

Aan: GLP Vastgoed
Auteur: Nadine Versluis
Datum: 19-04-2022
Betreft: Parkeerbalans Etten

Inleiding

Aan de Dorpsstraat 26 te Etten is een project tot nieuwbouw van twee appartementencomplexen in ontwikkeling. Er zullen 12 appartementen worden gerealiseerd, middensegment (koop/huur). Daarbij heeft de opdrachtgever Kubiek gevraagd om een parkeerbalans op te stellen. In het ontwerp zijn 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. 12 vaste plaatsen en 2 voor bezoekers. De vraag is of dit voldoende is voor de toekomstige situatie. De parkeerbalans zal worden opgesteld vanuit de richtlijnen van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Er zit een min en max in de normering. In principe hanteert de gemeente de maximale norm. Daar wordt in deze parkeerbalans vanuit gegaan.

Parkeerplaatsen huidige situatie

De huidige functie café-en zalencentrum Koster valt in te delen onder de categorie 'café/bar/discotheek/cafetaria' en qua locatie als 'rest bebouwde kom' in een matig stedelijk gebied. Hiervoor geldt een maximale parkeernorm van 8,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het café- en zalencentrum beslaat maximaal zo'n 700 m² bvo. Daardoor bestaat de parkeerbehoefte voor de huidige situatie uit zo'n 56 parkeerplaatsen. Daarbovenop komen de twee parkeerplaatsen ten behoeve van de aanwezige bedrijfswoning. Als er uitgegaan wordt van de maximale parkeernorm zullen er dus zo'n 58 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de huidige situatie.

Parkeerplaatsen toekomstige situatie

Voor de nieuwe situatie zullen er 12 appartementen gerealiseerd worden. Bij koopappartementen in de middenklasse (rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied) bestaat de maximale parkeernorm uit 2,2 parkeerplaats per appartement. Voor 12 koopappartementen zullen er dus 26,4 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor 12 huurappartementen (middenklasse) geldt een maximale parkeernorm van 1,8. Daarvoor zouden er dus 21,6 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Conclusie

Er vindt een aanzienlijke daling van parkeerdruk plaats met een afname in benodigde parkeerplaatsen van zo'n 35 parkeerplaatsen.

Oplossing parkeervraag

Er zijn op dit moment 14 parkeerplaatsen op het plangebied gerealiseerd. Hiermee zal onvoldoende parkeerruimte zijn volgens de parkeernorm en zullen er bij koopappartementen nog minimaal 12 parkeerplaatsen elders gereserveerd moeten worden. Bij huur appartementen (midden/goedkoop) zullen er nog zo'n 8 parkeerplaatsen elders moeten komen.

Nu is het wel zo dat de doelgroep gericht is op senioren. Hierdoor is het aannemelijk dat er voor elk appartement waarschijnlijk maar 1 parkeerplaats benodigd is. In dat geval is het huidige ontwerp



geschikt (12 parkeerplaatsen voor 12 seniorenappartementen). Wel zouden er meer dan twee bezoekersplaatsen handig/wenselijk zijn.

Tegenover de planlocatie is een groot verhard parkeerterrein aanwezig waar bezoekers van de kerk kunnen parkeren. Wellicht dat hier parkeerplaatsen kunnen worden gereserveerd, afhankelijk van de wens van de opdrachtgever. Ook zou het mogelijk zijn om langs de Dorpsstraat / de hoofdstraat van Etten nog enkele parkeervakken te realiseren in overleg met de gemeente.



Parkeerplaats bij de kerk H. Martinus kerk (tegenover de dorpsstraat 26). Wellicht parkeerruimte voor bezoekers.



Toevoegen van parkeervakken aan de dorpsstraat is op sommige delen goed mogelijk.