

Symphony Estates
T.a.v. de heer O.J. Schoofs
Parklaan 54A
5613 BH EINDHOVEN

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

Vestiging, datum : Nuenen, 14 december 2020
Ons Kenmerk : 1909/161/JOW-09, versie A
Uw Kenmerk : -
Behandeld door : Roman Schumacher
Telefoonnummer : 06 22 23 44 76
Gecontroleerd door : Joost Welmers
Betreft : **Parkeeronderzoek project 'Hof aan de Dommel' te Dommelen, gemeente Valkenswaard**

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

Geachte heer/mevrouw,

Aan de Bergstraat 28 en 30 te Dommelen, gemeente Valkenswaard, wordt een ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen en 2 appartementen beoogd. In het kader van en nieuw bestemmingsplan voor de locatie is de parkeersituatie onderzocht in onderhavig brieffrapport.



Figuur 1: het betrokken perceel rood omlijnd.

Het project 'Hof aan de Dommel' voorziet in de realisatie van in totaal 8 wooneenheden. Onderdeel van het plan is de realisatie van 12 parkeerplaatsen in een besloten hof. Beoogd is de parkeerplaatsen binnen het plangebied toe te delen aan de toekomstige bewoners. Met name bezoekers van de toekomstige woningen 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 om te bezien in hoeverre de openbare ruimte voorziet in voldoende plaatsen voor deze ontwikkeling. 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 sloop van het bestaande bedrijfspand en de realisatie van zes woningen en twee appartementen rondom een hofje met bijhorende parkeerfaciliteiten en groenvoorzieningen. Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'BP Dommelen' van de gemeente Valkenswaard, vastgesteld op 28 maart 2019. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel' en 'Bedrijf'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' voor het plangebied. Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt wonen tot strijdig gebruik gerekend. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is wonen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Binnen het plangebied zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. Het planvoornemen past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 30 september 2019 heeft de gemeente Valkenswaard de nota 'Actualisatie Parkeervisie 2019' vastgesteld. Hierin wordt benoemd dat de ambities van de Parkeervisie 2015 grotendeels Ongewijzigd blijven, maar dat deze op enkele punten aangepast is. Dit betreffen aandachtspunten met betrekking tot het centrum van Valkenswaard, het bewerkstelliger van een compacter kernwinkelgebied in Valkenswaard, het opknappen van parkeerplaatsen in het centrum van Valkenswaard, en dergelijke. De aangepaste punten zijn niet relevant voor onderhavig planlocatie. In de parkeervisie Valkenswaard (vastgesteld op 18 maart 2015) wordt benoemd dat alleen bij nieuwe ontwikkelingen gekeken wordt op welke manier de geëiste parkeercapaciteit volgens een parkeerbalans wordt gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk wordt gesteld voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Het streven is om 'parkeren op eigen terrein' te laten realiseren. Indien dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar een andere parkeermogelijkheden. De gemeente Valkenswaard is bezig met het opstellen van een separate parkeernormennota, waarin parkeren bij inbreiding, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd volgend de laatste kencijfers en wettelijke regelgeving. Daarnaast wordt ook gekeken naar de parkeerkencijfers zoals deze gelden in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' (vastgesteld op 19 oktober 2008).

In de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' wordt Dommelen gezien als matig stedelijk en gelegen in rest bebouwde kom. De parkeernormen worden onderscheiden van elkaar aan de hand van verschillende woningtypen. Woningen type I behelzen vrijstaande woningen, vrijstaand maar door bijvoorbeeld garage geschakelde woningen en appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m² bvo. Onder woningen type II wordt onder andere 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte tussen de 60 en 125 m² bvo geschaard. Als laatst wordt onder woningen type III 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m² bvo benoemd.

In onderhavig planvoornemen hebben de twee appartementen een groter gebruiksoppervlakte dan 125 m². Één woning zou min of meer kunnen worden aangemerkt (worst-case) als vrijstaand (enkel het dak grenst aan de nabijgelegen woning). Daarmee vallen deze één woning en de twee appartementen onder woningen type I. De andere woningen vallen onder woningen type II (aan elkaar gebouwde woningen). Dit resulteert in de volgende parkeerbalans:

Tabel 1: benodigd aantal parkeerplaatsen conform parkeernota Valkenswaard

Type gebouw	Norm *	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Woningen type I	2	3	6 parkeerplaatsen
Woningen type II	1,8	5	9 parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen totaal benodigd	-	-	15 parkeerplaatsen

De 15 parkeerplaatsen zijn inclusief een norm van 0,3 voor bezoekersparkeren. In het huidige ontwerp worden derhalve onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Onderhavig planvoornemen richt zich op de huisvesting van medioren- en senioren. Voor seniorenwoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Hoewel niet voldaan wordt aan de parkeernorm, geldt dat, gericht op de doelgroep (medioren en senioren), in de toekomstige situatie niet iedereen auto zal hebben. Daarmee kan worden volstaan met 12 parkeerplaatsen op het binnenhof voor de in totaal 8 wooneenheden.

Omdat het plangebied onvoldoende ruimte biedt om alle benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied op te vangen, dient onderzocht te worden in hoeverre buiten het plangebied voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. 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 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 in totaal 8 wooneenheden. Voor de beoogde functiewijziging dient ten behoeve van het garanderen van een goede parkeersituatie en het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie getoetst te worden aan de actuele parkeernormen op basis van de nota 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'.

2. Programma

Het plangebied is gelegen aan de Bergstraat 28 en 30 te Dommelen, gemeente Valkenswaard, en bevindt zich aan de zuidkant van het dorp. Het plangebied betreft het kadastrale perceel bekend als gemeente Valkenswaard, sectie G, nummers 286, 2573, 3591, 4273 en 4493 en hebben een gezamenlijke grootte van 2139 m².

Het planvoornemen omvat het amoveren van het leegstaande bedrijfspand en de realisatie van 6 woningen en twee appartementen rondom een hofje met bijhorende parkeerfaciliteiten en groenvoorzieningen. Alle wooneenheden hebben een groter gebruiksoppervlakte dan 125 m².

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 Valkenswaard heeft een eigen nota opgesteld in 2008. Momenteel wordt deze nota geactualiseerd om beter aan te sluiten bij de laatste kencijfers en wettelijke regelgeving.

De voor het parkeeronderzoek relevante parkeerkencijfers zijn:

- Woningtype I, 2 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekersparkeren;
- Woningtype II, 1,8 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekersparkeren.

4. Parkeerbehoeften

Conform de berekening in tabel 1 zijn er 15 parkeerplaatsen benodigd voor het beoogde planvoornemen. Het plan voorziet in de realisatie van 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarmee resteert een 'tekort' van 3 parkeerplaatsen, waarvoor een beroep op de openbare ruimte wordt gedaan.

Voor een woonfunctie zijn een avond op een doordeweekse dag en een avond op een zaterdag het meest maatgevend (drie parkeerplaatsen benodigd). Hiernaast geldt 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, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages.

Derhalve dient er, zoals overeengekomen met de gemeente Valkenswaard, op deze twee maatgevende momenten (tussen 19:00 en 23:00 uur) in totaal 4 tellingen te worden uitgevoerd om vast te stellen in hoeverre de parkeerplaatsen in de openbare ruimte deze extra behoefte kunnen opvangen. Binnen deze tellingen worden verschillende telperioden (4 in totaal) verricht.

5. Inventarisatie beschikbare parkeerplaatsen

De parkeernota Valkenswaard weergeeft een te hanteren loopafstand van 100 meter. Derhalve is binnen een loopafstand van 100 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 100 meter vanaf de voordeur van de dichtstbijzijnde geprojecteerde aan de weg gelegen woning voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Figuur 3 weergeeft het telgebied waarin gekeken is naar het aantal (beschikbare) parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hoewel binnen een loopafstand van 100 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 100 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 100 meter loopafstand. Het aangeduide gebied '3' bevat geen openbare parkeermogelijkheden, maar is in eerste instantie meegenomen in het parkeeronderzoek om eventueel illegale auto's mee te nemen. Aangezien in dit deelgebied geen illegaal geparkeerde voertuigen zijn geteld, zijn deze in de resultaten buiten beschouwing gelaten. Deelgebied '2' betreft een deel van het plein waar geen parkeervakken zijn opgenomen, maar wel geparkeerd kan worden. Derhalve is ten opzichte van dit deelgebied een inschatting gemaakt door hoeveel voertuigen hier geparkeerd kan worden binnen de aangegeven 100 meter loopafstand, en daarmee een inschatting gemaakt van het aantal aan te houden parkeerplaatsen voor deze deelgebieden.

Op woensdag 4 maart 2020 heeft het eerste telmoment plaatsgevonden tussen 20:45 en 21:30. De volgende resultaten zijn op de volgende pagina weergegeven:

Tabel 3: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad op woensdag 4 maart 2020.

Deelgebied	Telperiode	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad (%)
Deelgebied 1	1	7	6	1	0	14,3
	2	7	6	1	0	14,3
	3	7	6	1	0	14,3
	4	7	6	1	0	14,3
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 1</i>						14,3
Deelgebied 2	1	8	6	2	0	25,0
	2	8	6	2	0	25,0
	3	8	6	2	0	25,0
	4	8	6	2	0	25,0
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 2</i>						25,0
Totaal bezettingsgraad						19,7

Op zaterdag 7 maart 2020 heeft het tweede telmoment plaatsgevonden tussen 19:45 en 20:45. De volgende resultaten zijn op de volgende pagina weergegeven:

Tabel 4: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad op zaterdag 7 maart 2020.

Deelgebied	Telperiode	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad (%)
Deelgebied 1	1	7	6	1	0	14,3
	2	7	6	1	0	14,3
	3	7	6	1	0	14,3
	4	7	6	1	0	14,3
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 1</i>						14,3
Deelgebied 2	1	8	7	1	0	12,5
	2	8	7	1	0	12,5
	3	8	7	1	0	12,5
	4	8	7	1	0	12,5
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 2</i>						12,5
Totaal bezettingsgraad						13,4

Op maandag 9 maart 2020 heeft het derde telmoment plaatsgevonden tussen 20:00 en 21:00. De volgende resultaten zijn op de volgende pagina weergegeven:

Tabel 5: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad op maandag 9 maart 2020.

Deelgebied	Telperiode	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad (%)
Deelgebied 1	1	7	7	0	0	0
	2	7	7	0	0	0
	3	7	7	0	0	0
	4	7	7	0	0	0
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 1</i>						0
Deelgebied 2	1	8	7	1	0	12,5
	2	8	7	1	0	12,5
	3	8	7	1	0	12,5
	4	8	7	1	0	12,5
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 2</i>						12,5
Totaal bezettingsgraad						6,7

Op zaterdag 14 maart 2020 heeft het vierde telmoment plaatsgevonden tussen 20:00 en 21:00. De volgende resultaten zijn op de volgende pagina weergegeven:

Tabel 6: Beschikbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad op zaterdag 14 maart 2020.

Deelgebied	Telperiode	Totaal parkeerplaatsen	Vrij	Bezet	Illegaal	Bezettingsgraad (%)
Deelgebied 1	1	7	6	1	0	14,3
	2	7	7	0	0	0
	3	7	7	0	0	0
	4	7	7	0	0	0
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 1</i>						3,6
Deelgebied 2	1	8	6	2	0	25,0
	2	8	6	2	0	25,0
	3	8	6	2	0	25,0
	4	8	6	2	0	25,0
<i>Gemiddeld bezettingsgraad deelgebied 2</i>						25,0
Totaal bezettingsgraad						14,3

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 (woensdag 4 maart 2020), zou dit een bezettingsgraad van 40% binnen het onderzoeksgebied opleveren. Hiermee kan gesproken worden van een zeer goede parkeersituatie. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het gaat om bezoekersparkeren, en het onwaarschijnlijk wordt geacht dat bezoekers, indien een parkeerplaats niet gelegen is binnen 100 meter vanuit het plangebied, zij hier niet parkeren. Immers valt het onderste gedeelte van het plein (deelgebied 2) binnen deze 100 meter, en biedt (de rest van) het plein ruim voldoende parkeermogelijkheden. Daarmee is te alle tijde voorzien van een goede parkeersituatie.

Er kan worden gesteld worden dat binnen het onderzoeksgebied voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte is om de parkeerbehoefte die niet kan worden opgelost binnen het aan de Bergstraat 28 en 30 te Dommelen te kunnen opvangen ten aanzien van het bezoekersparkeren.

6. Conclusie

Uit de parkeernormen en de daarmee samenhangende aanwezigheidspercentages blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling van in totaal 8 wooneenheden aan de Bergstraat 28 en 30 te Dommelen, 15 parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt er voor de overige 3 benodigde parkeerplaatsen een beroep gedaan op de openbare ruimte.

Er zijn in totaal vier telmomenten met bij elk telmoment in totaal 4 telperioden / registraties uitgevoerd om de bezettingsgraad in de openbare ruimte op maatgevende momenten vast te kunnen stellen. Hieruit bedroeg, op woensdag 4 maart 2020, de hoogste bezettingsgraad 19,7 procent. Indien de 3 extra benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling mee worden genomen in het bepalen van de hoogste, levert dit een totale bezettingsgraad van maximaal 40,0% 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 zeer goede parkeersituatie met een zeer acceptabele bezettingsgraad. Opgemerkt dient te worden dat het gaat om bezoekersparkeren, en het onwaarschijnlijk wordt geacht dat bezoekers, indien een parkeerplaats niet gelegen is binnen 100 meter vanuit het plangebied, zij hier niet parkeren. Immers valt het onderste gedeelte van het plein (deelgebied 2) binnen deze 100 meter, en biedt (de rest van) het plein ruim voldoende parkeermogelijkheden. Daarmee is te alle tijde voorzien van een goede parkeersituatie. Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert voor de beoogde realisatie van 8 wooneenheden.

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.