

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 16 juni 2025
KENMERK 20211091/211807/JoPu
VAN ing. J. (Job) Punt

PROJECT 20211091 Vinkenhofjes Nuenen
OPDRACHTGEVER Woningstichting Helpt Elkander

PARKEERBALANS VINKENHOFJES

AANLEIDING

Woningstichting "Helpt Elkander" is voornemens de Vinkenhofjes in Nuenen te herontwikkelen. Daarvoor wordt het bestaande complex gedeeltelijk gesloopt (61 woningen) en worden 137 nieuwbouw appartementen sociale huur teruggebouwd. 6 bestaande sociale huur appartementen blijven gehandhaafd. Deze memo gaat nader in op de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling in relatie tot het aantal te realiseren en te reserveren parkeerplaatsen.

BEOOGDE ONTWIKKELING

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van 137 sociale huur appartementen die qua oppervlakte als volgt te specificeren zijn.

- 43 appartementen < 75 m2 bvo
- 94 appartementen 75 -100 m2 bvo

De 6 bestaande sociale huur appartementen die blijven staan hebben een oppervlakte < 75 m2 bvo.

De overige 61 bestaande appartementen en bestaande 48 parkeerplaatsen zullen worden gesloopt.

De ontwikkeling bestaat dus uit de nieuwbouw van 137 appartementen en de handhaving van 6 bestaande appartementen. Daarom is in deze memo de impact op de parkeerbehoefte van deze totale ontwikkeling in beeld gebracht.

TOETSINGSKADER

De gemeente Nuenen heeft geen parkeernormen vastgesteld. Daarom is voor het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Het aansluiten bij de CROW parkeerkencijfers is gebruikelijk en breed geaccepteerd wanneer een wegbeheerder geen parkeernormen heeft vastgesteld. Het CROW is een landelijk kennisinstituut op gebied van verkeer en verkeer dat voor verschillende aspecten, op basis van uitvoerig en continue onderzoek, kencijfers en richtlijnen optelt. Deze kencijfers en richtlijnen worden onder andere gebruikt bij het dimensioneren van wegen en parkeerterreinen. Het CROW heeft ook kencijfers waarmee de parkeerbehoefte van een bepaalde functie kan worden bepaald. Deze kencijfers worden regelmatig herijkt. De laatste herijking heeft in juni 2024 plaatsgevonden, met de uitgifte van de CROW publicatie 744. Hierin staan dus de meest actuele parkeerkencijfers voor verschillende functies opgenomen. In het bestemmingsplan Vinkenhofjes wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de kencijfers uit publicatie 744. Door aan te sluiten op de meest actuele kencijfers ontstaat er realistisch beeld van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling.

PARKEERBEHOEFTE

De volgende uitgangspunten zijn aangehouden bij het bepalen van de juiste kencijfers:

Ligging

De planontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Nuenen en buiten het dorpscentrum. Nuenen kent geen zogenaamde 'schil' rond het centrum, daarom is aangesloten bij de ligging 'rest bebouwde kom'.

Stedelijkheidsgraad

Op basis van statistische informatie van het CBS 'Kerncijfers wijken en buurten 2024' is voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad aangesloten bij 'matig stedelijk'.

Midden van de bandbreedte

De planlocatie is niet bovengemiddeld goed bereikbaar per auto. Verder zijn het centrum en andere belangrijke berstemming goed bereikbaar per fiets. Daarnaast zijn er geen maatregelen die zorgen voor een lager autobezit of autogebruik. Zo is er bijvoorbeeld geen sprake van parkeerregulering. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ligt in een gebied waar sprake is van een gemiddeld autogebruik. Daarom is bij het bepalen van de van toepassing zijnde kencijfers in CROW publicatie 744, aangesloten bij het midden van de bandbreedte.

Berekening parkeerbehoefte

Uitgaande van de kencijfers van CROW publicatie 744 komt de normatieve parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling uit op 145,25 parkeerplaatsen (zie onderstaande berekening in tabel 1, 2 en 3).

Tabel 1 parkeerbehoefte bewoners en bezoekers nieuwbouw normatief

Aantal	Kencijfer CROW 744	Bewoners		Bezoekers		Totaal
		Kencijfer	p-behoefte	Kencijfer	p-behoefte	
43	Huur, app, sociale huur, < 75 m2 bvo	0,8	34,4	0,15	6,45	
94	Huur, app, sociale huur, 75-100 m2 bvo	0,9	84,6	0,15	14,1	
137			119		20,55	139,55

Tabel 2 parkeerbehoefte bewoners en bezoekers bestaande bouw normatief

Aantal	Kencijfer CROW 744	Bewoners		Bezoekers		Totaal
		Kencijfer	p-behoefte	Kencijfer	p-behoefte	
6	Huur, app, sociale huur, < 75 m2 bvo	0,8	4,8	0,15	0,9	5,7

Tabel 3 Parkeerbehoefte bewoners en bezoekers normatief

	Parkeerbehoefte
Bewoners – nieuwbouw	119
Bewoners – bestaande bouw	4,8
Bewoners totaal	123,8
Bezoekers – nieuwbouw	20,55
Bezoekers – bestaande bouw	0,9
Bezoekers totaal	21,45
Totaal bewoners + bezoekers	145,25

Dubbelgebruik

De parkeerbehoefte van bepaalde functies (wonen, werken, recreatie etc.) verschilt niet alleen in omvang maar ook in tijd. Zo is bijvoorbeeld de parkeerbehoefte van een woning in de avond hoog terwijl voor een kantoor deze op dat moment juist laag is. Het CROW heeft voor veel voorkomende functies zogenaamde aanwezigheidspercentages bepaald. Deze percentages geven aan met welk percentage de normatieve parkeerbehoefte van een bepaalde functie moet worden gecorrigeerd om de parkeerbehoefte voor een specifieke functie op een bepaald moment in de week in beeld te krijgen. De parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers van een woning verschilt ook in de tijd. Zo is de parkeerbehoefte van de bewoners in de nacht hoog en voor bezoek juist laag. Het CROW heeft daarom ook voor deze doelgroepen aanwezigheidspercentages opgesteld.

Om een realistische parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling te kunnen bepalen, is de normatieve parkeerbehoefte die berekend is in tabel 3, gecorrigeerd met de aanwezigheidspercentages uit CROW publicatie 744. Deze berekening is weergegeven in tabel 4.

Tabel 4 Parkeerbehoefte na dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages uit CROW publicatie 744

	Werkdag				Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag	avond	middag
Bewoners	60%	60%	90%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
	74,28	74,28	111,42	123,80	86,66	86,66	92,85	99,04	92,85
Bezoekers	40%	50%	75%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
	8,58	10,73	16,09	0,00	12,87	21,45	21,45	21,45	19,31
Totaal	82,86	85,01	127,51	123,80	99,53	108,11	114,30	120,49	112,16

Na correctie van de normatieve parkeerbehoefte met de aanwezigheidspercentages van het CROW is te zien dat de parkeerbehoefte het hoogst is op de werkdagavond (zie geel gearceerde kolom). Deze werkdagavond is daarmee het maatgevende moment. De parkeerbehoefte op de werkdagavond is afgerond 128 (127,51) parkeerplaatsen. Dit betekent dat het beoogde plan minstens 128 parkeerplaatsen mogelijk moet maken.

PARKEEROPLOSSING

De parkeeroplossing van het plan dient in voldoende mate te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan om te voorkomen dat er parkeerproblemen ontstaan.

Afspraken over aandeel realiseren en reserveren

Verder zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer over welk deel van de parkeerplaatsen direct met de ontwikkeling van het plan moeten worden aangelegd en voor welk deel van de parkeerplaatsen ruimte in het plan moet worden gereserveerd.

Deze afspraken zijn gemaakt om te zorgen voor een optimale kwaliteit van de openbare ruimte. Als immers blijkt dat minder parkeerplaatsen nodig zijn dan de 128 die nu berekend zijn, kan deze vrijgekomen ruimte worden gebruikt als groene invulling. Als blijkt dat deze gereserveerde parkeerplaatsen wel nodig zijn kan direct zonder vergunningen over gegaan worden tot realisatie van deze parkeerplaatsen. Het plan maakt de realisatie van deze parkeerplaatsen immers wel mogelijk.

Parkeeroplossing

Het plan maakt in totaal 128 parkeerplaatsen binnen het plangebied mogelijk. Daarnaast zijn er nog 2 parkeerplaatsen aan de overkant van de straat aan de Vinkenlaan voorzien. Deze 2 parkeerplaatsen liggen net buiten het plangebied. In de bijlage van deze memo is een tekening opgenomen waarop de parkeeroplossing voor de in totaal 130 mogelijk te maken parkeerplaatsen is ingetekend.

Van de in totaal 128 parkeerplaatsen die binnen het plangebied mogelijk gemaakt worden en 2 parkeerplaatsen daarbuiten, worden er conform de afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer 95 parkeerplaatsen direct gerealiseerd. Voor het andere deel (35 parkeerplaatsen) wordt ruimte in het plan gereserveerd. Parkeerplaatsen die gereserveerd worden, kunnen indien nodig direct en zonder procedure worden aangelegd. Met een parkeerbehoefte van 128 en een parkeeroplossing van 128 binnen het plangebied en 2 parkeerplaatsen daarbuiten, is sprake van een overschot van 2 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarmee in haar eigen parkeerbehoefte binnen het plangebied.

CONCLUSIE

De parkeerbehoefte van het plan is met afgerond 128 parkeerplaatsen het hoogste op de werkdagavond. Daarmee is de werkdagavond het maatgevende moment voor het aantal parkeerplaatsen dat met het plan mogelijk gemaakt moet worden. Met het planvoornemen worden 128 parkeerplaatsen binnen het plangebied mogelijk gemaakt aangevuld met 2 parkeerplaatsen daar net buiten. Met deze parkeeroplossing voorziet het plan volledig in haar eigen parkeerbehoefte binnen het plan. En met het mogelijk maken van 2 extra parkeerplaatsen buiten het plangebied is er zelfs sprake van een overschot van 2 parkeerplaatsen. Er hoeft daarmee geen beroep te worden gedaan op de bestaande parkeercapaciteit in de directe omgeving van het plan.

Met het oog op de kwaliteit van de openbare ruimte worden niet alle parkeerplaatsen direct aangelegd. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente. Er worden 95 parkeerplaatsen direct gerealiseerd en er is ruimte gereserveerd voor 35 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet daarmee in haar eigen parkeerbehoefte binnen het plangebied.

BIJLAGE – STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Onderstaande afbeelding laat de parkeeroplossing zien. Het gaat hierbij om 130 parkeerplaatsen, waarvan er 128 binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt en 2 daar net buiten (zie rode cirkel). Van de 130 mogelijk te maken parkeerplaatsen worden er 95 direct gerealiseerd en wordt ruimte gereserveerd voor 35 parkeerplaatsen.

