



Memo

Aan : Woningbelang t.a.v.
C.c. :
Van :
Betreft : Parkeerbalans Waalreseweg 25 - Valkenswaard
Datum : 20 augustus 2024
Kenmerk : M08449-M-E3
Bijlage : 2

Aanleiding

Aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard staat het hoofdkantoor van woningcorporatie Woningbelang. Woningbelang is voornemens de locatie te herontwikkelen. Naast dat het bestaande kantoor zal worden gesloopt en er een nieuw kantoor voor in de plaats komt, worden er ook appartementen ontwikkeld. In het kader van de ruimtelijke procedure is eerder een parkeeronderbouwing opgesteld. Ingediende zienswijze op deze parkeeronderbouwing waren aanleiding om de parkeeronderbouwing te herzien. Met deze memo zijn, in het kader van de benodigde ruimtelijke procedure de effecten van deze ontwikkeling op het aspect parkeren opnieuw bekeken ook in het licht van ingediende zienswijzen.

Beoogde ontwikkeling

Met de ontwikkeling wordt het bestaande kantoorpand van Woningbelang met een oppervlakte van 1.025 m2 bvo gesloopt en wordt een nieuw kantoorpand van 1.385 m2 voor in de plaats gezet. In feiten is er daarmee dus sprake van een uitbreiding van de functie kantoor van 360 m2 bvo. Daarnaast worden 19 huurappartementen met een oppervlakte van 68 tot 78 m2 bvo gerealiseerd.

Parkeernormenbeleid

Voor het opstellen van de parkeerbalans voor de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeernormenbeleid. De gemeente heeft een nieuw parkeernormenbeleid vastgesteld in december 2023. Voor de procedure van de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een overgangsregeling in dit nieuwe beleid (2023). Die regeling biedt de mogelijkheid om bij initiatieven die voor inwerkingtreding van het nieuwe beleid een positief principebesluit hebben gekregen, gebruik te maken van het oude parkeernormenbeleid (2008). Omdat voor de beoogde ontwikkeling dit positieve principebesluit vóór de inwerkingtreding is afgegeven wordt bij het opstellen van de parkeerbalans voor de beoogde ontwikkeling gebruik gemaakt van het oude beleid (2008), hierna te noemen "parkeernormenbeleid".



Parkeerbehoefte

De ontwikkeling is gelegen op de Waalrseweg 25. Conform het parkeernormenbeleid valt de ontwikkeling daarmee in het gebied “centrum”. De normen voor gebied “centrum” zijn voor deze ontwikkeling dan ook van toepassing.

In de beoogde situatie is straks sprake van een toevoeging van 360 m² kantoor met baliefunctie en 19 huurappartementen met een oppervlakte tussen de 68 en 78 m² bvo. Voor de appartementen wordt daarom aangesloten bij de norm voor woningtype II. De normatieve parkeerbehoefte voor de beoogde situatie bedraagt 54,3 parkeerplaatsen.

Tabel 1 Normatieve parkeerbehoefte beoogde situatie

		functie	norm			p-behoefte		
	aantal / m ²	Nota 2008	totaal	bewoners/overig	bezoekers	bewoners/ove	bezoekers	totaal
Kantoren	360	kantoor met balie	2	1,6	0,4	5,76	1,44	7,2
appartementen	19	app type 2	1,4	1,1	0,3	20,9	5,7	26,6
								33,8

Dubbelgebruik

In het parkeernormenbeleid kan de parkeerbehoefte nader worden gespecificeerd door rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij verschillende soorten functies. Hiervoor zijn aanwezigheidspercentages in het beleid opgenomen in de categorie H (hoog) met een bezettingsgraad van meer dan 70%, M (midden) met een bezettingsgraad van 40 tot 70% en L (laag) met een bezettingsgraad van minder dan 40%. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is uitgegaan van een bezetting die steeds aan de bovenkant van de bandbreedte ligt. De volgende percentages zijn aangehouden:

- H = 100%
- M = 70%
- L = 40%

Bovenstaande percentages liggen aan de bovenkant van de bandbreedte. Omdat deze zijn gebruikt voor de berekening van de parkeerbehoefte en de kans dat deze parkeerbehoefte in de praktijk lager ligt dan de berekende parkeerbehoefte op basis van de hoge percentages, is de kans groot dat de parkeerbehoefte in de praktijk lager is dan waarmee in dit onderzoek rekening wordt gehouden.

In de beoogde situatie ligt de parkeerbehoefte na dubbelgebruik op het drukste moment op 29,5 parkeerplaatsen.



Tabel 2 Parkeerbehoefte beoogde situatie na dubbelgebruik

	werkdag			koop	zondag
	ochtend	middag	avond	avond	middag
wonen - bewoners	M	M	H	H	H
	70%	70%	100%	100%	100%
	14,6	14,6	20,9	20,9	20,9
wonen - bezoekers	M	M	H	H	H
	70%	70%	100%	100%	100%
	4,0	4,0	5,7	5,7	5,7
kantoor dienstverlening - overig	H	H	L	L	L
	100%	100%	40%	40%	40%
	5,8	5,8	2,3	2,3	2,3
kantoor dienstverlening - bezoek	H	H	L	L	L
	100%	100%	40%	40%	40%
	1,4	1,4	0,6	0,6	0,6
Totaal	25,8	25,8	29,5	29,5	29,5

Parkeercapaciteit

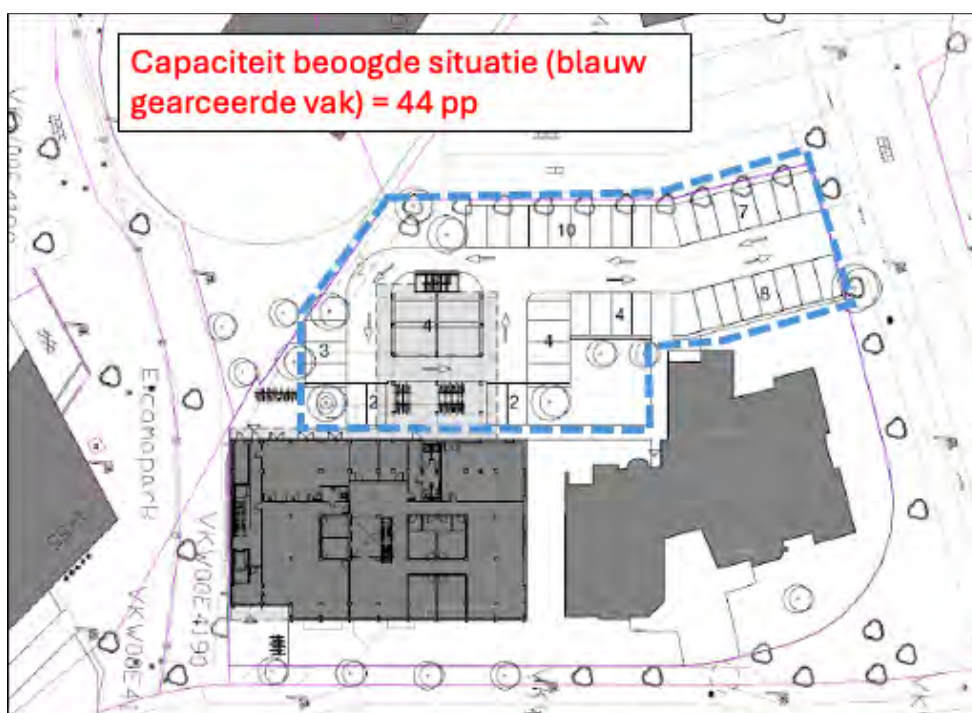
Nabij het plangebied liggen in de bestaande situatie 23 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op alle onderzoeksmomenten volledig in gebruik¹.



Figuur 1 Parkeercapaciteit bestaande situatie

Met de planontwikkeling worden in totaal 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierin zijn ook de 23 parkeerplaatsen uit de bestaande situatie opgenomen (zie figuur 2)

¹ Zie resultaten parkeerdrukmeting in de bijlage (sectie 3: Poortakker)



Figuur 2 Ontwerp parkeersituatie beoogde plan

Omdat de bestaande 23 parkeerplaatsen op alle telmomenten bezet zijn, komen er met de realisatie van 44 parkeerplaatsen feitelijk 21 parkeerplaatsen bij ($44 - 23$).

Met het ontwerp van het parkeerterrein (figuur 2) wil de initiatiefnemer een bijdrage leveren aan een groene invulling van het gebied. Met een parkeerbehoefte van 29,5 parkeerplaatsen en een capaciteit op eigen terrein van 21 parkeerplaatsen kan in de basis niet worden voldaan aan de eis uit het parkeernormenbeleid om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en blijft er een resterende parkeerbehoefte over.

Het parkeernormenbeleid biedt echter de mogelijkheid om van deze eis af te wijken indien er nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is op de parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied.

Parkeerdrukmeting

Om te kunnen bepalen of er nog voldoende restcapaciteit in de omgeving beschikbaar is, heeft een parkeerdrukmeting plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Daarbij is gekeken naar de capaciteit van de parkeerplaatsen en is op verschillende momenten de bezetting van die parkeerplaatsen vastgesteld.

Bij het bepalen van de meetmomenten is gekeken naar de momenten waarop het voor de functie wonen en de functie kantoor het drukst is, daarbij is aansluiting gezocht bij de aanwezigheidspercentages uit het parkeernormenbeleid.



Op de volgende momenten is er geteld:

- donderdag 6 juni (marktdag);
 - ochtend (09-11h);
 - middag (14-16h);
 - avond (19-21h);
- vrijdag 7 juni;
 - koopavond (19-21h);
- zondag 9 juni;
 - middag (14-16h);
- dinsdag 11 juni;
 - middag (14-16h);
 - avond (19-21h).

Op bovengenoemde telmomenten waren er geen werkzaamheden of evenementen die de resultaten van de meting zouden kunnen verstoren. De resultaten geven dus een representatief beeld van de situatie ter plaatse.

Loopafstanden

Bij het bepalen van het onderzoeksgebied is uitgegaan van de loopafstanden voor de functies wonen en werken. Omdat in het parkeernormenbeleid geen maximale loopafstanden zijn opgenomen, wordt teruggegrepen op de richtlijnen uit de Parkeerkencijfers 2024 van het CROW. Daarin staat voor de functie wonen dat de loopafstand ligt op 100m voor bewoners en 100 tot 250m voor bezoekers. Voor werken ligt de loopafstand op 200 tot 800m. Omdat parkeren in het centrum schaarser is dan elders, zo ligt de ontwikkeling aan de rand van een gebied met parkeerregulering, is men bereid wat verder te lopen. Daarom is voor werken een loopafstand van 400m aangehouden.

In de bijlagen van deze memo is een afbeelding van het onderzoeksgebied en de volledige rapportage van de parkeerdrukmeting te vinden.

Andere uitgangspunten

Bij het bepalen of er nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is, is uitgegaan van de drukste momenten in de week. Voor de werkdag is uitgegaan van de donderdag (marktdag). Deze dag is drukker dan de getelde dinsdag en is daarom maatgevend.

Verder is bij het bepalen of er voldoende restcapaciteit beschikbaar is als uitgangspunt genomen dat wanneer de bezetting in een bepaald gebied hoger is dan 85%, er geen restcapaciteit meer beschikbaar is.



Parkeeroplossing

Om te bepalen of de parkeerbehoefte van het plan conform het parkeernormenbeleid kan worden opgelost is gekeken naar beschikbare restcapaciteit afhankelijk van de loopafstand voor de verschillende doelgroepen. Gekeken is naar de volgende doelgroepen:

- bewoners;
- bezoekers van bewoners;
- werknemers kantoor met baliefunctie;
- bezoek van het kantoor met baliefunctie.

Bewoners

Op eigen terrein bedraagt de capaciteit 21 parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment (werkdag avond, koopavond en zondag middag) is de parkeerbehoefte afgerond 21 parkeerplaatsen. Daarmee kan de parkeerbehoefte van de bewoners volledig op eigen terrein worden opgevangen.

Tabel 3 Parkeeroplossing bewoners

	werkdag			koop	zondag
	ochtend	middag	avond	avond	middag
capaciteit	21	21	21	21	21
p-vraag bewoners	14,6	14,6	20,9	20,9	20,9
inzet p-vraag bewoners	14,6	14,6	20,9	20,9	20,9
resterende p-vraag bewoners	0	0	0	0	0

Bezoekers van de bewoners

Het parkeernormenbeleid schrijft voor dat het bezoekersdeel van de parkeerbehoefte ten alle tijden openbaar toegankelijk moet zijn. Omdat de totale capaciteit op eigen terrein voor de bewoners is bestemd, zal het bezoekersdeel in de openbare ruimte moeten parkeren. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de aanwezige restcapaciteit in de omgeving. Voor bezoekers is de maximale acceptabele loopafstand 100 tot 250m².

Bij het zoeken naar beschikbare restcapaciteit is gekeken naar parkeerplaatsen waar gratis geparkeerd kan worden binnen een loopafstand van 100m.

Tabel 4 Parkeeroplossing bezoekers bewoners

	werkdag			koop	zondag
	ochtend	middag	avond	avond	middag
p-vraag bezoekers woningen	4,0	4,0	5,7	5,7	5,7
rest capaciteit 100m	4	6	78	64	88
overschot/tekort wonen	0	2	72	58	82

Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat binnen 100m nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is onder gratis parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte van de bezoekers op de verschillende momenten in de week op te vangen. Op de werkdag ochtend komt de parkeerbehoefte van het bezoek exact overeen met de beschikbare restcapaciteit en op de andere momenten is de

² Parkeerkencijfers 2024 (CROW)



restcapaciteit op deze gratis parkeerplaatsen hoger en is er zelfs een overschot. De bezoekers van de bewoners kunnen dus zonder dat dit leidt tot problemen parkeren in de omgeving.

Kantoorpersoneel

Voor het personeel van het kantoor geldt een grotere acceptabele loopafstand, namelijk maximaal 400m.

Om de parkeerbehoefte van dit personeel op te vangen is in eerste instantie gekeken naar de nog beschikbare restcapaciteit binnen 100m (alleen de gratis parkeerplaatsen) die overblijft nadat de parkeerbehoefte van de bewoners en de bezoekers van de bewoners is opgelost. Als deze restcapaciteit niet voldoende blijkt om de parkeerbehoefte van de het kantoorpersoneel op te lossen, is gekeken naar de restcapaciteit in het onderzoeksgebied met een loopafstand tussen 200 tot 400m van het plangebied. Ook in het gebied met een loopafstand tussen 200 en 400m is uitsluitend gekeken naar de gratis parkeerplaatsen.

Tabel 5 Parkeeroplossing kantoorpersoneel

	werkdag			koop	zondag
	ochtend	middag	avond	avond	middag
rest cap (overschot) binnen 100m	0	2	72	58	82
p-vraag kantoor personeel	6	6	3	3	3
resterende p-behoefte	6	4	0	0	0
rest capaciteit 200 - 400m	52	34	49	65	47
overschot/tekort	46	30	49	65	47

Te zien is dat de parkeervraag van het kantoorpersoneel ruim lager is dan de beschikbare restcapaciteit in het omliggende gebied. Ook voor deze doelgroep is er dus ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de omringing.

Kantoor bezoek

Tenslotte is gekeken of de parkeerbehoefte van het bezoek van het kantoor in de omgeving kan worden opgevangen. Het is aannemelijk dat dit bezoek niet ver wil lopen, dus is gekeken in een straal van 100m rond de ontwikkeling. Het is ook aannemelijk dat dit bezoek best bereid is te betalen om te parkeren. Het is immers een kort en vaak incidenteel bezoek. Bij het zoeken naar beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving is daarom gekeken naar de bezetting van de betaald parkeerplaatsen binnen 100m van het plan.

Tabel 6 Parkeeroplossing kantoor bezoek

	werkdag			koop	zondag
	ochtend	middag	avond	avond	middag
p-vraag kantoor bezoek	2	2	1	1	1
rest capaciteit 200m (betaald)	201	163	49	65	47
overschot/tekort	199	161	48	64	46

Bovenstaande tabel laat zien dat er nog ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen 100m om het bezoek te laten parkeren.



Interferentie plan Valkenstaete

Op het moment van schrijven van deze memo is de ontwikkeling van Valkenstaete vastgesteld en ligt het betreffende plan ter inzage. Een deel van de parkeerbehoefte van Valkenstaete wordt opgevangen in openbaar gebied. Het gaat hierbij om het bezoekersparkeren. Binnen dat project is onderzocht of er voldoende restcapaciteit in de omgeving is. Hierbij is net als bij het project Waalreseweg rekening gehouden met loopafstanden. Hoewel sprake is van enige interferentie, is er voldoende restcapaciteit om het bezoekersparkeren voor Valkenstaete als voor Waalreseweg 25 op te vangen in openbaar gebied. Hiermee moet verder nog worden aangemerkt dat er in 2025 wijzigingen in parkeerbeleid worden doorgevoerd door mogelijk tot verschuivingen in parkeerdruk gaan leiden. Het doel is de beschikbare parkeercapaciteit optimaal te benutten voor alle doelgroepen.



Conclusie

Per saldo komen er met de ontwikkeling 21 parkeerplaatsen bij. De bewoners parkeren daarbij op de 21 beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de bezoekers van de bewoners, het kantoorpersoneel en het bezoek van het kantoor is voldoende restcapaciteit aanwezig op parkeerplaatsen in de omgeving. Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat de berekening van de parkeerbehoefte van het plan is gedaan met aanwezigheidspercentages die aan de bovenkant van de bandbreedte liggen. De parkeerbehoefte is daarmee worst-case berekend en mogelijk in de praktijk lager.

De parkeeropgave wordt dus deels (bewoners) opgelost op eigen terrein. Het overige deel van de parkeerbehoefte kan worden opgelost op parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeeroplossing voldoet daarmee niet aan de basisregel uit het parkeernormenbeleid omdat niet de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Echter biedt het parkeernormenbeleid de mogelijkheid van deze basisregel af te wijken indien er voldoende restcapaciteit beschikbaar is in de omgeving. Dit onderzoek toont aan dat die restcapaciteit er is. Het onderzoek biedt daarmee de verkeerskundige argumenten om af te wijken van het parkeernormenbeleid.

Tenslotte is vastgesteld dat de parkeeroplossing van onderhavig plan niet interfereert met de parkeeroplossing van het plan Valkenstaete.

Het aspect parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.