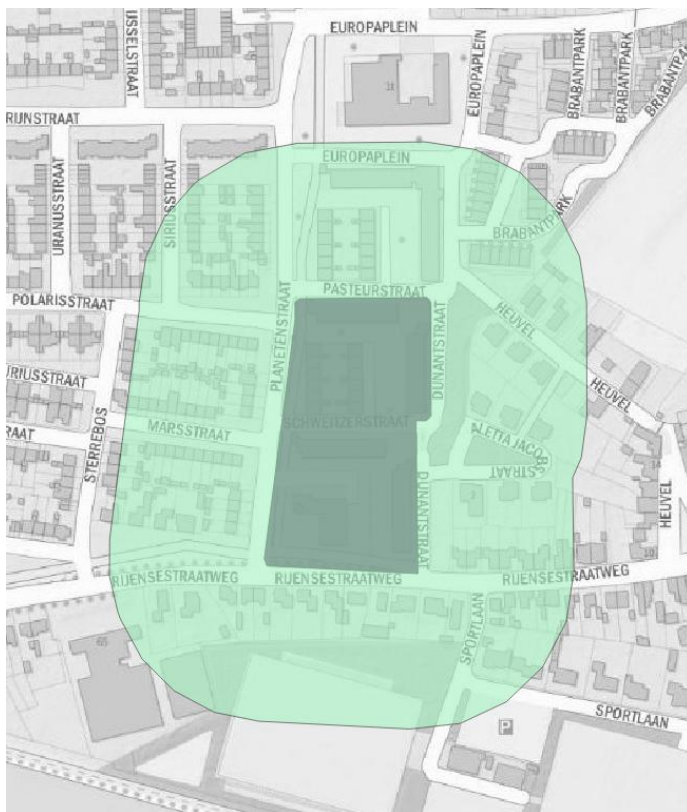
1. INLEIDING EN ONDERZOEKSOPZET

Algemeen

Casade is voornemens om in 2022, 84 appartementen en woningen en het voormalige Thebegebouw aan de Planetenstraat e.o. in Dongen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. In het nieuwbouwplan zijn 48 grondgebonden en 48 appartementen opgenomen. Casade heeft aan Groen Licht gevraagd een parkeerstudie uit te voeren waarin wordt onderbouwd hoe groot de toekomstige parkeercapaciteit dient te zijn binnen het plangebied.



Met parkeernormen voor de huidige en toekomstige situatie én aan de hand van de resultaten van parkeerbezettingsmetingen in en rond het plangebied, wordt in deze studie gekeken naar de toekomstige parkeerbehoefte. Onderstaande figuur toont het onderzoeksgebied met het plangebied en daar omheen het gebied wat vanuit het plangebied binnen 100 meter te belopen is.



Figuur 1: Onderzoeksgebied parkeeronderzoek
Het parkeeronderzoek is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2: Parkeerdrukmetingen

Op onderstaande 7 meetmomenten is de parkeerbezetting geteld:

- o Zaterdag 31 oktober tussen 10:00 en 11:00 uur
- o Zaterdag 31 oktober tussen 14:00 en 15:00 uur
- o Zaterdag 31 oktober tussen 20:00 en 21:00 uur
- o Maandag 2 november tussen 23:00 en 00:00 uur
- o Dinsdag 3 november tussen 10:00 en 11:00 uur
- o Dinsdag 3 november tussen 14:00 en 15:00 uur
- o Dinsdag 3 november tussen 23:00 en 00:00 uur

De parkeerdrukmetingen geven inzicht in de absolute parkeerdruk en de parkeerbezetting op het maatgevende (drukste) moment. Daarnaast wordt inzicht verschaft in de hoeveelheid vrije parkeerplaatsen in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 3: Benodigd aantal parkeerplaatsen

Er vindt een confrontatie plaats tussen het huidige benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente Dongen met het werkelijk aantal parkeerplaatsen én de werkelijke parkeerdruk. Met de resultaten van de confrontatie én het genormeerd aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie, wordt een advies gegeven over het werkelijk te realiseren toekomstig aantal parkeerplaatsen.

Uitvoering veldwerk

Inventarisatie capaciteit

Voorafgaand aan de parkeerdrukmetingen is de capaciteit gedetailleerd opgenomen. Per straatdeel en parkeerterrein is het aantal parkeerplaatsen per type (langs-, schuin- en haaksparkeren) geteld.

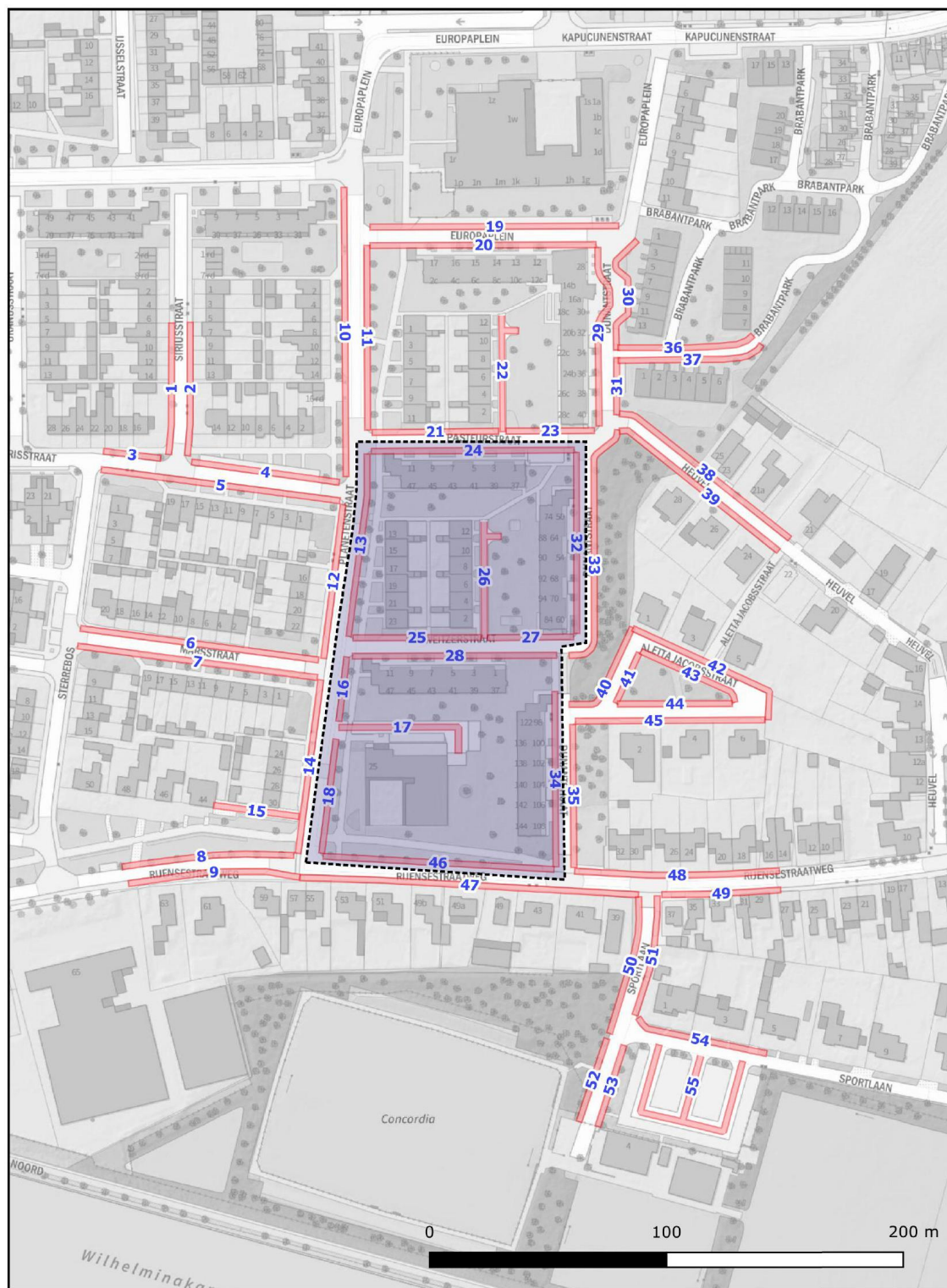
Parkeerbezetting

Per meetmoment is eenmalig de parkeerbezetting gemeten. Door deze meting wordt inzicht verkregen in:

- Absolute en procentuele parkeerbezetting gedurende het onderzoekstijdvak;
- Aantal foutparkeerders (op plaatsen waar niet geparkeerd mag worden);
- Aantal beschikbare lege parkeerplaatsen.

Onderzoeksgebied en straatsectie-indeling

Figuur 2 toont het onderzoeksgebied met bijbehorende straatsectie-indeling. De gehanteerde straatsectienummering correspondeert met de nummering in de resultaat tabellen in bijlage 2. De straatsecties binnen het blauwe gebied betreffen de secties binnen het plangebied.



Figuur 2: Onderzoeksgebied met straatsectie-indeling

2. PARKEERDRUKMETINGEN

Algemeen

Tabel 1 op de volgende pagina toont per meetmoment de actuele parkeercapaciteit en het aantal geparkeerde voertuigen. Voor de verschillende momenten, zijn de resultaten gevisualiseerd (figuur 3: parkeerbezetting maatgevend moment en bijlage 1). In deze figuren is met kleuren de parkeerbezetting af te lezen. Bijlage 2 toont de tabellen met detailinformatie per straatsectie.

Bij de presentatie van de parkeerbezettingsgraden in de tabellen wordt onderscheid gemaakt in:

- A: Parkeerdruk op *algemene parkeerplaatsen* (+ bezette plaatsen door objecten) gedeeld door de totale parkeercapaciteit exclusief bijzondere plaatsen.
- B: Parkeerdruk op algemene parkeerplaatsen (+ bezette plaatsen door objecten) + *foutparkeren* gedeeld door de totale parkeercapaciteit.
- C: Parkeerdruk op algemene parkeerplaatsen (+ bezette plaatsen door objecten) + *bezetting op bijzondere plaatsen* + *foutparkeren* gedeeld door de totale parkeercapaciteit inclusief bijzondere plaatsen.

Weersomstandigheden tijdens veldwerk

Zaterdag 31 oktober 2020: circa 10-16 gr.C.; vrijwel geheel bewolkt, droog

Maandag 2 november 2020: circa 11-16 gr.C.; zwaar bewolkt, buien

Dinsdag 3 november 2020: circa 6-13 gr.C.; half bewolkt, overwegend droog

Opmerking bij de tellingen

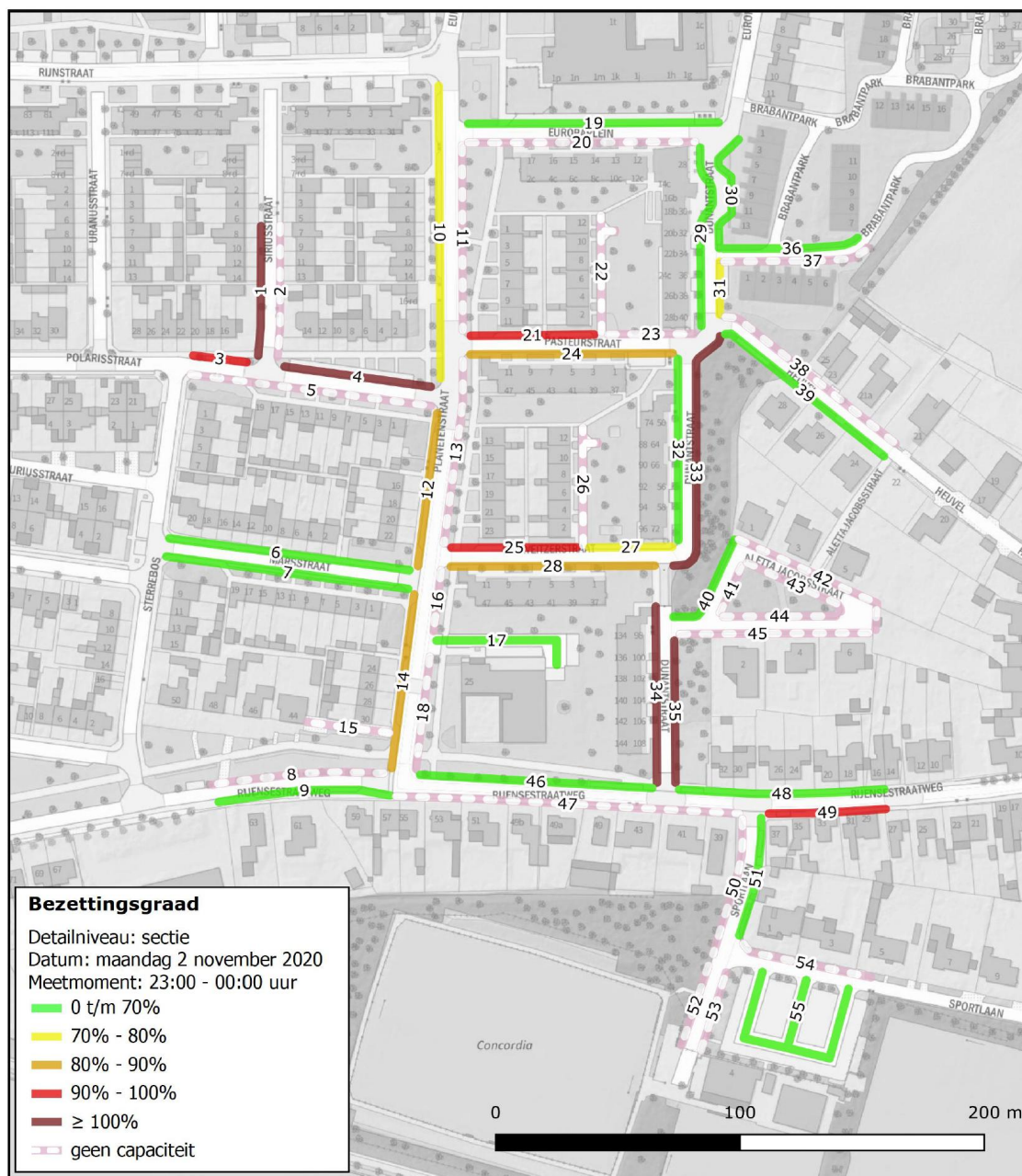
Binnen het onderzoeksgebied zijn ook garage-boxen aanwezig. Er is expliciet geteld hoeveel geparkeerde auto's voor deze garage-boxen staan. De trottoirplaatsen vóór deze garages zijn niet als plaatsen in de capaciteit meegeteld. Geparkeerde auto's zijn hier als 'foutparkeerders' geteld. Doorgaans stonden er per meetmoment binnen het plangebied in zijn totaliteit 2 tot 3 auto's geparkeerd voor de garages.

			BEZETTING							BEZETTINGS- GRAAD			LEGE PLAATSEN	
	Sectie Straatnaam	Totale capaciteit	Algemeen goed	Bezet door objecten	Bijzondere plaatsen	Fout parkeren	A: Totaal algemeen + bezet door object	B: Totaal algemeen + bezet door object + foutparkeren	C: Totaal algemeen + bezet door object + fout + bijzondere pl.	A: Algemene plaatsen	B: Inclusief Foutparkerders excl bijzondere pl.	C: Inclusief Foutparkerders én bijzondere pl.	Aantal lege plaatsen bij bezetting 100 %	Aantal lege plaatsen bij bezetting 85 %
Zaterdag 31 okt 10:30 uur	Plangebied	66	39	0	1	4	39	43	44	60 %	66 %	67 %	22	12
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	110	0	2	6	110	116	118	49 %	51 %	51 %	112	77
	Totaal	296	149	0	3	10	149	159	162	51 %	55 %	55 %	134	89
Zaterdag 31 okt 14:30 uur	Plangebied	66	30	0	1	3	30	33	34	46 %	51 %	52 %	32	22
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	98	0	2	3	98	101	103	43 %	45 %	45 %	127	92
	Totaal	296	128	0	3	6	128	134	137	44 %	46 %	46 %	159	114
Zaterdag 31 okt 20:30 uur	Plangebied	66	42	0	1	5	42	47	48	65 %	72 %	73 %	18	8
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	92	0	0	7	92	99	99	41 %	44 %	43 %	131	96
	Totaal	296	134	0	1	12	134	146	147	46 %	50 %	50 %	149	104
Maandag 2 nov 23:30 uur	Plangebied	66	46	0	1	3	46	49	50	71 %	75 %	76 %	16	6
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	95	0	1	3	95	98	99	42 %	43 %	43 %	131	96
	Totaal	296	141	0	2	6	141	147	149	48 %	51 %	50 %	147	102
Dinsdag 3 nov 10:30 uur	Plangebied	66	22	0	1	2	22	24	25	34 %	37 %	38 %	41	31
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	73	0	1	2	73	75	76	32 %	33 %	33 %	154	119
	Totaal	296	95	0	2	4	95	99	101	33 %	34 %	34 %	195	150
Dinsdag 3 nov 14:30 uur	Plangebied	66	21	0	1	3	21	24	25	32 %	37 %	38 %	41	31
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	66	0	1	3	66	69	70	29 %	31 %	30 %	160	125
	Totaal	296	87	0	2	6	87	93	95	30 %	32 %	32 %	201	156
Dinsdag 3 nov 23:30 uur	Plangebied	66	46	0	0	4	46	50	50	71 %	77 %	76 %	16	6
	Omgeving (< 100 meter lopen)	230	94	0	1	4	94	98	99	42 %	43 %	43 %	131	96
	Totaal	296	140	0	1	8	140	148	149	48 %	51 %	50 %	147	102

Tabel 1: Capaciteit en parkeerbezetting totaal; alle afzonderlijke meetmomenten

Uit tabel 1 komt naar voren dat de totale parkeerbezetting het hoogst is (maatgevende moment) binnen het plangebied tijdens de late avonduren wanneer de meeste bewoners thuis zijn; 76% van de parkeerplaatsen zijn dan bezet. Figuur 3 op de volgende pagina visualiseert de parkeerdruk per straatsectie voor het drukst gemeten moment; maandag 2 november van 23:00 tot 00:00 uur. Op het moment dat het drukst is in het plangebied, bedraagt de parkeerbezetting in de omgeving van het plangebied (<100 meter) 43%. Op de overige momenten op de dag varieert de parkeerdruk in het plangebied tussen de 38% en 73%. Buiten het plangebied komt de parkeerdruk niet boven de 51% uit.

Voor het plangebied geldt dat op het drukste moment er nog 6 vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Buiten het plangebied (binnen een straal van een 100 meter) zijn dan nog 96 parkeerplaatsen vrij. Bij de berekening van het aantal vrije parkeerplaatsen is niet uitgegaan van een mogelijk maximale bezetting van 100% maar uitgaande van een bezettingspercentage van 85%. Bezettingspercentages van 85% of hoger worden namelijk als vol ervaren en kunnen leiden tot zoekverkeer. Het werkelijk aantal vrije plaatsen is dus wat hoger dan het hiervoor genoemde aantallen.



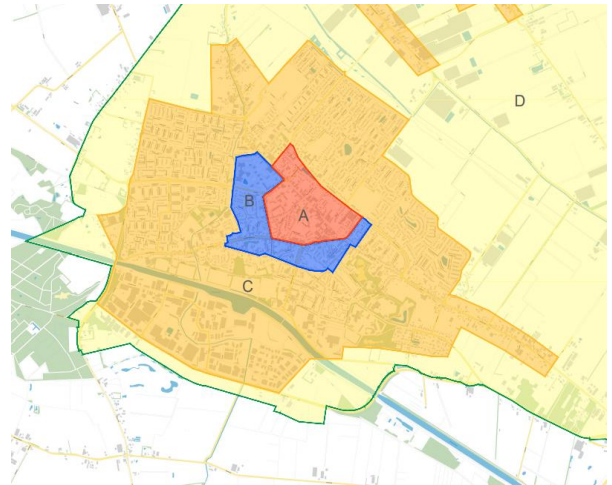
Figuur 3: Parkeerbezettingsgraad inclusief foutparkeren; maatgevend (drukste) moment: maandag 2 november 2020; 23:00 – 00:00 uur.

3. BENODIGD AANTAL PARKEERPLAATSEN

Hieronder wordt uiteengezet hoe het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt bepaald. Enerzijds wordt gekeken naar het gewenste aantal volgens de normen, anderzijds wordt gekeken naar het resultaat van de parkeerdrukmetingen. Is het huidige aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met het huidige aantal volgens de normen? En hoe verhoudt zich dat tot de werkelijke bezettingscijfers?

Volgens de methodiek die de gemeente Dongen hanteert (conform de methodiek van het CROW, beschreven in publicatie 381), valt het onderzoeksgebied binnen zone C; 'rest bebouwde kom'.

Binnen het plangebied zijn thans 84 woningen (12 grondgebonden woningen en 72 appartementen). Deze vallen allen in de categorie sociale woningbouw. In het toekomstige plan zijn 94 woningen opgenomen (eveneens sociale woningbouw; 44 grondgebonden en 50 appartementen).



Tabel 2 toont de parkeernormen.

	Centrum Dongen			Schil Dongen			Rest bebouwde kom Dongen en 's-Gravenmoer			Buitengebied			Eenheid	Aandeel bezoekers
	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.		
Koop vrijstaand	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	1,8	2,6	2,2	2,0	2,8	2,4	per woning	0,3 pp
Koop twee-onder-een-kap	1,3	2,1	1,7	1,4	2,2	1,8	1,7	2,5	2,1	1,8	2,6	2,2	per woning	0,3 pp
Koop tussenhoeke	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Koop, etage, duur	1,2	2,0	1,6	1,3	2,1	1,7	1,6	2,4	2,0	1,7	2,5	2,1	per woning	0,3 pp
Koop, etage, midden	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Koop, etage, goedkoop	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huurhuis, vrije sector	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Huurhuis, sociale huur	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huur, etage, duur	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Huur, etage, midden/goedkoop	0,7	1,5	1,1	0,8	1,6	1,2	1,0	1,8	1,4	1,0	1,8	1,4	per woning	0,3 pp
Kamerverhuur, zelfstandig(niet-studenten)	0,5	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,3 pp
Kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig)	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	per kamer	0,3 pp
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,3	1,0	0,9	1,3	1,1	0,9	1,3	1,1	1,0	1,4	1,2	per woning	0,3 pp

bron: CROW, publicatie 381, december 2018

Tabel 2: Parkeernormen die de gemeente Dongen hanteert

Voor het plangebied resulteert een en ander in de aantallen die aangeven zijn op de volgende pagina. Gebruikelijk bij het vaststellen van normatieve aantallen is het werken met een parkeerbalans. Aangezien in het plangebied geen andere voorzieningen aanwezig zijn dan woningen, is 100% van de parkeernormantallen het uitgangspunt (gebaseerd op de nachtsituatie wanneer alle bewoners thuis zijn).

Aantal woningen in plangebied	Huidig	Toekomstig
Grondgebonden:	12	48
Appartementen:	72	48
Totaal:	84	96

Benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de gemiddelde normen		
	Huidig	Toekomstig
Grondgebonden (gem. norm: 1,6)	19,2	76,8
Appartementen (gem. norm: 1,4)	100,8	67,2
	120,0	144,0
Totaal afgerond:	120	144
Toename aantal parkeerplaatsen:	24	

Benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de minimum normen		
	Huidig	Toekomstig
Grondgebonden (min. norm: 1,2)	14,4	57,6
Appartementen (min. norm: 1,0)	72,0	48,0
	86,4	105,6
Totaal afgerond:	87	106
Toename aantal parkeerplaatsen:	19	

Benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de maximale normen		
	Huidig	Toekomstig
Grondgebonden (max. norm: 2,0)	24,0	96,0
Appartementen (max. norm: 1,8)	129,6	86,4
	153,6	182,4
Totaal afgerond:	154	183
Toename aantal parkeerplaatsen:	29	

Bovenstaand overzicht laat zien dat –wanneer uitgegaan wordt van maximale normen- er in de toekomstige situatie 183 openbare parkeerplaatsen aanwezig zouden moeten zijn. Dit zijn er 29 meer dan de genormeerde 154 plaatsen in de huidige situatie. Of deze 183 plaatsen ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn, wordt hieronder op ingegaan.

Is het aantal huidige parkeerplaatsen (capaciteit) in overeenstemming met de benodigde capaciteit volgens de normen?

Uit het parkeeronderzoek komt naar voren dat het plangebied thans 66 openbare parkeerplaatsen telt. Bij het vaststellen van de bestaande parkeercapaciteit dient ook rekening gehouden te worden met de aanwezige parkeerboxen. Bij de openbare capaciteit kan – conform tabel 3- 0,5 maal het aantal parkeerboxen toegevoegd worden. De totale capaciteit komt daarmee op $66 + (0,5 \times 24 \text{ boxen}) = 78$ parkeerplaatsen. Dit aantal is duidelijk lager dan de genormeerde 120 benodigde parkeerplaatsen. Dit legitimeert om *niet* uit te gaan van de 183 genormeerde aantallen in de toekomstige situatie.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter diep

Tabel 3: Correctie parkeercapaciteit

De gemeente Dongen zegt hierover in haar parkeernota, het volgende:

3.2. Sloop/nieuwbouw of functiewijziging

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop/nieuwbouw of functiewijziging eerst de parkeerbehoefte van bestaande (te vervallen) functies wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en -indien van toepassing- aanwezigheidspercentages uit deze nota. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. Dit geldt echter alléén als het gebouw de laatste vijf jaar nog legaal gebruikt is. Als een gebouw of terrein meer dan vijf jaar ongebruikt is, moet de parkeerbehoefte van de bestaande functie op nihil worden gesteld.

Oftewel, gezien het feit dat het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie een stuk lager is dan volgens de norm nodig zou moeten zijn én gezien de bovenstaande zienswijze, kan voor de toekomstige situatie in het plangebied uitgegaan worden van:

- 66 openbare parkeerplaatsen + 24 garageboxen + 29 parkeerplaatsen ten gevolge van toename nieuwbouw.

Of:

- 78 openbare parkeerplaatsen (indien geen garage-boxen) + 29 parkeerplaatsen ten gevolge van toename nieuwbouw.

Een beroep op vervangende parkeerruimte in de nabije omgeving kan gedaan worden wanneer de parkeerdruk in die omgeving laag is. Zie hiervoor de zienswijze van de gemeente Dongen zoals beschreven in de parkeernota bij 3.6.1.

3.6.1. Elders aanwezige parkeerruimte binnen acceptabele loopafstand

Er wordt aangetoond dat op andere wijze binnen acceptabele loopafstand (zie paragraaf 3.7) rond de ontwikkeling in de benodigde parkeerruimte (conform de normen) wordt voorzien, bijvoorbeeld in een openbare of particuliere parkeergarage². Aangetoond moet worden dat deze alternatieve parkeerruimte daadwerkelijk beschikbaar is op tijden dat die nodig zijn voor de parkeervraag van de ontwikkeling.

Tevens kan voor vervangende parkeerruimte beroep worden gedaan op de openbare ruimte als na onafhankelijk onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevende moment in de week onder de 85% zal blijven. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van de vergunning-aanvrager. Het onderzoeksgebied hangt samen met de maximale loopafstand, zoals beschreven in paragraaf 3.7 en dient met de gemeente afgestemd te worden. Als het mogelijk en noodzakelijk is om nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren, gebeurt dit op kosten van de aanvrager.

Uit de parkeerbezettingsmetingen is gebleken dat de parkeerdruk in directe omgeving van het plangebied nooit boven de 51% uitkomt. Op het maatgevende drukste moment in het plangebied zijn –buiten het plangebied- nog 96 parkeerplaatsen vrij (tot aan een parkeerbezetting van 85%). Ook dit legitimeert om *niet* uit te hoeven gaan van het genormeerde totaal aantal van 183 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. Het kijken naar uitsluitend de noodzakelijke toename van 29 parkeerplaatsen is voldoende.

BIJLAGE 1: FIGUREN BEZETTINGSGRAAD PER STRAATSECTIE

BIJLAGE 2: DETAILCIJFERS BEZETTING PER MEETMOMENT