

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 31 oktober 2023
VAN F. van Gompel

PROJECT 21621
OPDRACHTGEVER Woningbelang

MEMO PARKEREN WAALRESEWEG 25 VALKENSWAARD

Deze memo bevat de berekening en motivering van de parkeerbehoefte en oplossing voor het project Waalreseweg 25 in Valkenswaard. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de van toepassing zijnde parkeernormen, de projectgegevens en voorziene inrichting van de locatie Waalreseweg 25 en de berekening van de parkeerbehoefte. Ten slotte wordt gekeken naar de restcapaciteit voor parkeren in de omgeving en volgen de conclusies.

1. PARKEERNORMEN

Nieuwe ontwikkelingen binnen gemeente Valkenswaard moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente, dat is vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard (2022). In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom. Volgens de beleidsnota ligt het plangebied van dit bestemmingsplan binnen 'Schil centrum'. Verder maakt de beleidsnota verschil in woningtypen en overige functies. In onderstaande tabel zijn de relevante woningtypen en niet-woonfunctie opgenomen met daarbij een verklaring van het woningtype en de bijbehorende parkeernorm. De genoemde parkeernorm voor de functie wonen is inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Voor de functie werken geldt dat het aandeel bezoekers 20% betreft.

Conform de Beleidsnota parkeernormering is het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. De beleidsnota bevat een ontheffingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om van dit uitgangspunt af te wijken.

Woningtype	Verklaring	Parkeernorm
Woningen type I	<ul style="list-style-type: none">vrijstaande woningen;vrijstaand maar door bijvoorbeeld garage geschakelde woningen;appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m² bvo	1,70 pp/woning koop en huur
Woningen type II	<ul style="list-style-type: none">2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen;appartementen met oppervlakte van 60 m² t/m 125 m² bvo;	1,60 pp/woning koop en huur
Woningen type III	<ul style="list-style-type: none">4 of meer aan elkaar gebouwde woningen;appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m² bvo	1,40 pp/woning koop en huur
Seniorenwoning	<ul style="list-style-type: none">tot max. 90 m² bvo (anders woning type II);primaire ruimtes (1 slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk;lift aanwezig bij gestapelde bouw;woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen.	1,00 pp/woning koop en huur
Werken	<ul style="list-style-type: none">(Commerciële) dienstverlening - kantoren met baliefunctie1 arb pl. = 25 - 35 m² BVO	2,55 pp / 100 m ² bvo

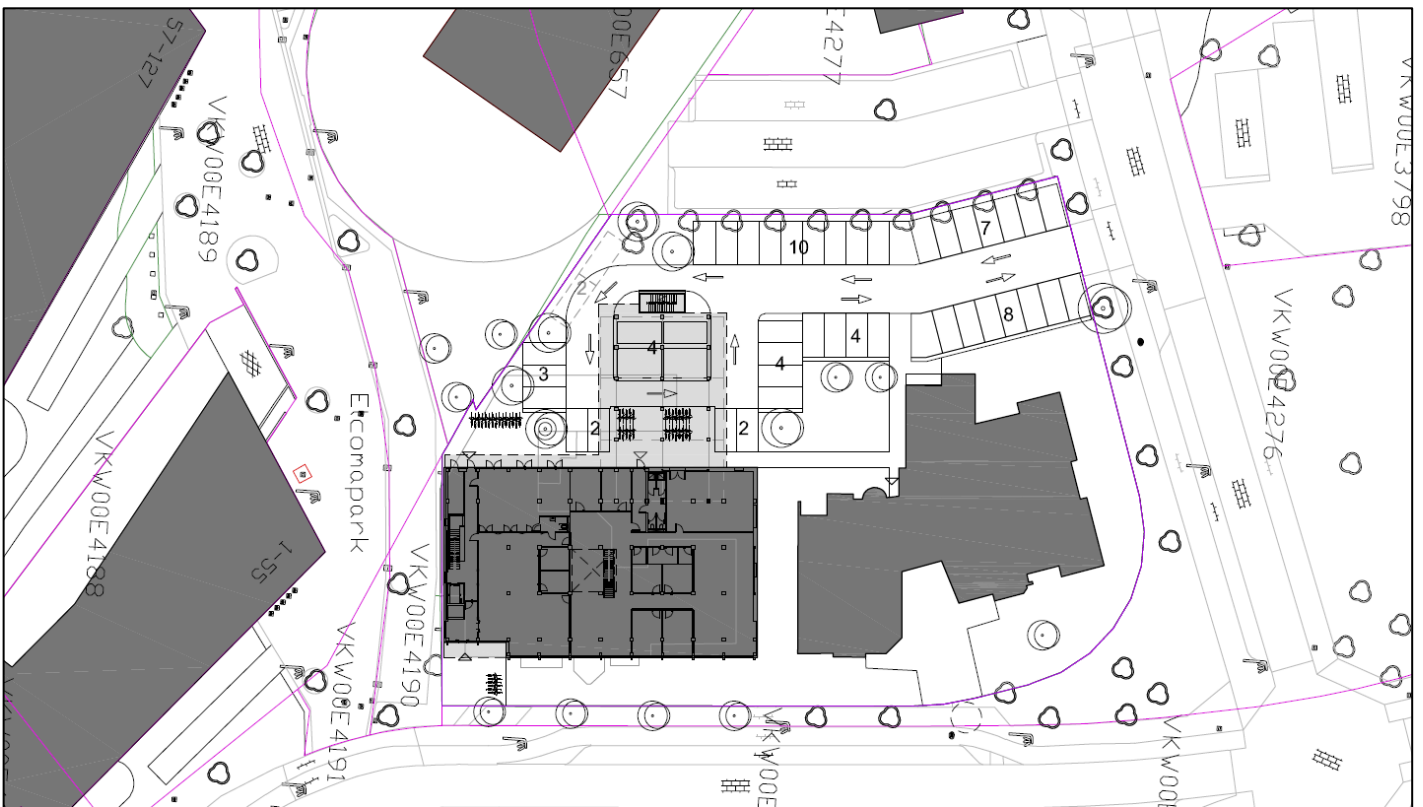
2. PROJECTGEGEVENS

Het project omvat de sloop van het bestaande kantoorgebouw van woningcorporatie Woningbelang aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard en de bouw van een nieuw kantoorpand op dezelfde locatie met woningen op de verdieping. In de beoogde situatie ziet het programma er als volgt uit:

- Kantoor: 1.385 m² bvo;
- Woningen: 19 appartementen (type II): 17 woningen van ongeveer 84 m² bvo en 2 woningen van ongeveer 62 m² bvo.

Woningbelang heeft de ambitie om het eigen terrein zo open en groen mogelijk te houden. Enerzijds komt een groene leefomgeving ten goede aan het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen en de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex 'Poortakker' dat eveneens in eigendom van Woningbelang is. Ook draagt dit groen bij aan diverse klimaatambities, omdat minder verharding zorgt voor minder hittestress en meer mogelijkheden om water te laten infiltreren. Anderzijds komt de openheid ten goede van de (be)leefbaarheid van het plangebied en directe omgeving ervan, omdat het plangebied doorwaadbaar wordt. Deze ambitie van Woningbelang wordt ondersteund door gemeente Valkenswaard.

Op basis van deze gedragen ambitie van Woningbelang is een inrichtingstekening voor het plangebied gemaakt. Daarbij is ook het terrein van het naastgelegen appartementencomplex Poortakker betrokken. Het gaat immers ook om hetzelfde kadastrale perceel. In onderstaande afbeelding is de inrichtingstekening van het plangebied weergegeven. Zoals hieruit af te lezen is, wordt voorzien in 44 parkeerplaatsen. Op deze manier worden zo veel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien waarbij tevens nog voldoende open groene ruimte in het gebied kan worden gebracht.



Situatietekening terrein Woningbelang Waalreseweg 25 in Valkenswaard (Bron: Fokkema & Partners Architecten)

3. BEREKENING PARKEERBEHOEFTE

Omdat voor de terreininrichting ook de reeds bestaande parkeerplaatsen van appartementencomplex Poortakker worden betrokken, wordt ook de parkeerbehoefte van dit woongebouw meegenomen. Het gaat om een complex met 24 seniorenwoningen. De totale (basis)parkeerbehoefte ziet er dan ook als volgt uit (zie navolgende tabellen).

HUIDIGE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Parkeer-behoefte	Bezoekersaandeel (norm)	Bezoekersaandeel (absoluut)
Kantoren	(Commerciële) dienstverlening - kantoren met baliefunctie	1.025	m ² bvo	2,55	pp per woning	26,1	20%	5,2
Appartementen	Seniorenwoning	24	woningen	1	pp per woning	24,0	0,3 pp per woning	7,2
Totaal werkdag						50,1		12,4
* Functie o.b.v. Beleidsnota Parkeernormering gemeente Valkenswaard								

BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie*	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Parkeer-behoefte	Bezoekersaandeel (norm)	Bezoekersaandeel (absoluut)
Kantoren	(Commerciële) dienstverlening - kantoren met baliefunctie	1.385	m ² bvo	2,55	pp per 100 m ² bvo	35,3	20%	7,1
Appartementen	Seniorenwoning	24	woningen	1	pp per woning	24,0	0,3 pp per woning	7,2
Appartementen	Woningen type II	19	woningen	1,6	pp per woning	30,4	0,3 pp per woning	5,7
Totaal werkdag						89,7		20,0
* Functie o.b.v. Beleidsnota Parkeernormering gemeente Valkenswaard								

Omdat de piekbehoefte van parkeren door bewoners van woningen anders is dan die van bezoekers van woningen en personeel en bezoekers van het kantoor van woningbelang, is het gerechtvaardigd om in de berekening van de parkeerbehoefte rekening gehouden met dubbelgebruik. In de Beleidsnota parkeernormering van gemeente Valkenswaard is aan tabel opgenomen met behoefte-indicaties van functies op verschillende delen van de dag. Deze tabel is gebaseerd op aanwezigheidspercentages uit de ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen) van kennisplatform CROW. Echter, CROW beschikt over meer actuele gegevens voor wat betreft dubbelgebruik, waarbij in tegenstelling tot de Beleidsnota van gemeente Valkenswaard ook bezoekersparkeren in aanwezigheidspercentages is gedifferentieerd. In het bijzonder gaat het dan om de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Vanwege het belang van die differentiatie van het bezoekersparkeren is bij de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages uit de Beleidsnota parkeernormering van gemeente Valkenswaard, maar aansluiting gezocht bij de percentages voor dubbelgebruik uit CROW-publicatie 381.

Navolgende tabel bevat een berekening van de parkeerbehoefte gebaseerd op het dubbelgebruik. Uit de parkeerberekening kan worden afgelezen dat op eigen terrein 4,8 (afgerond 5) parkeerplaatsen te weinig zijn om te voorzien in de eigen behoefte van bewoners en personeel. De maatgevende momenten zijn de werkdagochtend en -middag. Het bezoekersparkeren erbij opgeteld zijn 13,16 (afgerond 14), 14,48 (afgerond 15), 5,08 (afgerond 6) en 1,78 (afgerond 2) parkeerplaatsen tekort op respectievelijk een werkdagochtend, -middag, -avond en zaterdagavond.

Dubbelgebruik toekomstige situatie		Dagdeel ▶		werkdag				koop	zaterdag		zondag
Aanwezigheidspercentage ▼	Te hanteren parkeernorm	Aantal	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag	
Woning bewoners (type II)	1,3 pp/woning	19 woningen	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	
Woning bezoekers (type II)	0,3 pp/woning	19 woningen	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	
Woning bewoners (senioren)	0,7 pp/woning	24 woningen	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	
Woning bezoekers (senioren)	0,3 pp/woning	24 woningen	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	
Commerciële dienstverlening (arbeid)	2,04 pp/100 m ² BVO	1.385 m ² bvo	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	
Commerciële dienstverlening (bezoek)	0,51 pp/100 m ² BVO	1.385 m ² bvo	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	
Aantal parkeerplaatsen	Piekbehoefte										
Woning bewoners (type II)			12,35	12,35	22,23	24,70	19,76	14,82	19,76	17,29	
Woning bewoners (senioren)			8,40	8,40	15,12	16,80	13,44	10,08	13,44	11,76	
Commerciële dienstverlening (arbeid)			28,25	28,25	1,41	0,00	1,41	0,00	0,00	0,00	
<i>Subtotaal</i>	49 parkeerplaatsen	Piekbehoefte dikgedrukt:	49,00	49,00	38,76	41,50	34,61	24,90	33,20	29,05	
Woning bezoekers (type II)			0,57	1,14	4,56	0,00	3,99	3,42	5,70	3,99	
Woning bezoekers (senioren)			0,72	1,44	5,76	0,00	5,04	4,32	7,20	5,04	
Commerciële dienstverlening (bezoek)			7,06	7,06	0,35	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	
<i>Subtotaal</i>	13 parkeerplaatsen	Piekbehoefte dikgedrukt:	8,35	9,64	10,67	0,00	9,38	7,74	12,90	9,03	
Totale parkeerbehoefte	59 parkeerplaatsen										
Parkeerplaatsen voorzien in ontwerp	44 parkeerplaatsen										
Saldo eigen parkeerbehoefte*	5 parkeerplaatsen										
Saldo totale parkeerbehoefte**	15 parkeerplaatsen										

* Eigen parkeerbehoefte: parkeerbehoefte ten behoeve van eigen personeel en bewoners.
 ** Totale parkeerbehoefte: eigen parkeerbehoefte plus parkeerbehoefte bezoekers;

4. PARKEREN IN DE OPENBARE RUIMTE

De Beleidsnota parkeernormering bevat een ontheffingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om van het uitgangspunt parkeren op eigen terrein af te wijken. Op basis van de 'Rapportage Parkeeronderzoek Valkenswaard 2022' (Meetel, 20-03-2023) is onderzocht of er in de omgeving van het plangebied voldoende restcapaciteit beschikbaar is om in de aanvullende parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De restcapaciteit van de relevante parkeersecties in de omgeving is weergegeven in bijlage 1 van deze memo. Voor het bepalen van de relevante parkeersecties is aansluiting gezocht bij de maximale acceptabele loopafstanden voor functies conform publicatie 381 van kennisplatform CROW, aangezien de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard hier geen uitspraken over doet:

Maximaal acceptabele loopafstanden:

Functie	Meter
bewoners	100
bezoekers	250
werken	800

Ten behoeve van het parkeren van het eigen personeel en bewoners zijn op eigen terrein in de beoogde situatie vijf parkeerplaatsen tekort. De maatgevende momenten zijn de werkdagochtend en -middag. Uit de parkeerdrukmeting van gemeente Valkenswaard (zie bijlage 1) is op die maatgevende momenten voldoende restcapaciteit aan de Kerkhofstraat (binnen 100 meter van het plangebied) beschikbaar om die vijf parkeerplaatsen op te vangen.

Wanneer het bezoekersparkeren erbij wordt opgeteld zijn 14, 15, 6 en 2 parkeerplaatsen tekort op respectievelijk de werkdagochtend, -middag, -avond en zaterdagavond. Op alle andere momenten zijn, gelet op het dubbelgebruik, bij elkaar opgeteld steeds voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorhanden voor personeel, bezoekers en bewoners. Voor de bezoekers is een grotere loopafstand (250 meter) acceptabel, waardoor bijvoorbeeld ook de parkeerplaats aan de Gasthuisstraat/Pastoor van Vroonhof bereikbaar is. Hier is ruim voldoende capaciteit beschikbaar om het tekort voor

bezoekersparkeren op te vangen. Bovendien moet worden opgemerkt dat voor het personeel zelfs een nog grotere acceptabele loopafstand geldt (800 meter), waardoor ook de parkeerplaats aan de Rosheuvel in beeld komt.

Gelet op het voorgaande is in de omgeving van het plangebied voldoende restcapaciteit om in de aanvullende parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

5. CONCLUSIES

Op basis van de berekende parkeerbehoefte en restcapaciteit in de omgeving kan worden geconcludeerd dat niet volledig op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. In de omgeving is echter voldoende restcapaciteit beschikbaar om in de aanvullende parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

RHO ADVISEURS - MEMO

BIJLAGE 1. RESTCAPACITEIT PARKEERPLAATSEN IN DE OMGEVING

De restcapaciteit is bepaald op basis van de bezetting van parkeerplaatsen conform de 'Rapportage Parkeeronderzoek Valkenswaard 2022' (Meetel, 20-03-2023).

Restcapaciteit parkeersecties binnen 100 meter van het plangebied

Sectie	Straatnaam	Regime	Capaciteit	Dinsdag								Donderdag									
				05:00	07:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00
	78 Kerkhofstraat	Gratis	32	28	24	1	2	2	1	1	3	4	6	0	0	0	3	1	0	3	12
	80 Kerkhofstraat	Gratis	7	6	6	1	0	-1	0	2	2	1	1	2	0	0	0	2	1	0	2
	81 Kerkhofstraat	Gratis	18	16	17	12	8	5	5	5	7	10	8	6	5	5	4	3	6	5	5
	Subtotaal			50	47	14	10	6	6	8	12	15	15	8	5	5	7	6	7	8	19

Vrijdag												Zaterdag							
09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00
5	5	4	4	3	4	5	8	16	18	21	22	17	10	7	11	11	14	12	15
0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	2	0	0	0	0	0	1	1	0
11	8	6	6	6	5	3	9	11	11	14	13	11	8	5	7	6	4	5	7
16	13	10	10	9	9	8	17	28	31	36	37	28	18	12	18	17	19	18	22

Restcapaciteit relevante parkeersecties binnen 100 tot 800 meter van het plangebied

Sectie	Straatnaam	Regime	Capaciteit	Dinsdag								Donderdag									
				05:00	07:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00
	79 Rosheuvel	Gratis	56	44	47	39	36	36	39	43	42	41	41	47	43	42	44	41	41	42	41
	54 Past. Van Vroonhofstraat	Betaald	116	75	87	87	72	71	71	70	71	59	70	89	72	71	71	56	42	60	68

Vrijdag												Zaterdag							
09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00
40	43	41	40	40	42	42	44	46	45	44	45	45	46	43	40	44	41	40	43
89	73	61	74	73	47	44	67	73	73	69	76	73	53	44	35	31	31	36	44