
Parkeeronderbouwing Hart van de Baarzen Vught

onderwerp Parkeeronderzoek Hart van de Baarzen Vught
bestemd voor Gemeente Vught

datum 8 april 2026
referentie 260569_AdB_MEM_0001_v1.1
projectnummer 260569

1.1 Aanleiding en doel van deze paragraaf

In het kader van de herontwikkeling van Hart van de Baarzen in Vught is een parkeeronderbouwing opgesteld. In deze onderbouwing wordt de parkeervraag en het parkeeraanbod voor het actuele initiatief inzichtelijk gemaakt, met aandacht voor zowel de functiewijziging op de bestaande supermarktplaat als de realisatie van de nieuwe supermarkt en de woningbouwopgave.

Deze onderbouwing sluit aan bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught en het geldende parkeerbeleid van gemeente Vught.

1.2 Beschrijving van het initiatief

1.2.1 Huidige supermarktplaat – transformatie naar wonen

Het bestaande pand van de huidige supermarkt blijft behouden. De begane grond, waar momenteel de supermarkt is gevestigd, wordt herontwikkeld naar maximaal twaalf woningen. De bestaande woningen op de eerste en tweede verdieping blijven ongewijzigd in gebruik. Daarnaast blijft de cafetaria op de begane grond behouden.

Het parkeren ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen wordt volledig op eigen terrein aan de achterzijde van het pand opgelost. Hiermee leggen de woningen geen claim op de openbare parkeerruimte.

1.2.2 Nieuwe supermarkt

De nieuwe supermarkt krijgt een centrale positie binnen de herontwikkeling van Hart van de Baarzen. De entree is gesitueerd aan de zijde van de Rouppe van der Voortlaan en vormt de oostelijke begrenzing van het parkeerplein. Ten opzichte van de huidige supermarkt is sprake van een uitbreiding van het winkelopervlak. Deze uitbreiding leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, die in deze memo wordt gekwantificeerd.

1.3 Beleidskader parkeren

Voor de beoordeling van de parkeervraag en het parkeeraanbod is het volgende beleidskader van toepassing:

- Nota Parkeernormen 2025 – Gemeente Vught
- Parkeerbeleidsplan Gemeente Vught, versie 4.1

Uitgangspunten uit dit beleid die voor het initiatief relevant zijn:

- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het oplossen van de parkeerbehoefte.
- Parkeren wordt in beginsel op eigen terrein gerealiseerd.
- Voor niet-woonfuncties, zoals een supermarkt, wordt de parkeerbehoefte bepaald op basis van het bruto vloeroppervlak (bvo).
- De parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde CROW-kencijfers, passend bij de stedelijkheidsgraad van Vught.



- De parkeerdruk in de openbare ruimte mag in de eindsituatie niet hoger zijn dan 85% wanneer openbare capaciteit wordt benut.

1.4 Parkeervraag woningen

Voor de maximaal 12 nieuw te realiseren woningen op de begane grond geldt dat:

- het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost;
- zowel bewonersparkeren als bezoekersparkeren onderdeel uitmaakt van deze eigen terreinoplossing;
- er geen parkeerrechten in de openbare ruimte worden aangevraagd of toegekend.

Hiermee voldoet de woningtransformatie aan het uitgangspunt uit de Nota Parkeernormen 2025 dat woonontwikkelingen hun volledige parkeervraag op eigen terrein moeten oplossen. De woningen maken geen deel uit van de verdere parkeerafweging in het openbaar gebied.

1.5 Parkeervraag nieuwe supermarkt

De nieuwe supermarkt wordt aangemerkt als fullservice-supermarkt. Voor deze functie gelden volgens de Nota Parkeernormen 2025 de volgende autoparkeernormen:

Het plangebied Hart van de Baarzen valt binnen de rest bebouwde kom. Voor de berekening is daarom uitgegaan van 5,20 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Uit het bij het TAM-omgevingsplan gevoegde behoefte- en effectenonderzoek volgt het volgende:

- Huidige supermarkt heeft een oppervlakte van circa 1.605 m² bvo
- Nieuwe supermarkt heeft een oppervlakte van maximaal 2.000 m² bvo
- De netto uitbreiding van de supermarkt bedraagt derhalve circa 395 m² bvo

Toename parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte als gevolg van deze uitbreiding bedraagt 395 m² bvo. Per 100 m² is er een parkeerbehoefte van 5,2 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte komt derhalve neer op 20,5 parkeerplaatsen.

Afgerond conform de afrondingsregels uit de Nota Parkeernormen resulteert dit in een toename van 21 parkeerplaatsen.

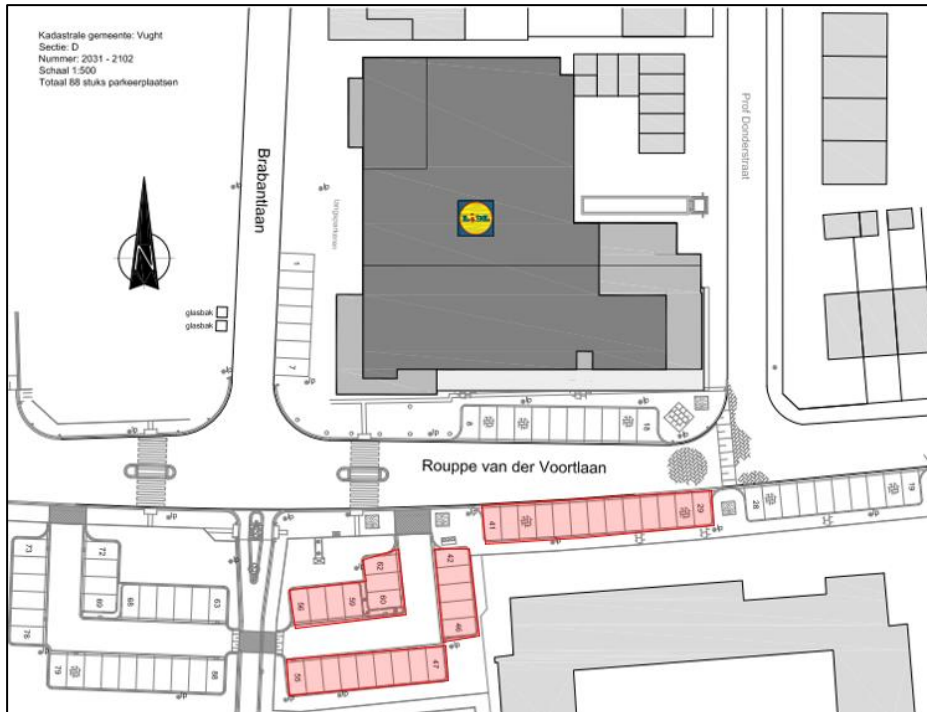
Middels bovenstaande methodiek wordt er gebruik gemaakt van salderen. Salderen betekent het verrekenen van de parkeerbehoefte van de nieuw te realiseren functies met de theoretische parkeerbehoefte met de theoretische parkeerbehoefte van de bestaande te vervallen functie. Dit is mogelijk volgens paragraaf 6.2.4 van de Nota Parkeernormen 2025 indien er bestaande functies komen te vervallen in een ruimtelijke ontwikkeling en de parkeerplaatsen welke gesaldeerd worden behouden blijven binnen de contouren van de ruimtelijke ontwikkeling.

1.6 Parkeeraanbod

In de huidige situatie zijn er 88 parkeerplaatsen aanwezig t.b.v. de bestaande supermarkt. Dit is te zien in figuur 1. Hier is tevens aangeduid welke parkeerplaatsen zullen verdwijnen, deze zijn rood gearceerd. In totaal



betreffen dit 34 parkeerplaatsen.



Figuur 1. Weergave huidige parkeerplaatsen t.b.v. supermarkt

In het kader van de herontwikkeling worden ter plaatse, van de 34 parkeerplaatsen welke vervallen, 83 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Weergave toekomstige parkeerplaatsen t.b.v. supermarkt



In totaal worden er dus 49 parkeerplaatsen toegevoegd. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de nieuwe supermarkt. Rekening houdend met de parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen kan geconcludeerd worden dat het parkeeraanbod de parkeerbehoefte welke voortvloeit uit de uitbreiding van de supermarkt ruimschoots overtreft.

Ter duiding van de berekende parkeervraag en het voorziene parkeeraanbod is gekeken naar de bestaande parkeersituatie in en rondom het plangebied, zoals deze blijkt uit eerder uitgevoerde parkeerdrukmetingen.

Ter onderbouwing van de parkeeropgave is gebruikgemaakt van de beschikbare parkeerdrukmetingen die in het kader van de herontwikkeling van Hart van de Baarzen zijn uitgevoerd. In september 2025 is door Aveco de Bondt een geactualiseerd parkeeronderzoek opgesteld, waarin de bestaande parkeersituatie in en rondom het plangebied op meerdere meetmomenten is onderzocht (bijlage 1 van deze parkeeronderbouwing).

Uit deze metingen blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving varieert per dagdeel en per sector, waarbij de hoogste bezettingsgraden optreden op momenten die samenhangen met het functioneren van de supermarkt en het halen en brengen bij het onderwijs. Buiten deze piekmomenten is in de meeste sectoren sprake van een lagere bezettingsgraad.

De parkeerdrukmetingen zijn in deze onderbouwing niet opnieuw gekwantificeerd, maar gebruikt als referentiekader voor de beoordeling van de parkeervraag en het parkeeraanbod van het actuele initiatief. In de voorliggende situatie is daarbij van belang dat het parkeren voor de nieuw te realiseren woningen volledig op eigen terrein wordt opgelost en geen extra druk legt op de openbare parkeerruimte.

De parkeerbehoefte van de nieuwe supermarkt wordt normatief bepaald op basis van de geldende parkeernormen en afgezet tegen het voorziene parkeeraanbod. Hiermee sluit de parkeeronderbouwing aan bij zowel het gemeentelijk parkeerbeleid als het beeld dat uit de uitgevoerde parkeerdrukmetingen naar voren komt.

1.7 Afweging en conclusie

Op basis van de uitgevoerde analyse kan geconcludeerd worden dat de woningtransformatie op de huidige supermarkt locatie voldoet aan het parkeerbeleid aangezien het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost.

De nieuwe supermarkt leidt, door uitbreiding van het vloeroppervlak, tot een berekende toename van 21 parkeerplaatsen. In het plan worden 49 extra parkeerplaatsen gerealiseerd t.o.v. van de huidige situatie, waarmee ruimschoots wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de supermarkt. Er is bovendien geen sprake van een ontoelaatbare parkeerdruk in de openbare ruimte.

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van Hart van de Baarzen voldoet aan het geldende parkeerbeleid van gemeente Vught en dat de parkeersituatie aanvaardbaar en robuust is.



Bijlage 1 Parkeerdrukmeting



Parkeerdrukmeting

Deze parkeerbehoefte geeft inzicht in de bezetting op verschillende meetmomenten en dateert grotendeels uit 2023 en voor een klein deel uit 2025. Deze gegevens zijn up-to-date aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, het parkeerbeleid ongewijzigd is en er geen signalen zijn welke wijzen op een gewijzigde parkeerdruk.

Sector A

Het gedeelte van het onderzoeksgebied rondom de huidige supermarkt betreft sector A. Tabel 1 geeft de parkeerdruk op verschillende meetmomenten in sector A weer.

Tabel 1 Parkeeraanbod en bezetting in sector A

Meetmoment	Bezetting Openbaar	%	Bezetting particulier
Werkdag ochtend	29/88	33	0/2
Werkdag middag	50/88	57	0/2
Werkdag avond	10/88	11	0/2
Weekend middag	74/88	84	0/2



In sector A betreft het meest opvallende aspect de beperkte parkeerdruk op het parkeerplein ten westen van het fietspad Brabantlaan. Dit parkeerplein kent in bijna alle metingen amper bezetting. Het drukste moment betrof de werkdag waarbij een bezetting van 73% werd behaald. Op de andere meetmomenten was dit aanmerkelijk minder. Dit plein valt onder de parkeerschijfzone die rondom de supermarkt aanwezig is.

In deze sector hebben 2 huizen aan de Professor Donderstraat een eigen oprit/parkeervoorziening, dit betreft een parkeeraanbod van 2 vakken.



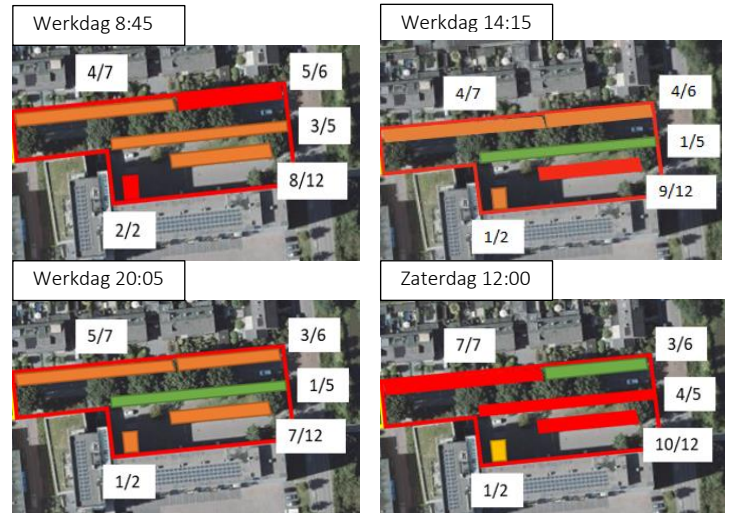
Sector B

Het gedeelte van het onderzoeksgebied bij de Rouppe van der Voortlaan betreft sector B. Binnen deze sector is uitsluitend de functie 'wonen' aanwezig. Tabel 2 geeft de parkeerdruk op verschillende meetmomenten in sector B weer.

Tabel 2 Parkeeraanbod en bezetting in sector B

Meetmoment	Bezetting Openbaar	%	Bezetting particulier	%
Werkdag ochtend	22/32	69	5/4	125
Werkdag middag	19/32	59	3/4	75
Werkdag avond	17/32	53	8/4	200
Weekend middag	25/32	78	5/4	125

In sector B is er een redelijk constante bezetting van het parkeeraanbod in de openbare ruimte geconstateerd. De bezetting van dit aanbod is op de verschillende meetmomenten niet maximaal. Bewoners gebruiken de parkeergelegenheid op eigen terrein relatief veel, er is een hogere bezetting geconstateerd dan te verwachten is volgens de kencijfers van het CROW.



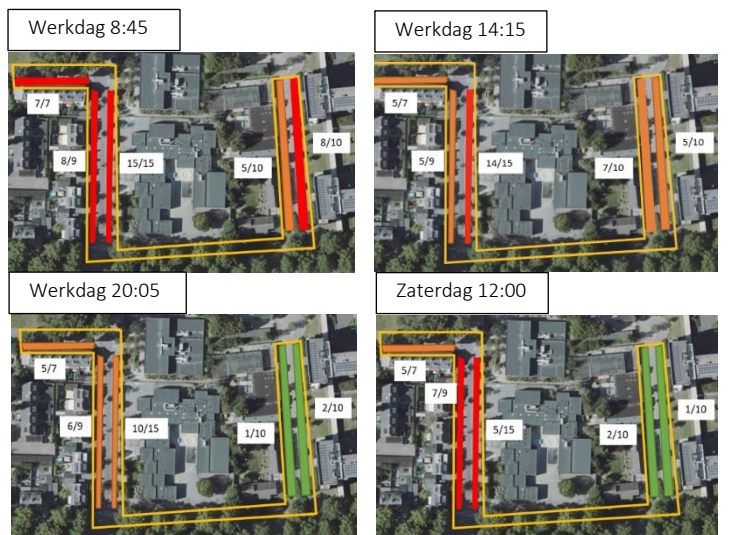
Sector C

Het gedeelte van het onderzoeksgebied rondom de huidige basisschool 'De Lichtstraat', de Brabantlaan en de Van Sasse van Ysselstraat betreft sector C. Binnen deze sector zijn de functies 'wonen' en 'onderwijs' aanwezig. Tabel 3 geeft de parkeerdruk op verschillende meetmomenten in sector C weer.

Tabel 3 Parkeeraanbod en bezetting in sector C

Meetmoment	Bezetting Openbaar	%	Bezetting particulier	%
Werkdag ochtend	43/58	83	4/7	57
Werkdag middag	36/58	62	4/7	57
Werkdag avond	24/58	41	6/7	86
Weekend middag	28/58	48	8/7	114

In Sector C is goed te zien dat de parkeerdruk het hoogst is op werkdagen overdag. In de avond en het weekend ligt de parkeerdruk, met name in de Van Sasse van Ysselstraat, veel lager. Overdag is de bezetting op particulier terrein laag in vergelijking tot de ochtend- en avonduren of het weekend. In deze sector hebben 7 huizen aan de Brabantlaan een lange oprit met garage. Het particuliere parkeer aanbod in dit gedeelte van de straat betreft daarmee volgens de parkeernota zeven parkeervakken. Tabel 3 geeft de bezetting in sector C weer.



Donderdagochtend
02-03-2023 08:15

Legenda

Reguliere
parkeerplaats

Mindervalide
parkeerplaats

Bezette
parkeerplaats

2 Parkeren op eigen
terrein, aantal auto's

Parkeren met
elektrisch laden

Fout geplaatste aanhanger Bus met aanhanger, enkel voertuig

Privé-parkeren op kenteken

3 auto's op 2 parkeerplaatsen gepropt

3 busjes van de kinderopvang,
1 personenauto op eigen terrein



Donderdagochtend
02-03-2023 08:45

Legenda

- Reguliere parkeerplaats
- Mindervalide parkeerplaats
- Bezette parkeerplaats
- 2 Parkeren op eigen terrein, aantal auto's
- Parkeren met elektrisch laden

1 foutparkeerder

1 foutparkeerder

1

2

1

1

Fout geplaatste aanhanger Bus met aanhanger, enkel voertuig

Privé-parkeren op kenteken

auto met paardentrailer

3 auto's op 2 parkeerplaatsen gepropt

3 busjes van de kinderopvang,
1 personenauto op eigen terrein



Dinsdagmiddag
05-06-2025 14.15



Woensdagavond
01-03-2023 20:05

- Legenda
- Reguliere parkeerplaats
 - Mindervalide parkeerplaats
 - Bezette parkeerplaats
 - 2 Parkeren op eigen terrein, aantal auto's
 - Parkeren met elektrisch laden

Fout geplaatste aanhanger

Privé-parkeren op kenteken

2 busjes van de kinderopvang



Zaterdagmiddag
04-03-2023 12:20

Legenda

- Reguliere parkeerplaats
- Mindervalide parkeerplaats
- Bezette parkeerplaats
- 2 Parkeren op eigen terrein, aantal auto's
- Parkeren met elektrisch laden

2 foutparkeerders

Fout geplaatste aanhanger

Privé-parkeren op kenteken

3 busjes van de kinderopvang

