

Aan Corianne Verberne (BRO) Paul van Bergen (JCvanKessel)	Betreft Verkeersonderbouwing ontwikkeling Nedereindsestraat 1 Kesteren	Datum 28 november 2022
Van Hans van Rijen	Bijlagen 1. plattegrond begane grond - indeling huisartsenpraktijk 2. tekening appartementen 3. parkeeraanbod en rijcurves begane grond 4. parkeeraanbod en rijcurves parkeerkelder 5. resultaten parkeeronderzoek 6. gesaldeerde parkeerbalans	Projectnummer 120197.004-M04

Verkeersgevolgen ontwikkeling Nedereindsestraat 1 Kesteren in beeld gebracht

Er wordt onderzocht om de Nedereindsestraat 1 in Kesteren te transformeren. Op deze locatie was het politiebureau gevestigd. Het bestaande pand wordt geamoveerd. De bedoeling is een gebouw te realiseren met op de begane grond een huisartsenpraktijk. En op de eerste en tweede verdieping appartementen.

Het plan kijkt af van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. In dat kader moet aangetoond worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van parkeren en verkeer.

Deze notitie gaat enerzijds in op het parkeren. Eerst is toegelicht wat de ontwikkeling verkeerskundig inhoudt. Vervolgens is een parkeerbalans volgens de Nota Parkeernormen 2017 opgesteld. Daarbij is de toekomstige parkeervraag vastgesteld. En hoe deze kan worden opgevangen.

Anderzijds is de extra verkeersgeneratie bepaald. En is ingeschat hoe dit verkeer zich zal verdelen over het wegennet. Tenslotte is beoordeeld of dit extra verkeer tot knelpunten op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid leidt.

Ontwikkeling Nedereindsestraat 1 Kesteren mogelijk

De parkeervraag kan op alle momenten, uitgezonderd de woensdagochtend worden opgevangen op eigen terrein. Op de woensdagochtend (markt) is er een tekort van drie parkeerplaatsen. Dit komt doordat zes parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw dan niet bereikbaar zijn.

Het tekort op woensdagochtend kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Uit een parkeeronderzoek blijkt dat de restcapaciteit van de openbare ruimte dan voldoende is. De parkeerdruk blijft onder de 85%. Daarbij is rekening gehouden met de bezetting van acht parkeerplaatsen door de markt en de toekomstige parkeervraag van de ontwikkeling Hoofdstraat 31 van vijf parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De ontwikkeling genereert ongeveer 150 extra voertuigbewegingen per weekdag. De ontsluitende straten (Nedereindsestraat, Hoofdstraat en Schenkhofstraat) en de kruising tussen deze straten kunnen dit extra verkeer aan.

Gemeentelijke regelgeving

Op de locatie Nedereindsestraat 1 in Kesteren is het bestemmingsplan 'Parapluregeling Parkeren' van toepassing. Daarin is vastgelegd dat bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, overeenkomstig de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren. Deze beleidsregels zijn vastgelegd in Nota Parkeernormen Neder-Betuwe 2017 en zijn ook van toepassing op het herziene bestemmingsplan van deze ontwikkeling.

De toetsing van een plan volgens de Nota Parkeernormen wordt uitgevoerd volgens een vast stappenplan dat leidt tot een parkeerbalans:

1. parkeerbehoefte;
2. parkeeraanbod;
3. parkeer(on)balans.

Parkeerbehoefte

Toekomstige en huidige functies en parkeernormen

De transformatie van de Nedereindsestraat 1 in Kesteren houdt verkeerskundig het volgende in:

- sloop bestaande politiebureau:
 - begane grond: 304 m² Bruto Vloer oppervlak (BVO) (bron: BAG). Verkeerskundige functie: kantoor met baliefunctie. Parkeernorm 3,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO;
 - eerste verdieping: 304 m² BVO (bron: BAG). Verkeerskundige functie: kantoor zonder baliefunctie. Parkeernorm 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO;
- realisatie van een huisartsenpraktijk voor maximaal zes huisartsen, met elk een behandelkamer. Parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per behandelkamer. Onder te verdelen in 1,505 parkeerplaatsen voor personeel en 1,995 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze verdeling is volgens het CROW, die aangeeft dat 57% van de parkeerplaatsen voor bezoekers zijn;
- realisatie van 12 appartementen van ongeveer 72 m² (exclusief balkon). Verkeerskundige functie: huur/koop, etage, koop, etage, goedkoop met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per appartement voor bewoners en 0,3 parkeerplaats per appartement voor bezoekers.

De vermelde functies en parkeernormen zijn afkomstig uit de Nota Parkeernormen 2017. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen binnen de bebouwde kom. De functies zijn hieronder nader toegelicht.

Toelichting functies en oppervlaktes

- politiebureau:
 - de oppervlakte is afgeleid uit de BAG-registratie van het pand;
 - de begane grond heeft een functie als een kantoor met baliefunctie. Het politiebureau wordt immers bezocht door mensen die bijvoorbeeld aangifte willen doen of een wapenvergunning willen aanvragen, getuigen en advocaten. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen. Het is in het kader van de baliefunctie niet realistisch ook voor deze tweede verdieping de baliefunctie mee te nemen. Een kantoor zonder baliefunctie heeft een lagere parkeernorm, omdat er minder bezoekers komen;
- huisartsenpraktijk:
 - op de begane grond van het nieuwe pand zal een huisartsenpraktijk worden gevestigd. Deze is ter vervanging van de huisartsenpraktijk die nu gevestigd is op de Torenstraat in Kesteren. De vier huisartsen die nu gevestigd zijn aan de Torenstraat zullen verhuizen naar het nieuwe pand;
 - in de toekomst is het mogelijk het aantal huisartsen in het te realiseren pand tot maximaal zes uit te breiden. Het maximale aantal huisartsen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan;
 - in bijlage 1 is de plattegrond van de begane grond (huisartsenpraktijk), met de zes behandelkamers van de huisartsen weergegeven. De overige ruimtes zijn ter ondersteuning van de huisartsenpraktijk. Bijvoorbeeld voor de assistentes en praktijkondersteuners. Deze ruimtes trekken geen extra bezoekers. Voor de parkeerbehoefte is daarom gerekend met zes behandelkamers. Elke behandelkamer trekt ongeveer twee bezoekers tegelijk aan. Het ondersteunende personeel, dat gebruik maakt van de andere ruimtes is verdisconteerd in de parkeernorm per behandelkamer. Naast de huisarts, is daarin rekening gehouden met ruim 0,5 parkeerplaats voor het ondersteunend personeel;
- appartementen:
 - er worden 12 appartementen gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping, elk met een oppervlakte van 72 m². Het balkon is niet meegerekend in deze oppervlakte, net als dat bij een grondgebonden woning de tuin niet bij het woonoppervlak wordt gerekend;
 - de oppervlakte per appartement is afgeleid uit tekening, zoals opgenomen in bijlage 2);
 - de appartementen zijn bedoeld voor de verhuur;
 - gezien de oppervlakte kunnen de appartementen onder de functie "huur, etage, midden/goedkoop" uit de Nota Parkeernormen worden gerekend. De appartementen zijn immers slechts 22 m² groter dan de in de Nota Parkeernormen 2017 vermelde appartementen voor eenpersoonshuishoudens met een maximum oppervlakte van ongeveer 50 m².

Parkeerbehoefte

Normatief

De normatieve parkeerbehoefte van de toekomstige functie is 42,6, afgerond 43 parkeerplaatsen (zie tabel 1). Hierbij is nog geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages.

toekomstige functies	aantal	norm	eenheid	normatieve parkeervraag
appartementen - 72 m2 excl. balkon (huur, etage, midden/goedkoop) - bewoners	12	1,50	woning	18,00
appartementen (huur, etage, midden/goedkoop) - bezoekers	12	0,30	woning	3,60
huisartsenpraktijk (-centrum) - personeel (43%)	6	1,51	beh. kamer	9,03
huisartsenpraktijk (-centrum) - bezoekers (57%)	6	2,00	beh. kamer	11,97
<i>totaal</i>				<i>42,60</i>

tabel 1 – parkeerbehoefte toekomstige functies

Aanwezigheidspercentages

De parkeerbehoefte, zoals weergegeven in tabel 1 komt niet op elk moment van de week en dag voor. Om de parkeerbehoefte per moment van de week te bepalen wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. In tabel 2 zijn de aanwezigheidspercentages weergegeven die gelden voor de toekomstige functies. Deze zijn overgenomen uit tabel 5.1. van de Nota Parkeernormen 2017.

functie	werkdag				koop-avond	zaterdag		zondag-middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
sociaal medisch (arts/therapeut/consulatie)	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%

Tabel 2 – aanwezigheidspercentages toekomstige functies (volgens Nota Parkeernormen 2017)

Parkeerbehoefte naar moment van de week

In tabel 3 is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling naar moment van de week weergegeven. De parkeerbehoefte varieert van minimaal 16 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag, tot maximaal 31 parkeerplaatsen op de werkdagochtend. De parkeerbehoefte uit tabel 1 is daarvoor vermenigvuldigd met de aanwezigheidspercentages uit tabel 2.

parkeervraag (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
	toekomst							
appartementen - 72 m2 excl. balkon (huur, etage, midden/goedkoop) - bewoners	9,00	9,00	16,20	18,00	14,40	10,80	14,40	12,60
appartementen (huur, etage, midden/goedkoop) - bezoekers	0,36	0,72	2,88	0,00	2,52	2,16	3,60	2,52
huisartsenpraktijk (-centrum) - personeel (43%)	9,03	6,77	0,90	0,00	0,90	0,90	0,90	0,90
huisartsenpraktijk (-centrum) - bezoekers (57%)	11,97	8,98	1,20	0,00	1,20	1,20	1,20	1,20
bruto toekomstige parkeervraag	30,36	25,47	21,18	18,00	19,02	15,06	20,10	17,22
netto toekomstige parkeervraag (afgerond)	31	26	22	18	20	16	21	18

Tabel 3 – parkeerbehoefte Nedereindsestraat 1 Kesteren naar moment van de week (volgens Nota Parkeernormen 2017)

Parkeeraanbod

Bij de ontwikkeling worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. 20 parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd, waarvan twee gehandicapten-parkeerplaatsen. 14 parkeerplaatsen worden in een stallingsgarage onder het gebouw gerealiseerd. Op de tekeningen in bijlage 3 en 4 is het parkeeraanbod op respectievelijk de begane grond en in de parkeerkelder opgenomen.

Zes van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw zijn tijdens marktdagen (woensdagochtend en zaterdag overdag) niet bereikbaar, omdat zich marktkramen opstellen voor deze parkeerplaatsen. Daarnaast is het noodzakelijk twee bomen te rooien, om de parkeerplaatsen aan de voorzijde bereikbaar te maken (zie bijlage 3).

Het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen is volgens de eis vanuit de Nota Parkeernormen 2017. Deze stelt dat bij publieke voorzieningen minimaal 5% van de parkeerplaatsen een algemene gehandicaptenparkeerplaats moet zijn. De huisartsenpraktijk is voor deze parkeerbeoordeling aangemerkt als publieke voorziening.

Maatvoering parkeeraanbod

De te realiseren parkeerplaatsen zijn weergegeven in bijlage 3 en 4. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de eisen vanuit de CROW. Daar waar de CROW doorverwijst naar de NEN2443 (Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages) is daaraan getoetst:

- alle haakse parkeervakken op maaiveldterrein zijn 5,13 meter lang en 2,50 meter breed. Deze voldoen aan de CROW-normen en daarmee de Nota Parkeernormen 2017;
- één parkeervak is 2,40 meter breed. Dit is volgens de CROW mogelijk, omdat voldaan wordt aan de normen van de NEN2443 (tabel 4A): een parkeervak mag 2,40 meter breed zijn, mits de parkeerweg minimaal 6,67 meter breed is. De parkeerweg is 7,00 meter breed;
- de gehandicaptenparkeerplaats die tussen twee andere parkeerplaatsen ligt is 3,50 meter breed. De gehandicaptenparkeerplaats die tegen de inrit aanligt is 3,00 meter breed. Daarbij is sprake van een vrije uitstapstrook aan de zijde van de inrit. De parkeerplaatsen liggen op minder dan 50 meter van de ingang van de huisartsenpraktijk. Beide parkeerplaatsen voldoen daarmee aan de normen van het CROW en de Nota Parkeernormen 2017;
- alle langspareervakken zijn 2,50 meter breed. Dit is conform de breedtemaat van de NEN2443 voor parkeerplaatsen langs een wand. De lengte van deze parkeervakken voldoen met 6,25 meter aan de minimale maat;
- alle haakse parkeervakken in de parkeergarage zijn conform de NEN2443 (tabel 4C) minimaal 2,30 meter breed. Daar waar sprake is van een kolom of wand naast het parkeervak zijn de parkeervakken verbreed met minimaal 0,15 meter of 0,35 meter (figuur 32 NEN2443);
- alle parkeerwegen voldoen aan de normen van de CROW:
 - bij de haakse parkeervakken op maaiveld zijn de parkeerwegen minimaal 7,00 meter. Ruimer dan de minimale parkeerwegbreedte volgens de CROW en NEN2443 (6,67 meter bij parkeervakken van 2,40 meter en 6,00 meter bij parkeervakken van 2,50 meter - tabel 4A NEN2443 – openbare parkeerterreinen);
 - de parkeerweg bij de langspareervakken is 3,00 meter. Daarmee wordt voldaan aan de norm vanuit de Nota Parkeernormen 2017. Deze inrit is met 3,00 meter voldoende breed voor één personenauto. Auto's kunnen elkaar niet passeren. Het smalle gedeelte van de inrit is ongeveer 19 meter lang. Eventueel tegemoetkomend verkeer is daarmee voldoende goed zichtbaar. Er is voldoende ruimte om aan het begin en eind van de inrit even te wachten op eventueel verkeer in tegengestelde richting;
 - de parkeerweg in de parkeergarage voldoet aan de normen volgens NEN2443. In niet-openbare parkeergarages en een parkeervakbreedte van 2,30 meter dient de parkeerweg 6,62 meter te zijn (tabel 4C – niet-openbare stallingsgarages). Er kan worden uitgegaan van een niet-openbare stallingsgarage, omdat slechts een vaste groep (bewoners en personeel) gebruik maakt van de parkeergarage (zie verder het onderdeel 'Openbaarheid parkeerplaatsen');
 - de bereikbaarheid van de parkeervakken is ook getoetst aan met behulp van rijcurves (zie bijlage 3 en 4). Alle parkeervakken zijn goed bereikbaar. Ook ondanks dat de parkeerweg in de garage op sommige plaatsen wordt onderbroken door kolommen.

Openbaarheid parkeerplaatsen

Alle parkeerplaatsen op maaiveld, op het achter- en voorterrein worden openbaar toegankelijk. Bewoners, bezoekers en werknemers kunnen deze parkeerplaatsen gebruiken. De parkeerplaatsen in de parkeerkelder worden alleen toegankelijk voor bewoners en werknemers. Er is dan voldoende parkeervraag om alle parkeerplaatsen in de kelder volledig te bezetten.

Bezetting parkeergarage

Het aantal inrijdende auto's in de parkeergarage wordt geregistreerd. Op basis daarvan wordt met een stop-licht aangegeven of er parkeerplaatsen vrij zijn in de parkeergarage. Dit is wenselijk, omdat daarmee het gebruik van de parkeerplaatsen in de garage wordt geoptimaliseerd. De parkeerkelder kan daardoor volledig meedoen in de parkeerbalans. Daarnaast is het niet handig als auto's de garage inrijden, terwijl er geen parkeerplaatsen zijn. Keren in de garage is dan lastig. Tenslotte zullen parkeerders minder snel de moeite nemen in de garage te parkeren, als de bezetting niet wordt aangegeven. De garantie op een parkeerplaats is immers niet duidelijk.

Parkeerbalans

De parkeervraag is op alle momenten, uitgezonderd de woensdagochtend kleiner dan het parkeeraanbod op eigen terrein. Op de momenten dat er een markt staat, is er een tekort van drie parkeerplaatsen, omdat zes parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw dan niet bereikbaar zijn. Op dat moment is er voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte. Het parkeren van de ontwikkeling is daarmee in balans.

Tekort van drie parkeerplaatsen op woensdagochtend (marktdag)

In de parkeerbalans is de parkeervraag geconfronteerd met het parkeeraanbod. De parkeerbalans is weergegeven in tabel 5. Daaruit blijkt een tekort van drie parkeerplaatsen op woensdagochtend. Op dat moment zijn er zes parkeerplaatsen aan de voorzijde niet bereikbaar. Dit tekort is er niet op andere ochtenden van werkdagen, omdat dan alle parkeerplaatsen op eigen terrein bereikbaar zijn.

parkeerbalans (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
toekomstig parkeeraanbod eigen terrein	28	34				28	34	
netto toekomstige parkeervraag (afgerond)	31	26	22	18	20	16	21	18
overschot/tekort	-3	8	12	16	14	12	13	16

Tabel 5 – parkeerbalans Nedereindsestraat 1 Kesteren naar moment van de week (volgens Nota Parkeernormen 2017)

Tekort op woensdagochtend kan worden opgevangen in de openbare ruimte

Het tekort van drie parkeerplaatsen op de woensdagochtend kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Dit is mogelijk binnen de gemeentelijke regels (zie onderstaand – gemeentelijke regels). Dat opvang in de openbare ruimte mogelijk is blijkt uit een parkeeronderzoek, dat is uitgevoerd op 5 en 7 juli 2022. De restcapaciteit van de openbare ruimte is op het moment dat er een tekort is op eigen terrein (woensdagochtend) voldoende om dit tekort op te vangen. Daarbij is rekening gehouden met (tabel 6):

- de bezetting van acht parkeerplaatsen door de markt;
- een parkeervraag van vijf parkeerplaatsen vanuit de (nog te realiseren) ontwikkeling Hoofdstraat 31 (Parkeeronderbouwing Hoofdstraat 31, Kesteren - buro SRO - 8 februari 2021).

tijdstip	beschikbaar* tot 100m	werkelijk bezet** tot 100m	reservering tbv plan Hoofdstraat 31	restcapaciteit tot 100m
woensdag ochtend (markt)	43	32	5	6
werkdagochtend (niet woensdag)	51	32		14

* aantal parkeerplaatsen dat bezet mag zijn bij een bezettingsgraad van 85%

** gemiddeld aantal waargenomen geparkeerde voertuigen uit 2 telmomenten

Tabel 6 – restcapaciteit openbare ruimte tot 100 meter loopafstand van ontwikkeling

De resultaten van het parkeeronderzoek zijn opgenomen in bijlage 5.

Salderen

Bij het opstellen van de parkeerbalans kan rekening worden gehouden met salderen. Dit is voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk, maar wel in beeld gebracht. De gesaldeerde parkeerbalans is opgenomen in bijlage 6. Daaruit blijkt dat het parkeren ook in balans is als de parkeervraag en -aanbod van de huidige functie wordt gesaldeerd.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling zorgt voor ongeveer 160 extra voertuigbewegingen per weekdag (zie tabel 6). Daarbij is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW (ASVV2021). Uitgangspunt is het maximum kencijfer. Aangezien het om woningen en een huisartsenpraktijk gaat, betreft het allemaal personenauto's. De ontsluitende straten (Nedereindsestraat, Hoofdstraat, Schenkhofstraat) en de kruising tussen deze straten kunnen dit extra verkeer aan.

verkeersgeneratie (aantal verkeersbewegingen per weekdag) *	kencijfer	eenheid	aantal	mvt/etm
<i>huidig</i>				
politiebureau (kantoor met baliefunctie)	17,7	m2 BVO	3,04	53,8
politiebureau (kantoor zonder baliefunctie)	9,6	m2 BVO	3,04	29,2
<i>toekomst</i>				
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	4,5	woning	12	54,0
huisartsenpraktijk	31,1	beh. kamer	6	186,6
extra verkeersgeneratie				158

* obv stedelijkheidsgraag 'niet-stedelijk', ligging 'rest bebouwde kom' en het maximum kencijfer

tabel 6 – verkeersgeneratie Nedereindsestraat 1 Kesteren

Het extra verkeer zal zich over het netwerk verspreiden via de Nedereindsestraat, Hoofdstraat en Schenkhofstraat. De verdeling over de windrichting is ingeschat, gelijk aan de verdeling van de intensiteiten op deze straten volgens het verkeersmodel (aangeleverd door de gemeente d.d. 27 juni 2022). Dit betekent de volgende verdeling:

- 19,5% richting Nedereindsestraat (richting west);
- 30,2% richting Hoofdstraat (richting noord);
- 33,8% richting Hoofdstraat (richting zuid);
- 16,5% richting Schenkhofstraat (richting oost).

Op basis van deze verdeling neemt het verkeer op werkdagen (factor 1,1 ten opzichte van weekdagen) op de volgende wijze toe:

- 34 motorvoertuigen (mvt)/weekdag Nedereindsestraat richting west (N320 richting Lienden/Maurik)
- 52 mvt/dag Hoofdstraat richting noord (N322 richting Rhenen)
- 59 mvt/dag Hoofdstraat richting zuid (aansluiting A15)
- 29 mvt/dag Schenkhofstraat richting oost (richting Opheusden).

Op basis van het verkeersmodel en een toename van 0,5% per jaar van de verkeersgeneratie¹ leidt dit in 2030 tot de volgende intensiteiten (afgerond op 25-tallen):

- Nedereindsestraat (richting west): 3.050 mvt/etmaal (was 3.275)
- Hoofdstraat (richting noord): 5.175 mvt/etmaal (was 5.100)
- Hoofdstraat (richting zuid): 5.800 mvt/etmaal (was 5.700)
- Schenkhofstraat (richting oost): 2.825 mvt/etmaal (was 2.800).

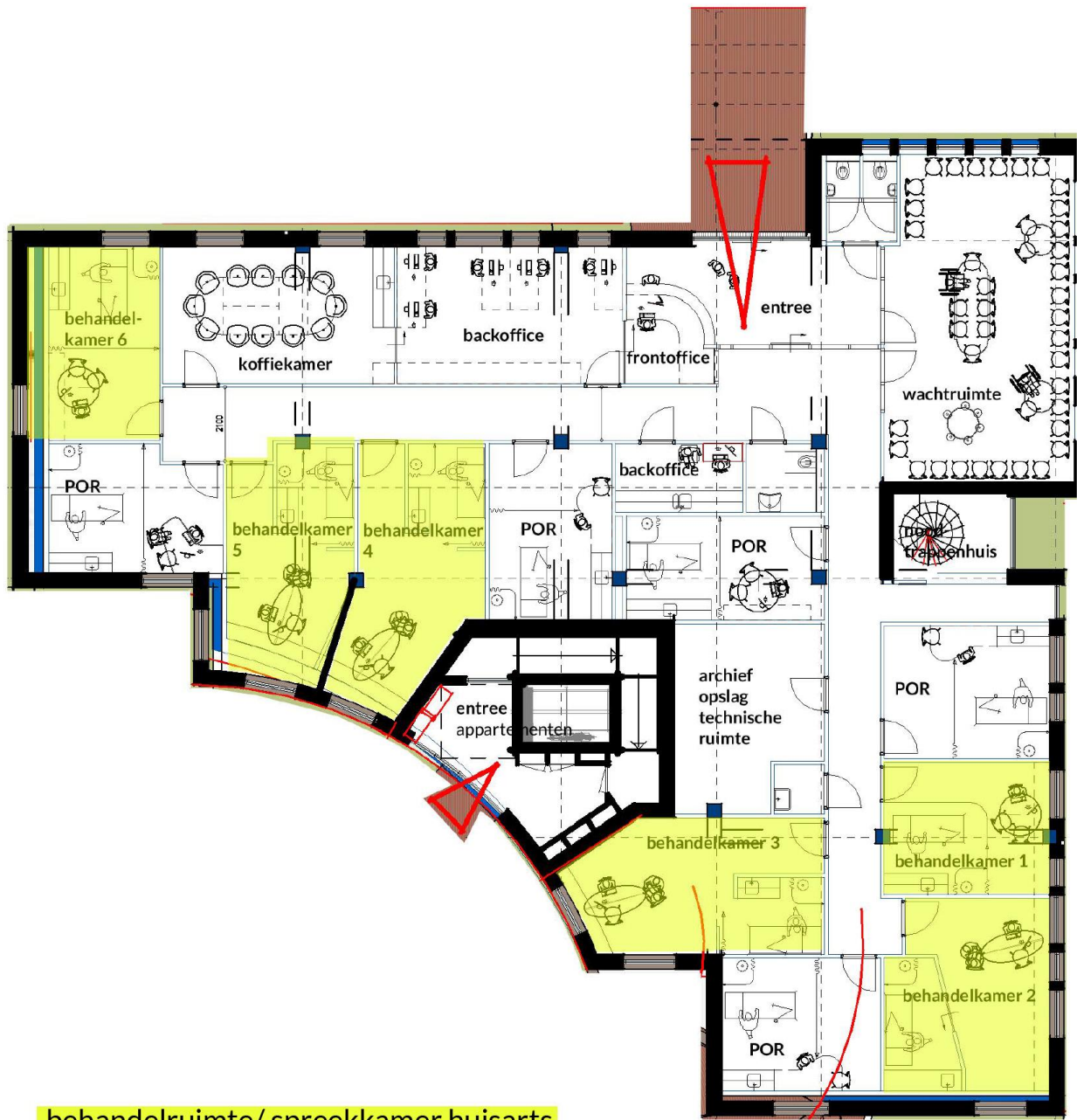
De toename in intensiteiten leidt volgens de vuistregelmethode Slop niet tot capaciteitsproblemen op het nabijgelegen kruispunt Nedereindsestraat-Hoofdstraat.

Daarnaast zijn de wegen in zijn algemeenheid ingericht volgens de CROW-richtlijnen voor erftoegangswegen. De beperkte toename van de intensiteit leidt niet tot verkeersveiligheidsknelpunten.

¹ figuur 25b (index van het aantal verplaatsingskilometers personenvervoer) uit de Integrale Mobiliteitsanalyse 2021 (ministerie van Infrastructuur en Waterstaat)

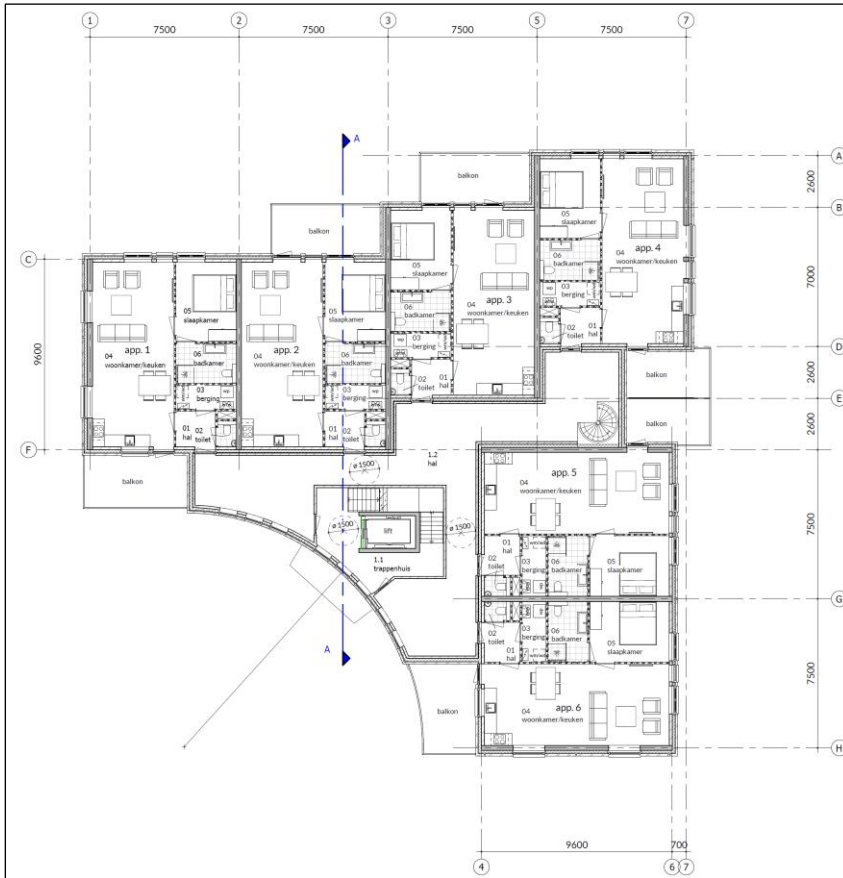
Bijlagen

Bijlage 1 - plattegrond begane grond - indeling huisartsenpraktijk

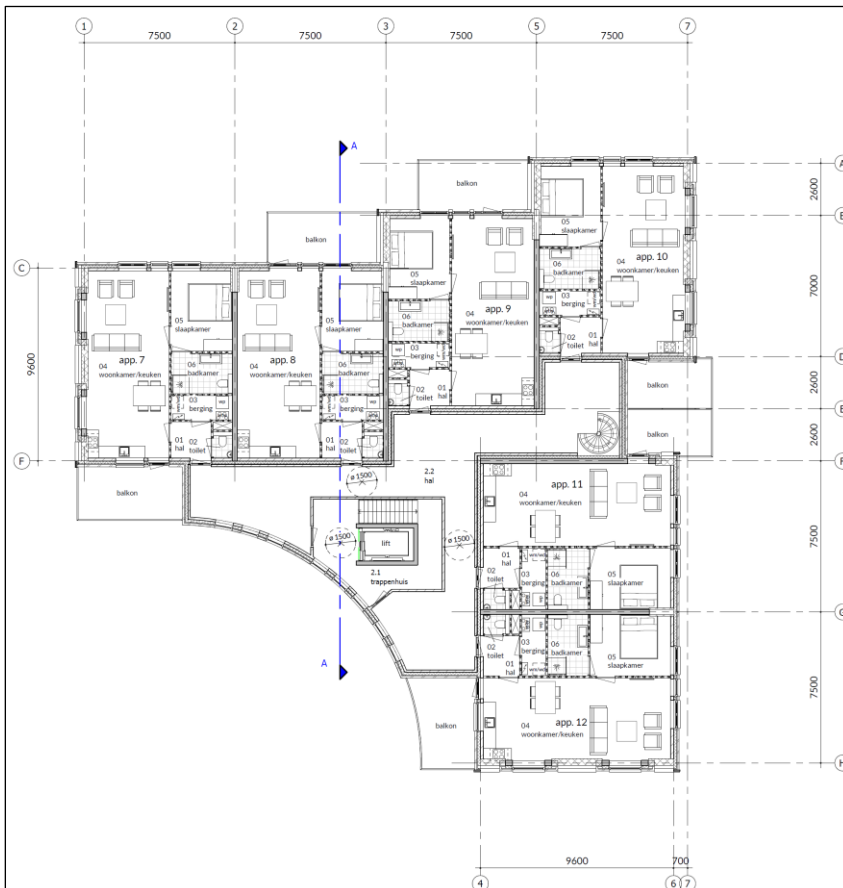


Bijlage 2 – tekening appartementen

20-018 – plattegrond 1^e verdieping – DO-12

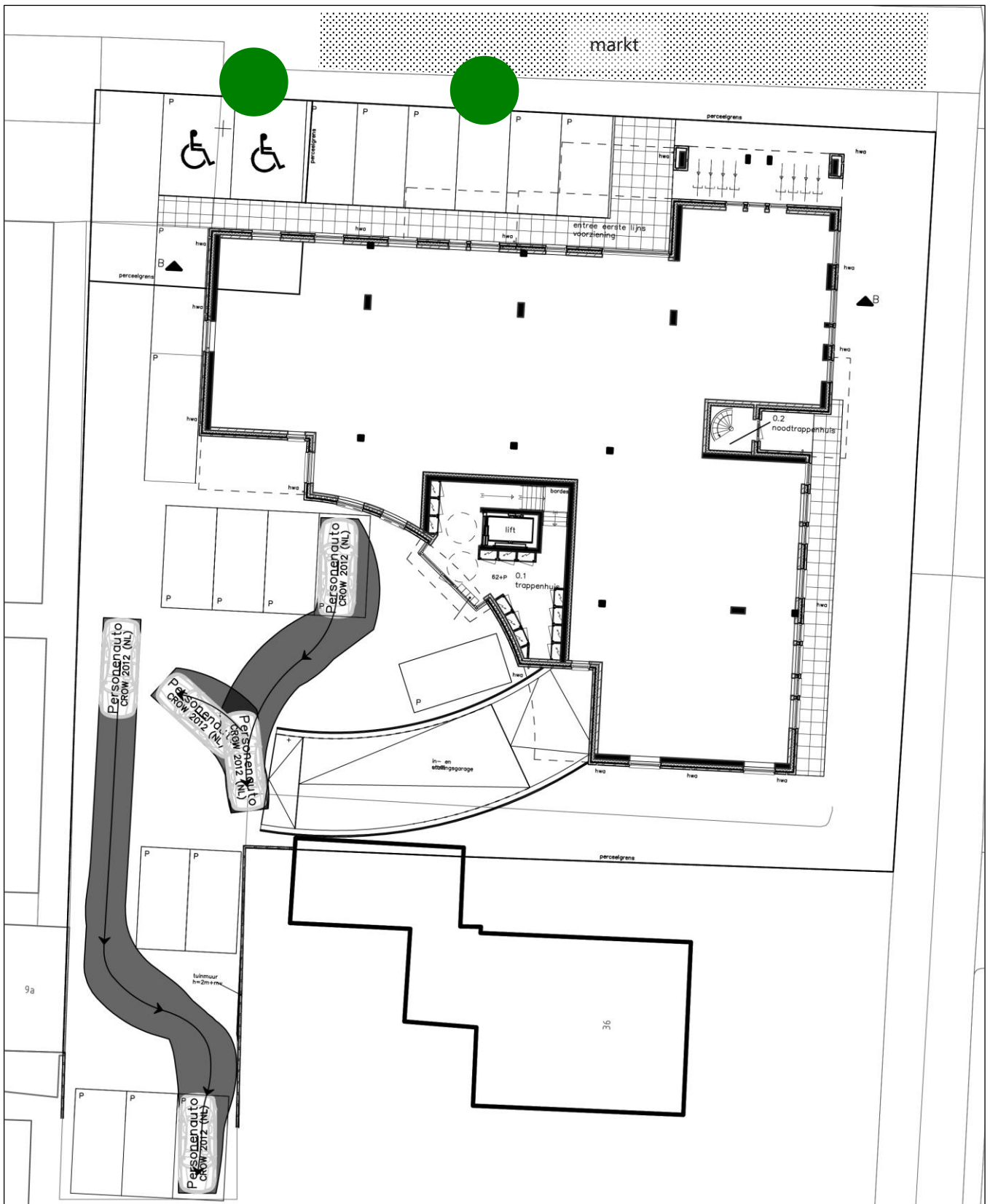


20-018 – plattegrond 2^e verdieping – DO-13

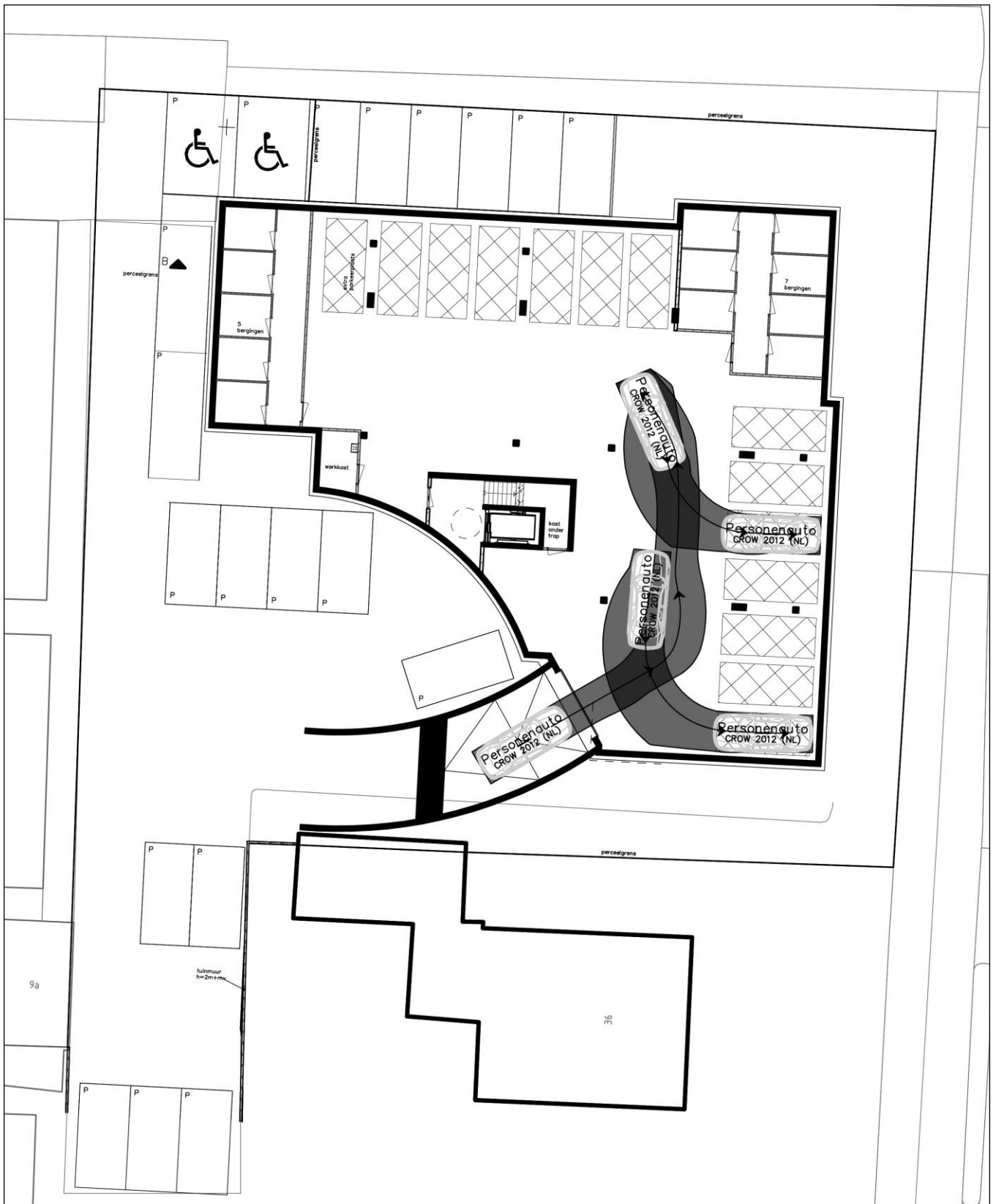


Bijlage 3 – parkeeraanbod en rijcurves begane grond
Inclusief locatie markt en bomen)





Bijlage 4 – parkeeraanbod en rijcurves parkeerkelder





Bijlage 5 – parkeeronderzoek

capaciteit (aantal parkeerplaatsen)

sector	straatnaam	tussen	en	type parkeren			speciaal				totaal	opmerkingen
				haaks	langs	straat	handi-cap	L&L	elek trisch	overig		
1	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Fruitstraat	0	0	0	0	0	0	0	0	parkeren op rijbaan (incidenteel) toegestaan en mogelijk, maar niet gewenst in verband met intensiteit
2	Schenkhofstraat	Nassaulaan	Hoofdstraat	0	0	1	0	0	0	0	1	parkeren op rijbaan toegestaan. In praktijk: aan 1 zijde deels mogelijk
4	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Torenstraat	8	1	0	0	0	0	0	9	parkeren op rijbaan (incidenteel) toegestaan en mogelijk, maar niet gewenst in verband met intensiteit
5	Carvonstraat	Nedereindsestraat	-	6	0	2	0	0	0	0	8	parkeren op rijbaan (incidenteel) toegestaan en mogelijk. In praktijk: aan één zijde deels mogelijk
6	parkeerterrein Nedereindsestraat	-	-	25	0	0	0	0	0	0	25	parkeerverbod 8 parkeerplaatsen wo 7-13 & za 7-17.30 (markt)
7	Nedereindsestraat	Carvonstraat	Hoofdstraat	0	0	1	0	0	0	0	1	parkeren op rijbaan (incidenteel) toegestaan en mogelijk. In praktijk alleen mogelijk tussen huisnr 4 en 6
8	Carvonstraat	Nedereindsestraat	-	0	0	0	0	0	0	0	0	straatparkeren toegestaan, maar niet mogelijk in verband met uitritten
9	Nedereindsestraat	Hoofdstraat	Kerkdwaarsstraat	0	0	0	0	0	0	0	0	straatparkeren toegestaan, maar niet mogelijk in verband met uitritten
10	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Fruitstraat	0	0	0	0	0	0	0	0	parkeren op rijbaan (incidenteel) toegestaan en mogelijk, maar niet gewenst in verband met intensiteit
11	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Torenstraat	9	4	0	0	0	0	0	13	parkeren op rijbaan (incidenteel) toegestaan en mogelijk, maar niet gewenst in verband met intensiteit
12	Schenkhofstraat	Nassaulaan	Hoofdstraat	0	0	3	0	0	0	0	3	parkeren op rijbaan toegestaan. In praktijk: aan 1 zijde deels mogelijk
TOTAAL											60	
3	parkeerplaats voor Regiobank	-	-	5	0	0	0	0	0	0	5	semi-openbaar terrein Regiobank - niet meegenomen in beoordeling

parkeerbezetting (aantal geparkeerde voertuigen)						dinsdag 5 juli 2022 ochtend (10-12 uur)													
sector	straatnaam		tussen	en		haaks			langs			straat			speciaal			fout	
						vracht- auto	motor		auto	vracht- auto	motor		auto	vracht- auto	motor		auto	vracht- auto	motor
1	Hoofdstraat		Schenkhofstraat		Fruitstraat								2						
2	Schenkhofstraat		Nassaulaan		Hoofdstraat														
4	Hoofdstraat		Schenkhofstraat		Torenstraat	4													
5	Carvonstraat		Nedereindsestraat	-		3													
6	parkeerterrein Nedereindsestraat		-	-		12													
7	Nedereindsestraat		Carvonstraat		Hoofdstraat														
8	Carvonstraat		Nedereindsestraat	-															
9	Nedereindsestraat		Hoofdstraat		Kerkdwaarsstraat														
10	Hoofdstraat		Schenkhofstraat		Fruitstraat														
11	Hoofdstraat		Schenkhofstraat		Torenstraat	4													
12	Schenkhofstraat		Nassaulaan		Hoofdstraat														
TOTAAL						23	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
3	parkeerplaats voor Regiobank	-		-		1													

parkeerbezetting (aantal geparkeerde voertuigen)					donderdag 7 juli 2022 ochtend (10-12 uur)														
sector	straatnaam	tussen	en	haaks			langs			straat			speciaal			fout			
				vracht- auto	motor	auto	vracht- auto	motor	auto	vracht- auto	motor	auto	vracht- auto	motor	auto	vracht- auto	motor	auto	
1	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Fruitstraat																
2	Schenkhofstraat	Nassaulaan	Hoofdstraat																
4	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Torenstraat	4		1													
5	Carvonstraat	Nedereindsestraat	-	2															
6	parkeerterrein Nedereindsestraat	-	-	18												1			
7	Nedereindsestraat	Carvonstraat	Hoofdstraat																
8	Carvonstraat	Nedereindsestraat	-													1			
9	Nedereindsestraat	Hoofdstraat	Kerkdwarsstraat																
10	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Fruitstraat													1			
11	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Torenstraat	7		3													
12	Schenkhofstraat	Nassaulaan	Hoofdstraat																
TOTAAL				31	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0
3	parkeerplaats voor Regiobank	-	-	1															

parkeerbezetting (% bezette parkeerplaatsen)					dinsdag 5 juli 2022 ochtend (10-12 uur)						donderdag 7 juli 2022 ochtend (10-12 uur)					
sector	straatnaam	tussen	en		type parkeren				fout	totaal	type parkeren				fout	totaal
					haaks	langs	straat	speciaal			haaks	langs	straat	speciaal		
1	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Fruitstraat		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
2	Schenkhofstraat	Nassaulaan	Hoofdstraat		nvt	nvt	0%	nvt	0%	0%	nvt	nvt	0%	nvt	0%	0%
4	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Torenstraat		50%	0%	nvt	nvt	0%	44%	50%	100%	nvt	nvt	0%	56%
5	Carvonstraat	Nedereindsestraat	-		50%	nvt	0%	nvt	0%	38%	33%	nvt	0%	nvt	0%	25%
6	parkeerterrein Nedereindsestraat	-	-		48%	nvt	nvt	nvt	0%	48%	72%	nvt	nvt	nvt	4%	76%
7	Nedereindsestraat	Carvonstraat	Hoofdstraat		nvt	nvt	0%	nvt	0%	0%	nvt	nvt	0%	nvt	0%	0%
8	Carvonstraat	Nedereindsestraat	-		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
9	Nedereindsestraat	Hoofdstraat	Kerkdwaarsstraat		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
10	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Fruitstraat		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
11	Hoofdstraat	Schenkhofstraat	Torenstraat		44%	0%	nvt	nvt	0%	31%	78%	75%	nvt	nvt	0%	77%
12	Schenkhofstraat	Nassaulaan	Hoofdstraat		nvt	nvt	0%	nvt	0%	0%	nvt	nvt	0%	nvt	0%	0%
TOTAAL					48%	0%	29%	nvt	0%	42%	65%	80%	0%	nvt	5%	63%
3	parkeerplaats voor Regiobank	-	-		20%	nvt	nvt	nvt	0%	20%	20%	nvt	nvt	nvt	0%	20%

Bijlage 6 – gesaldeerde parkeerbalans

Volgens de Nota Parkeernormen 2017 is salderen toegestaan als de parkeerbehoefte niet (geheel) op eigen terrein kan worden opgevangen.

Gesaldeerde parkeervraag

In tabel 7 is de gesaldeerde parkeerbehoefte van de ontwikkeling naar moment van de week weergegeven. De gesaldeerde parkeerbehoefte varieert van minimaal zes parkeerplaatsen op de werkdagmiddag, tot maximaal 21 parkeerplaatsen op de werkdag- en zaterdagavond. De parkeerbehoefte (tabel 1) is daarvoor vermenigvuldigd met de aanwezigheidspercentages (tabel 2). Vervolgens is de parkeervraag gesaldeerd door de parkeervraag van de huidige functie af te trekken van de parkeervraag van de toekomstige functies.

parkeervraag (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
toekomst								
appartementen - 72 m2 excl. balkon (huur, etage, midden/goedkoop) - bewoners	9,00	9,00	16,20	18,00	14,40	10,80	14,40	12,60
appartementen (huur, etage, midden/goedkoop) - bezoekers	0,36	0,72	2,88	0,00	2,52	2,16	3,60	2,52
huisartsenpraktijk (-centrum) - personeel (43%)	9,03	6,77	0,90	0,00	0,90	0,90	0,90	0,90
huisartsenpraktijk (-centrum) - bezoekers (57%)	11,97	8,98	1,20	0,00	1,20	1,20	1,20	1,20
bruto toekomstige parkeervraag	30,36	25,47	21,18	18,00	19,02	15,06	20,10	17,22
netto toekomstige parkeervraag (afgerond)	31	26	22	18	20	16	21	18
huidig								
politiebureau (kantoor met baliefunctie)	11,55	11,55	0,58	0,00	0,58	0,00	0,00	0,00
politiebureau (kantoor zonder baliefunctie)	8,51	8,51	0,43	0,00	0,43	0,00	0,00	0,00
bruto huidige parkeervraag	20,06	20,06	1,003	0,00	1,003	0,00	0,00	0,00
netto huidige parkeervraag (afgerond)	21	21	2	0	2	0	0	0
saldering								
bruto gesaldeerde parkeervraag	10,30	5,41	20,18	18,00	18,02	15,06	20,10	17,22
netto gesaldeerde parkeervraag (afgerond)	11	6	21	18	19	16	21	18

Tabel 7 – gesaldeerde parkeerbehoefte Nedereindsestraat 1 Kesteren naar moment van de week (volgens Nota Parkeernormen 2017)

Gesaldeerd parkeeraanbod

Bij de ontwikkeling worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn 23 extra parkeerplaatsen op eigen terrein ten opzichte van de huidige situatie. Op de tekeningen in bijlage 3 en 4 is het parkeeraanbod op respectievelijk de begane grond en in de parkeerkelder opgenomen.

Zes van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw zijn tijdens marktdagen (woensdagochtend en zaterdag) niet bereikbaar, omdat zich marktkramen opstellen voor deze parkeerplaatsen. Daarnaast is het noodzakelijk twee bomen te rooien, om de parkeerplaatsen aan de voorzijde bereikbaar te maken (zie bijlage 3).

Als de parkeervraag wordt gesaldeerd, moet ook het parkeeraanbod worden gesaldeerd. In tabel 8 is het gesaldeerde parkeeraanbod opgenomen. Daarbij is het aantal parkeerplaatsen dat bij de huidige functie op eigen terrein in gebruik is, afgetrokken van de te realiseren parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Het aantal in gebruik zijnde parkeerplaatsen naar moment van de week is bepaald aan de hand van de aanwezigheidspercentages en is gelijk aan de parkeervraag van de huidige functie, met een maximum van het aantal nu aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein (11). Op deze wijze is het huidige gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte verdisconteerd.

parkeeraanbod (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
toekomstig parkeeraanbod eigen terrein	28				34			
huidig parkeeraanbod eigen terrein in gebruik door huidige parkeervraag	11	11	2	0	2	0	0	0
gesaldeerd parkeeraanbod	17	23	32	34	32	34	34	34

Tabel 8 – gesaldeerd parkeeraanbod Nedereindsestraat 1 Kesteren naar moment van de week (volgens Nota Parkeernormen 2017)

Het (gesaldeerde) parkeeraanbod varieert naar moment van de week van minimaal 17 tot maximaal 34 parkeerplaatsen.

Gesaldeerde parkeerbalans

In de gesaldeerde parkeerbalans is de gesaldeerde parkeervraag geconfronteerd met het gesaldeerde parkeeraanbod. Deze is weergegeven in tabel 9. Daaruit blijkt dat de parkeervraag op alle momenten kleiner is dan het parkeeraanbod. Het parkeren is daarmee in balans. Het plan voorziet in de noodzakelijke parkeervraag.

parkeerbalans (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
netto gesaldeerde parkeervraag (afgerond)	11	6	21	18	19	16	21	18
gesaldeerd parkeeraanbod	17	23	32	34	32	34	34	34
overschot	6	17	11	16	13	18	13	16

Tabel 9 – parkeerbalans Nedereindsestraat 1 Kesteren naar moment van de week (volgens Nota Parkeernormen 2017)

Gemeentelijke regels toepassing salderen

Salderen is volgens de regels van de Nota Parkeernormen 2017 in dit geval mogelijk om de volgende twee redenen:

- de bestaande functie maakt ook gebruik parkeerplaatsen in de openbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Het salderen van die parkeerbehoefte in de openbare ruimte is toegestaan als er een aanzienlijke kwantitatieve of kwalitatieve verbetering van de parkeersituatie ter plaatse ontstaat. Daarvan is in ieder geval sprake als een ontwikkeling leidt tot een wezenlijke vermindering van de parkeerbehoefte tussen de oude en nieuwe functie. Daarvan is sprake: in de huidige situatie is er op de werkdagochtend en -middag een tekort van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden met andere woorden 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebruikt. In de toekomst zal er alleen een tekort zijn op de ochtenden tijdens marktdagen, waarbij dat tekort met drie parkeerplaatsen ook nog eens aanzienlijk lager is;
- de ontwikkeling leidt tot een verbetering voor het gebied. De uitstraling van het huidige gebouw is door zijn vorm matig. Het nieuwe pand leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsslag in de uitstraling van het (parkeer)plein;
- de parkeerbehoefte van een jarenlang leegstaande functie mag volgens de Nota Parkeernormen 2017 in beginsel niet in mindering worden gebracht bij de berekening van de parkeerbehoefte van een nieuwe functie. De leegstandstermijn is in de Nota Parkeernormen 2017 niet vast bepaald, maar als richtsnoer is een termijn van vijf jaar vermeld. Het politiebureau staat sinds medio 2017 en daarmee ongeveer vijf jaar leeg. Uit jurisprudentie blijkt echter dat de Raad van State stelt dat leegstand van een pand gedurende een periode niet relevant is (201901690/1/R2 d.d. 6 oktober 2021). Weliswaar staat het pand leeg, maar het vigerende bestemmingplan maakt het mogelijk dat die leegstand weer teniet wordt gedaan en de parkeerbehoefte van de bestaande functie binnen de huidige regels weer zal ontstaan.