

Memo

Aan Gemeente Maarn, Mirko Andrik

Van TWYL, Bart Kuil

Betreft Onderbouwing parkeerbehoefte Buntplein Maarn

Datum 26 augustus 2019

Ref TWYL Maarn

CC

Inleiding

1. The Way You Live B.V. ("TWYL") is voornemens de locatie van de voormalige PLUS-supermarkt aan het Buntplein te Maarn te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.
2. In deze notitie wordt door middel van een parkeerbalans een onderbouwing gegeven van de parkeervraag die met deze planontwikkeling samenhangt.

Uitgangspunten

3. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen het parkeeraanbod. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per woning of m2 BVO).
4. Bij herontwikkeling van de PLUS-locatie verdwijnt de huidige winkelfunctie van de voormalige supermarkt en worden nieuwe woningen gerealiseerd. In Afbeelding 1 is de functieverandering voor de toekomstige situatie weergegeven.

Functieprogramma

Huidig	Winkels	850 m2 bvo inclusief sociale ruimten
Nieuw	Woningen	6 eengezinswoningen, vrije sector 4 starterswoningen/seniorenwoningen, middeldure koop 3 starterswoningen/seniorenwoningen, sociale huur/sociale koop

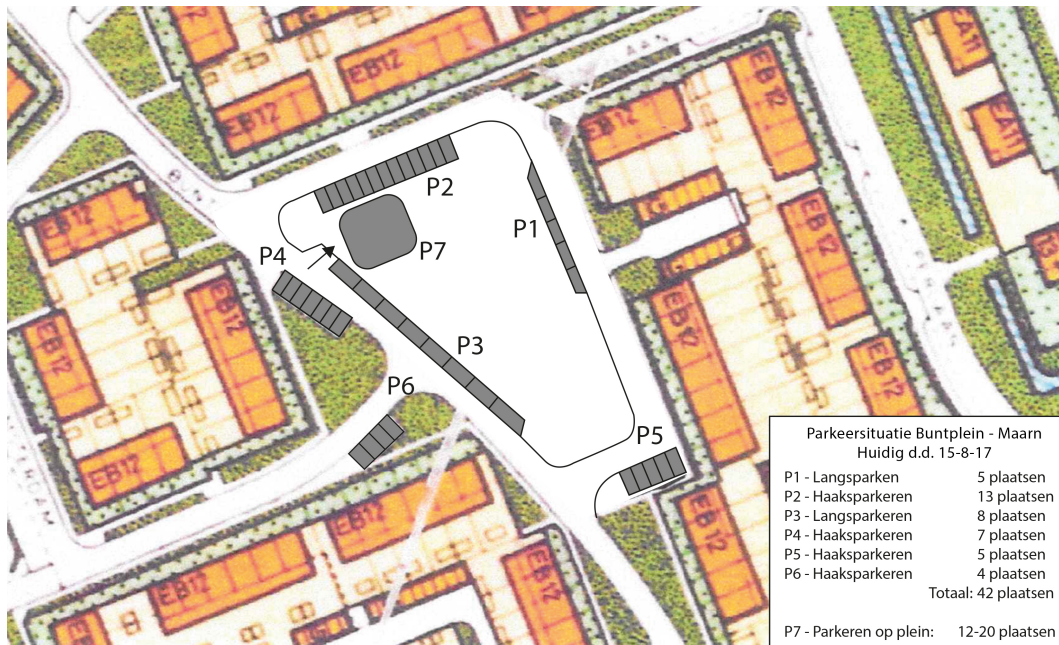
Afbeelding 1, Programma bestaand en nieuw

5. De gemeente Maarn heeft in haar Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ("GVVP"; vastgesteld door de Raad d.d. 2 februari 2010) de autoparkeernormen voor nieuwbouwprojecten vastgelegd, gebaseerd op de

uitgangspunten van CROW. Aangezien deze CROW-normen geregeld geactualiseerd worden, zijn wij na overleg met de gemeente uitgegaan van CROW-publicatie nummer 317.

Beschrijving huidige parkeersituatie

6. Door middel van een inventarisatie/telling is het huidige aantal openbare parkeerplaatsen op het Buntplein vastgesteld (Afbeelding 2).
7. Het is ons in dat verband niet bekend welke parkeernormering c.q. parkeerbalans destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan gehanteerd is voor de bestaande woningen rondom het Buntplein. Bij de inventarisatie hebben wij geconstateerd dat elke woning hetzij een parkeerplaats op eigen terrein heeft (oprit/garage) hetzij een parkeerplaats in een van de garageboxen die achter de woningen zijn gemaakt. Bezoekers parkeren vindt plaats op straat, zowel op de weg als in de bestaande parkeervakken. In onze telling zijn ca. 39 woningen direct aan het Buntplein gelegen en daarmee op de aanwezige plaatsen aangewezen.
8. Wij hebben bij deze studie volstaan het aantal openbare parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het Buntplein in beeld te brengen. Dit zijn in totaal 54 tot 62 plaatsen. Dit aantal is als volgt opgebouwd.
9. Naast het plein liggen 42 parkeerplaatsen (P1 tot en met P6). Vooral de parkeerplaatsen P4, P5 en P6 worden door bewoners c.q. bezoekers van de woningen aan het Buntplein gebruikt.
10. De parkeerplaatsen in P1 hebben vroeger een dubbelfunctie gehad. Hier vond overdag de expeditie plaats van de supermarkt en in de avonden werd hier geparkeerd. Sinds de verhuizing van de PLUS-supermarkt naar het centrum wordt P1 alleen voor parkeren gebruikt.
11. Op het plein zelf (naast de voormalige supermarkt) zijn bij P7 in totaal 12 tot 20 parkeerplaatsen door middel van verfstrepen gerealiseerd. Omdat de strepen deels vergaan zijn, is het werkelijke aantal parkeerplaatsen moeilijk vast te stellen, reden waarom uitgegaan wordt van een bandbreedte van 12-20 parkeerplaatsen.
12. In totaal bedraagt het aantal aangelegde parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het Buntplein derhalve 54 tot 62 plaatsen. Daarnaast is het zo dat ook op straat (b.v. Buntplein) geparkeerd kan worden waardoor de parkeercapaciteit in de praktijk aanmerkelijk hoger is.



Afbeelding 2, Parkeersituatie huidig

Parkeerbehoefte bestaande situatie

13. Uitgaande van de CROW (3,1 parkeerplaatsen/100 m² bvo winkels) en het vergunde winkeloppervlakte van ca. 850m² bvo is de normatieve parkeerbehoefte voor de huidige supermarkt ca. 26 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte na herontwikkeling

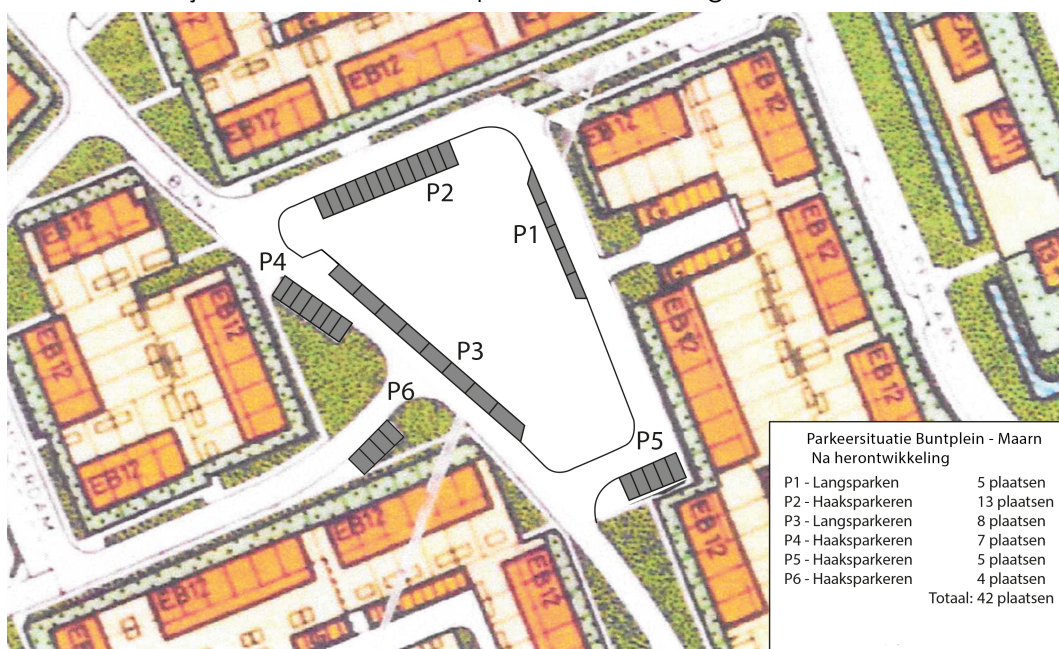
14. Zoals aangegeven in Afbeelding 1 bestaat het beoogde programma voor de nieuwbouw uit 13 woningen, waarvan 6 grondgebonden woningen en 7 starters/seniorenwoningen. In totaal zullen 3 van deze starters/seniorenwoningen als sociale huur/sociale koop worden uitgevoerd.
15. Uitgaande van het functieprogramma van Afbeelding 1 en de parkeernormering van de gemeente conform het CROW zijn voor het projectinitiatief van TWYL in totaal 19 parkeerplaatsen benodigd (Afbeelding 3).
16. Conclusie is dat daarmee de parkeerbehoefte normatief na herontwikkeling met 7 plaatsen afneemt omdat immers voor herontwikkeling gerekend kan worden met 26 parkeerplaatsen en na de realisatie van de nieuwbouw met 19.

AANTAL	WONING	TYPE GVVP	NORM (GEMIDDELD)	TOTAAL
6	Eengezins	Koop, tussen/hoek	1,5	9
3	Senioren/starters	Koop, etage, midden	1,4	6
4	Senioren/starters	Koop, etage, goedkoop	1,3	4
				19

Afbeelding 3, Parkeersituatie na ontwikkeling, matig stedelijk gebied, centrum cfr GVVP

Toekomstige parkeersituatie

17. De nieuwe parkeersituatie is weergegeven in Afbeelding 4. Het komt erop neer dat het plein wordt heringericht om de ruimtelijke kwaliteit van het Buntplein te versterken, waardoor de parkeerplaatsen op het plein (P7) komen te vervallen. De parkeerplaatsen rondom het plein (P1 t/m P6) blijven gehandhaafd, met dien verstande dat bestrating van P1 t/m P3 opgenomen zal worden. Daarmee blijven in de nieuwe situatie 42 parkeerplaatsen rondom het Buntplein aanwezig.
18. Omdat zoals hiervoor berekend de parkeerbehoefte na herontwikkeling met 7 plaatsen af neemt, maar het aanwezige aanbod ook (P7 vervalt immers) hebben wij zekerheidshalve een parkeerdrukmeting laten uitvoeren.



Afbeelding 4, Parkeerbalans na herontwikkeling

Parkeerdrukmeting

19. In opdracht van TWYL en in overleg met de gemeente heeft bureau De Groot Volker een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd in de omgeving van het Buntplein met als doel om de restcapaciteit van het parkeren in de omgeving van het Buntplein op verschillende dagen en momenten in de week vast te stellen. Het rapport van De Groot Volker met publicatiedatum 18 juli 2019 is aangehecht als **Bijlage 1**. De Groot Volker heeft in haar rapportage een toename van de parkeervraag na herontwikkeling met 8 plaatsen berekend.
20. Conclusie van De Groot Volker is dat op alle onderzoeksmomenten ruim voldoende capaciteit voor handen is in de omgeving om in de toename van deze extra parkeervraag van 8 stuks te voorzien.

Conclusie

21. Aangezien wij geen exacte gegevens hebben van de huidige parkeerbalans van het Buntplein hebben wij –na inventarisatie van de thans aanwezige plaatsen- langs twee wegen de benodigde parkeercapaciteit na herontwikkeling herleid.
22. Vraagzijde: indien de bestaande situatie (supermarkt) met de nieuwbouw (woningen) wordt vergeleken blijkt dat de parkeerdruk na herontwikkeling afneemt met 7 plaatsen, namelijk van 26 naar 19 plaatsen. Dat lijkt ook logisch omdat in het algemeen winkelveorzieningen een grotere parkeerdruk hebben dan woningen.
23. Aanbodzijde: in de nieuwe situatie bedraagt het aantal parkeerplaatsen 42. Voor de nieuwbouw zijn op basis van de CROW-normen 19 parkeerplaatsen benodigd (Afbeelding 3). Daarmee resteert een "overmaat" van 23 parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van het Buntplein. Voor de 39 woningen rondom het Buntplein zijn uitgaande van een bezoekersnorm van 0,3 ca. 12 parkeerplaatsen benodigd. Dit is een overmaat van 11 parkeerplaatsen. Omdat niet alleen in de parkeervakken maar ook op straat wordt geparkeerd (bijvoorbeeld aan Buntplein) schatten wij de werkelijke overmaat nog veel groter in.
24. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde parkeerinrichting na herontwikkeling met 42 parkeerplaatsen ruim voldoende is om aan de parkeervraag inclusief de beoogde nieuwbouw te voldoen.
25. Om deze conclusie in de praktijk te toetsen heeft Bureau De Groot Volker een parkeeronderzoek verricht. Ook uit dat onderzoek blijkt dat op alle

onderzoeksmomenten de parkeervraag van het nieuwbouwplan in de omgeving ruim voldoende voor handen is.
