

ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel

NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer

NUENEN »

Collse Heide 48
5674 VN Nuenen

PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek

RIJKEVOORT »

Veldweg 11
5447 BH Rijkevoort

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

Symphony Estates B.V.
T.a.v. de heer O.J. Schoofs
Parklaan 54 A
5163 BH EINDHOVEN

Per e-mail : olaf@symphony-estates.nl

Vestiging, datum : Nuenen, 14 januari 2020

Ons Kenmerk : 1805/127/JOW-08v.4

Uw Kenmerk : -

Behandeld door : Roman Schumacher

Telefoonnummer : 06 53 24 57 08

Gecontroleerd door : Joost Welmers

Betreft : Parkeeronderzoek 'Gerwen, Hof aan het Laar', gemeente Nuenen

Geachte heer de Schoofs,

Aan 't Laar 12 te Gerwen, gemeente Nuenen c.a., worden circa 10 hofwoningen gerealiseerd op het perceel waar momenteel een garagebedrijf gevestigd is. In het kader van het bestemmingsplan is de parkeersituatie onderzocht in onderhavig briefrapport.



Figuur 1: plangebied (perceel rood omlijnd)

Het plan aan 't Laar voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden (hof)woningen in een hofje. Onderdeel van het plan is de realisatie van 20 parkeerplaatsen. Beoogd is de parkeerplaatsen toe te wijzen aan de toekomstige bewoners. Bovendien is er bij de entree van het hofje voorzien in een poort. Bezoekers van de toekomstige hofwoningen zijn derhalve aangewezen op de beschikbare plaatsen in de openbare ruimte. Voor de realisatie van het beoogde plan dient derhalve een parkeeronderzoek uitgevoerd te worden. Onderdeel hiervan is het inzichtelijk maken van de wijzigingen in de parkeerbehoefte door de beoogde nieuwe functie. Tevens zal blijken of deze gewijzigde behoefte mogelijke belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van (bezoekers)parkeren.

De voorliggende notitie is als volgt opgebouwd:

1. kader;
2. programma;
3. normgetallen;
4. parkeerbehoeften;
5. inventarisatie beschikbare parkeerplaatsen;
6. conclusie.

1. Kader

Het beoogde plan heeft betrekking op de realisatie van een hof met daar rondom 10 nieuwe woningen (hofwoningen). Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan 'Gerwen', onherroepelijk op 27 januari 2009. Een klein deel van het plangebied is bestemd voor 'Woondoeleinden'. Voor het overige is het plangebied bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'.

Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, het bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De gronden die zijn bestemd voor 'Woondoeleinden' bevatten geen bouwvlak. Daar zijn alleen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bouwen van (hof)woningen op deze locatie is binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan.

In het vigerend bestemmingsplan is verder opgenomen dat binnen de bestemming 'Woondoeleinden' het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. Bij de bespreking van 11 april 2019 tussen Symphony Estates en de gemeente Nuenen en de navolgende beoordeling door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) is bekeken in hoeverre het parkeren op eigen terrein gefaciliteerd kan worden. De destijds ingediende inrichtingsschets werd met betrekking tot het bewonersparkeren akkoord bevonden mits één extra parkeerplaats toegevoegd zou worden binnen de inrichtingsschets en een passende oplossing werd gevonden voor de in totaal 3 benodigde bezoekersparkeerplaatsen. In de schets is destijds niet gekeken naar maatvoering en eigendomsgrenzen, maar puur naar het aantal parkeerplaatsen. Hierover zijn in een later stadium verdere afspraken over gemaakt (zie figuur 2).

De beoogde parkeerplaatsen in het plangebied worden toegespitst op de bijzondere doelgroep die het planvoornemen faciliteert (ouderen). Het plangebied wordt verder afgesloten door middel van een hek waardoor enkel de bewoners gebruik kunnen maken van de in het plangebied te realiseren parkeerplaatsen. Beoogd is de parkeerplaatsen toe te wijzen aan de toekomstige bewoners. Het totaal aantal beoogde parkeerplaatsen voor de bewoners zijn conform de ASVV 2012 (maatvoering) en CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' vastgesteld. Het plangebied wordt getypeerd als 'matig stedelijk' en is gelegen in 'rest bebouwde kom'. Inclusief het bezoekersparkeren geldt er voor de type woning 'koop- hoektussenwoning' een (gemiddelde) parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Omdat het plangebied onvoldoende ruimte biedt om ook het bezoekersparkeren binnen het plangebied op te vangen, dient onderzocht te worden of het bezoekersparkeren buiten het plangebied opgevangen kan worden. Derhalve geldt voor het bewonersparkeren een norm van 1,6 parkeerplaats per woning. Er worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. Er zijn derhalve minstens 16 parkeerplaatsen benodigd. Binnen het plangebied zijn er 21 parkeerplaatsen opgenomen. Echter tellen niet alle parkeerplaatsen door de berekeningsfactor conform de CROW-publicatie niet mee. Daarnaast wordt enkel het bewonersparkeren gefaciliteerd binnen het plangebied door de beoogde toewijzing.

Het TRK heeft in navolging van het bovenstaande dan ook aangegeven een parkeeronderzoek ten behoeve van het bezoekersparkeren te willen ontvangen. Er dient derhalve aangetoond te worden dat de aanwezige parkeergelegenheid in de openbare ruimte voor het parkeren voldoende is om de parkeerbehoefte die het bouwplan meebrengt voor de bezoekers op te kunnen vangen. Dit zal gebeuren aan de hand van een parkeeronderzoek/parkeertelling waarin beschouwd wordt of de (gemiddelde) beschikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen in het openbaar gebied toereikend is.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van 10 woningen. Voor de beoogde functiewijziging dient ten behoeve van het bezoekersparkeren en het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie getoetst te worden aan de actuele parkeernormen op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (gepubliceerd op 10 december 2018).

2. Programma

Het plangebied is gelegen aan het Laar 12 in Gerwen, gemeente Nuenen en bevindt zich midden in de dorpskern van Gerwen, nabij de kerk. Het perceel ligt te midden van de bebouwing aan het Laar, de Huikert en de Bogert. Het plangebied betreft de kadastrale percelen bekend als Gemeente Nuenen, sectie B, nummers 4753, 4754 en 5735. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3038 m².

Het planvoornemen omvat de realisatie van een hof met daar rondom 10 woningen. In de huidige situatie bevindt zich een garagebedrijf op het terrein dat geamoveerd zal worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Figuur 2 geeft de beoogde toekomstige situatie weer.



Figuur 2: Beoogd plan

3. Normgetallen

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn normgetallen beschikbaar. Deze zijn opgesteld door het CROW, een toonaangevende kennisorganisatie. Het is niet verplicht om deze normgetallen aan te houden. Ze fungeren doorgaans wel als uitgangspunt. Overheden kunnen zelf parkeerbeleid vaststellen. De gemeente Nuenen heeft hier niet voor gekozen. Derhalve wordt voor het berekenen van de parkeerbehoefte de normen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' gehanteerd. De voor het parkeeronderzoek relevante parkeerkencijfers zijn:

- Aandeel bezoekers: 0,3 per woning.

De parkeernormen zijn mede gebaseerd op het stedelijkheidsgehalte. Voor Nuenen, Gerwen en Nederwetten geldt een omgevingsadressendichtheid van 1055. Daarmee valt de gemeente binnen de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Het plangebied ligt binnen de contouren van het centrum van Gerwen. Gerwen valt zelf in de categorie 'rest bebouwde kom'. Voor het bezoekersparkeren geldt, behalve bij kamerverhuur, een norm van 0,3 per woning

4. Parkeerbehoeften

In onderstaande tabel 1 is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij wordt enkel gelet op het aandeel bezoekers.

programma	Norm bezoekers	aantal	benodigd
Woning	0,3 / woning	10	3
		TOTAAL	3

Tabel 1: Parkeerbehoefte beoogde situatie

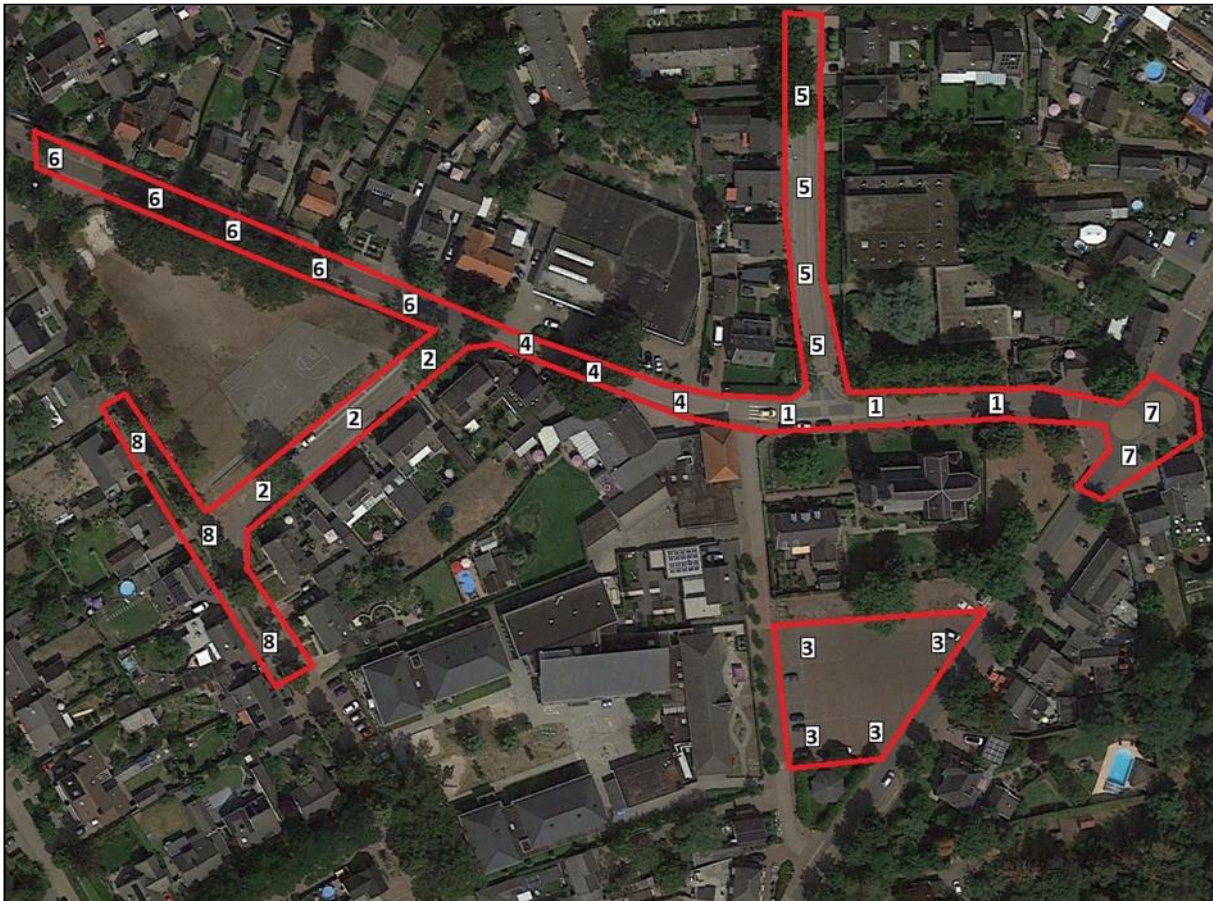
Voor de toekomstige situatie zijn er 3 parkeerplaatsen benodigd. Uit de berekening opgenomen in bijlage 1 blijkt dat de maatgevende momenten zijn: een avond op een doordeweekse dag en een avond op zaterdag. Uit de berekening blijkt ook dat op een koopavond en een zondagmiddag drie extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is gekozen om geen telling op een koopavond of een zondagmiddag te verrichten gezien een telling op een werkdagavond en een zaterdagavond voor het weekend meer maatgevend wordt geacht dan een zondagmiddag of een koopavond (respectievelijk 2,4 en 3,0 parkeerplaatsen benodigd ten opzichte van 2,1 parkeerplaatsen benodigd).

Derhalve dient er op deze twee maatgevende momenten (tussen 19:00 en 23:00 uur) een telling te worden uitgevoerd om vast te stellen in hoeverre de parkeerplaatsen in de openbare ruimte deze extra behoefte kunnen opvangen.

5. Inventarisatie beschikbare parkeerplaatsen

De CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' weergeeft een te hanteren loopafstand voor bezoekersparkeren van 100 meter tot maximaal 250 meter. De gemeente Nuenen gaat uit van gemiddelde waarden. Derhalve is binnen een loopafstand van 175 meter gekeken naar het totaal aantal plaatsen, het aantal illegaal geparkeerde auto's en de 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 geparkeerd zijn. Hoewel illegaal geparkeerde auto's mee worden geteld om de bezettingsgraad te kunnen bepalen, tellen deze niet mee als parkeerplaatsen. Er wordt gekeken of binnen een loopafstand van 175 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig is conform de CROW-publicatie.

Figuur 3 weergeeft het telgebied waarin gekeken is naar het aantal (beschikbare) parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hoewel binnen een loopafstand van 175 meter geteld moet worden, kunnen bepaalde parkeerplaatsen niet worden bereikt door woningen/muren en dergelijke die deze gebieden niet bereikbaar maken. Deze parkeerplaatsen zijn derhalve niet meegenomen in het onderzoek. Het weergegeven onderzoeksgebied betreft een loopafstand van 175 meter vanaf het midden van het plangebied.



Figuur 3: het telgebied

In het telgebied zijn meerdere gebieden te onderscheiden gezien deze liggen binnen de aan te houden 175 meter loopafstand. De aangeduide gebieden '4', '5', '6', '7' en '8' kennen geen openbare parkeermogelijkheden, maar zijn meegenomen in het parkeeronderzoek om eventueel illegale auto's mee te nemen. In de vooraangaand aangeduide gebieden '5', '6', '7' en '8' waren ten tijde van het tellen geen illegaal geparkeerde auto's geparkeerd. Deze gebieden zijn derhalve in de onderstaande tabellen buiten beschouwing gelaten. Op korte afstand, buiten de lijnen van telgebied '7' en '8', bevinden zich wel openbare parkeerplaatsen. Aangezien deze buiten de aan te houden 175 meter loopafstand vallen, zijn deze niet meegenomen in het parkeeronderzoek.

Op donderdag 6 juni heeft het eerste telmoment plaatsgevonden tussen 20:45 en 21:30. De volgende resultaten zijn op de volgende pagina weergegeven:

	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad
Deel 1	16 (inclusief 1 invalideplek)	8 (inclusief 1 invalideplek)	8	0	50%
Deel 2	7	0	7	0	100%
Deel 3	45	37	8	0	18%
Deel 4	0	0	0	2	-
Totaal	68	45	23	2	37%

Tabel 2: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad op donderdag 6 april 2019

Op zaterdag 8 juni 2019 heeft het tweede telmoment plaatsgevonden tussen 19:15 en 20:00. Hieruit zijn de volgende resultaten voortgekomen:

	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad
Deel 1	16 (inclusief 1 invalideplek)	12 (inclusief 1 invalideplek)	4	0	25%
Deel 2	7	2	5	0	72%
Deel 3	45	37	8	0	18%
Deel 4	0	0	0	2	-
Totaal	68	51	17	2	28%

Tabel 3: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad op zaterdag 8 juni 2019

Uit de resultaten blijkt dat de hoogste bezettingsgraad tijdens de twee telmomenten 37% bedraagt (doordeweekse avond) binnen het onderzoeksgebied. De illegaal geparkeerde auto's zijn meegenomen in deze bezettingsgraad. Naar aanleiding van het planvoornemen zijn er 3 parkeerplaatsen benodigd voor het bezoekersparkeren in de openbare ruimte. Geconcludeerd wordt dat er in de openbare ruimte ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de in de benodigde 3 parkeerplaatsen op het maatgevende moment te kunnen voorzien. Indien deze extra parkeerbehoefte voortkomend uit de beoogde ontwikkeling mee zou worden genomen in de berekening van het telmoment met de hoogste bezettingsgraad, zou dit een bezettingsgraad van 42% binnen het onderzoeksgebied opleveren. Hiermee kan gesproken worden van een goede parkeersituatie.

Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat de bezettingsgraad op de zaterdagavond aanzienlijk lager lag dan de bezettingsgraad op een werkdagavond. De bezettingsgraad op beide telmomenten is laag bevonden. Hieruit volgt dat de twee telmomenten voldoende representatief zijn en dat er geen noodzaak is voor het uitvoeren van aanvullende tellingen.

Er kan worden gesteld worden dat binnen het onderzoeksgebied voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte is om de parkeerbehoefte van bezoekersparkeren voortkomend uit de beoogde ontwikkeling op de locatie 't Laar 12 te kunnen opvangen.

6. Conclusie

Uit de parkeernormen en de daarmee samenhangende aanwezigheidspercentages blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling van 10 woningen aan het Laar te Gerwen, 3 extra parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van het bezoekersparkeren. Voor het bezoekersparkeren is namelijk vanwege het afgesloten karakter van het plangebied geen ruimte op eigen terrein. Derhalve is onderzocht of er in de openbare ruimte voldoende beschikbare plaatsen te vinden zijn ten behoeve van het bezoekersparkeren. Het bewonersparkeren wordt volledig gerealiseerd op eigen terrein. Er zijn twee telmomenten uitgevoerd om de bezettingsgraad in de openbare ruimte op maatgevende momenten vast te kunnen stellen. Hieruit is gebleken dat op donderdag 6 juni en zaterdag 8 juni de bezettingsgraad respectievelijk 37 procent en 28 procent was binnen het onderzoeksgebied. Indien de extra benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling mee worden genomen in de hoogste bezettingsgraad (donderdag 6 juni), levert dit een totale bezettingsgraad van maximaal 42 procent op binnen het onderzoeksgebied.

Hiermee kan worden gesteld dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het totale onderzoeksgebied kan voorzien in de benodigde 3 parkeerplaatsen voor het beoogde plan. Er is sprake van een goede parkeersituatie met een acceptabele bezettingsgraad. Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert voor de beoogde realisatie van 10 hofwoningen.

Wij gaan ervan uit u hiermee op passende wijze van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Tritium Advies B.V.

drs. R. Schumacher
Projectleider RO

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 BV.