

PARKEERBALANS - PARKEERBEHOEFTE

Bedrijfsverzamelgebouw aan de Stuartweg te Vianen

Project: 6076_00 –Ontwikkeling Stuartweg 3 te Vianen
Document: 6076_00-parkeerbalans-20260312.docx
Datum: 28 juli 2026

Inhoudsopgave:

1. Normatieve parkeerbehoefte	blz. 2
2. Berekening per functie:	blz. 3
3. Totaal normatief	blz. 3
4. Gelijktijdigheidsanalyse (dubbelgebruik)	blz. 3
5. Maatgevende momenten	blz. 4
6. Feitelijke parkeerbalans	blz. 5
7. Conclusie parkeerbalans	blz. 6
8. Juridische onderbouwing	blz. 7
9. Eindconclusie	blz. 7
10. Bijlage 01: BVO overzicht	blz. 8

1. Normatieve parkeerbehoefte:

Gehanteerde parkeernormen:

Parkeernorm: bedrijfshal: 1,05 parkeerplekken per 100m² BVO

Parkeernorm: kantoor zonder balie: 2,55 parkeerplekken per 100m² BVO

Parkeernorm: Horeca: 15 parkeerplekken per 100m² BVO

Parkeernorm: Sport (tennisshal): 0,5 parkeerplekken per 100m² BVO

(BVO overzicht: zie bijlage 01)

Beschikbaar aantal parkeerplaatsen: 308.

Hal A: (huurder LFE)

BVO opslag hal A: 8972m² Opslag

BVO Kantoor hal A: 1848m² Kantoor

Hal B: (huurder nnb)

BVO opslag hal B: 4585m² Opslag

BVO Kantoor hal B: 1446m² Kantoor

Hal C: (huurder SPRO)

BVO opslag hal C: 3583m² Opslag

BVO Kantoor hal C: 1104m² Kantoor

BVO opslag totaal: 17140m² Opslag

17140 : 100 (x 1,05) = 179,97 = 180 parkeerplekken (BVO Opslag)

BVO kantoor totaal: 4472m² Kantoor

4472 : 100 (x 2,55) = 180,08 = 115 parkeerplekken (BVO Kantoor)

Sportdak: (Padelbanen, overdekt)

BVO sportdak (tennisshal): 1314m²

1390 : 100 (x 0,65) = 9,04 = 10 parkeerplekken (BVO tennisshal)

Sportveld: (sportveld, open)

BVO sportveld: 204m²

204 : 100 (x 0,2) = 0,41 = 1 parkeerplekken (BVO sportveld)

Sportdak: (Horeca)

BVO Horeca toegankelijk voor publiek: 604m² Horeca

604 : 100 (x 15) = 90,6 = 91 parkeerplekken (Horeca)

2. Berekening per functie:

Hal A (LFE)

Opslag 8.643 m² → 91 pp

Kantoor 1.826 m² → 47 pp

Totaal Hal A: 138 pp

Hal B (huurder ntb)

Opslag 4.676 m² → 49 pp

Kantoor 1.230 m² → 31 pp

Totaal Hal B: 80 pp

Hal C (SPRO)

Opslag 3.550 m² → 38 pp

Kantoor 861 m² → 22 pp

Totaal Hal C: 60 pp

Sportdak (padelbanen)

1.314 m² → 9 pp

Sportveld – (open)

204 m² → 1 pp

Sportdak – Horeca

406 m² → 61 pp

3. Totaal normatief

Hallen A+B+C	Parkeerplaatsen: 278
Padel	Parkeerplaatsen: 9
Sportveld (open)	Parkeerplaatsen: 1
Horeca	Parkeerplaatsen: 61
Totaal normatief:	349 parkeerplaatsen

4. Gelijktijdigheidsanalyse (dubbelgebruik)

De normatieve optelsom gaat uit van volledige gelijktijdige bezitting (100%).

In de praktijk is hiervan geen sprake.

In dit rapport zullen we uitgaan van nota parkeernormen 2026 voor hanteren dubbelgebruik.

5. Maatgevende momenten

Scenario 1 – Werkdag 15:00 (bedrijfspiek)

Functie:	Berekening:	Parkeerplaatsen:
Hallen/opslag	100% van 181	181
Kantoor	100% van 114	114
Horeca	40% van 109	44
Padel	50% van 10	5
Sportveld	25% van 1	1
Totaal:		345 parkeerplaatsen

(WAS 309 parkeerplaatsen)

Scenario 2 – Werkdag avond 20:00

Functie:	Berekening:	Parkeerplaatsen:
Hallen/opslag	5% van 178	9
Kantoor	5% van 100	5
Horeca	80% van 61	49
Padel	100% van 9	9
Sportveld	50% van 2,04	2
Totaal:		74 parkeerplaatsen

Scenario 3 – Zaterdagavond 20:00

Functie:	Berekening:	Parkeerplaatsen:
Hallen/opslag	0% van 178	0
Kantoor	0% van 100	0
Horeca	100% van 61	61
Padel	100% van 9	9
Sportveld	25% van 2,04	1
Totaal:		71 parkeerplaatsen

6. Feitelijke parkeerbalans

Voor de hallen A & C zijn de huurders al bekend. Deze huurders hebben ook opgegeven hoeveel parkeerplekken zij nodig hebben.

Hal A Feitelijke parkeerbehoefte:

Dagelijks aanwezig:

- 2 directieleden
- 50 personeelsleden komen met de auto
- 10 personeelsleden nemen de fiets
- 10 personeelsleden nemen het OV

Dat betekent maximaal 52 auto's per dag.

Vergelijking met norm voor hal A

Norm Hal A = 138 parkeerplaatsen

Feitelijke parkeerbehoefte: 52 parkeerplekken.

Hal C Feitelijke parkeerbehoefte:

Dagelijks aanwezig:

- 2 directieleden
- 20 personeelsleden komen met de auto
- 6 personen carpoolen. Maximaal 3 auto's
- 3 personeelsleden nemen de fiets
- 7 personeelsleden nemen het OV
- 3 bezoekers komen per dag met de auto

Dat betekent maximaal 28 auto's per dag.

Vergelijking met norm voor hal C

Norm Hal C = 60 parkeerplaatsen

Feitelijke parkeerbehoefte: 28 parkeerplekken.

Wat betekent dit voor de totale parkeerbalans?

Alleen bij Hal A en C samen:

	Norm:	Werkelijk
Hal A	138	52
Hal C	60	28
Totaal	198	80

Verschil van 118 parkeerplaatsen,

7. Conclusie parkeerbalans

Uit de normatieve parkeerberekening volgt een theoretische parkeerbehoefte van 349 parkeerplaatsen indien alle functies volledig en gelijktijdig worden benut. Deze berekening is gebaseerd op generieke parkeernormen per functie en gaat uit van een maximale bezetting per gebruiksfunctie, zonder rekening te houden met de feitelijke bedrijfsvoering, personeelsbezetting en vervoerswijze van gebruikers.

Voor twee van de drie bedrijfshallen (Hal A en Hal C) is door de huurders een nadere onderbouwing aangeleverd van het daadwerkelijke personeelsbestand, de dagelijkse aanwezigheid en de vervoerswijze van werknemers. Hieruit blijkt dat de feitelijke parkeerbehoefte aanzienlijk lager ligt dan de normatieve uitkomst.

Voor Hal A bedraagt de normatieve parkeerbehoefte 138 parkeerplaatsen, terwijl op basis van de feitelijke personeelsbezetting en vervoerswijze blijkt dat circa 52 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor Hal C bedraagt de normatieve parkeerbehoefte 60 parkeerplaatsen, terwijl uit de aangeleverde gegevens blijkt dat circa 28 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiermee wordt bevestigd dat de generieke parkeernormen in dit geval een theoretische benadering vormen en dat de feitelijke parkeerdruk lager ligt dan op basis van de normen kan worden verwacht. Dit sluit aan bij het karakter van de bedrijfshallen, waarin opslag de dominante functie vormt en geen sprake is van publieksgerichte activiteiten.

Ondanks deze feitelijke onderbouwing heeft de gemeente aangegeven dat voor de bedrijfshallen met kantoorfunctie moet worden uitgegaan van een volledige normatieve bezetting (100%), conform de meest recente CROW-richtlijnen. In de voorliggende parkeerbalans is hiermee rekening gehouden.

Uit de analyse van de maatgevende gebruiksmomenten, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing, blijkt dat de hoogste parkeerbehoefte zich voordoet op een reguliere werkdag overdag. Op dit maatgevende moment bedraagt de totale parkeerbehoefte **345 parkeerplaatsen**. Dit betreft het hoogste realistisch gelijktijdige gebruik van de verschillende functies binnen het plan.

In het ontwerp is daarom voorzien in een totale parkeercapaciteit **van 324 parkeerplaatsen op eigen terrein en 21 parkeerplaatsen op een naastgelegen terrein**, maar binnen de acceptabele loopafstand van 200 meter en waarvan de beschikbaarheid is geborgd met een private overeenkomst tussen de huurder en de pandeigenaar. Dit locatie en de loopafstand zijn de bijlage aangegeven.

De parkeerplaatsen op eigen terrein achter het afgesloten hekwerk hebben een afmeting van 5.000 x 2.300 mm en zijn uitsluitend bestemd voor intern gebruik. De parkeerplaatsen in de parkeerkelder en aan de voorzijde van het gebouw zijn openbaar toegankelijk en hebben een afmeting van 5.130 x 2.500 mm. De parkeerplaatsen op het terrein aan de overzijde van de Stuartweg zijn onder een hoek van 45 graden en gemaakt conform de NEN parkeren 2443:2013NL voor openbare parkeerplaatsen. Hoe dit is gedaan staat in de bijlage bij deze parkeerbalans.

Gelet op het voorgaande wordt met de realisatie van in totaal 345 parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeercapaciteit om de maatgevende parkeerbehoefte op te vangen. Daarmee is sprake van een aanvaardbare parkeerbalans en zal geen onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving ontstaan.

8. Juridische onderbouwing

Op basis van de uitgevoerde parkeerbalans en de analyse van de maatgevende gebruiksmomenten kan worden geconcludeerd dat binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

De normatieve parkeerberekening leidt tot een theoretische parkeerbehoefte van 349 parkeerplaatsen indien alle functies volledig en gelijktijdig worden benut. Deze berekening is gebaseerd op generieke parkeernormen en vormt daarmee een maximale theoretische benadering.

Uit de aanvullende gebruikersgegevens van de huurders van Hal A en Hal C blijkt dat de feitelijke parkeerbehoefte aanzienlijk lager ligt dan de normatieve uitgangspunten doen vermoeden. Dit bevestigt dat de normatieve berekening in de praktijk een conservatief uitgangspunt vormt, mede gelet op het feit dat de bedrijfshallen hoofdzakelijk bestaan uit opslagruimten met een beperkte personeelsintensiteit en zonder publieksgerichte functies.

Conform het standpunt van de gemeente is in de definitieve parkeerbalans voor de bedrijfshallen met kantoorfunctie uitgegaan van een volledige normatieve bezetting (100%), overeenkomstig de meest recente CROW-richtlijnen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de maatgevende gebruiksmomenten van de sport- en horecafunctie.

Uit deze integrale beoordeling volgt dat de hoogste parkeerbehoefte zich voordoet op een reguliere werkdag overdag en uitkomt op 345 parkeerplaatsen. In het plan is voorzien in de realisatie van 345 parkeerplaatsen, waarvan 21 op een naastgelegen terrein, waarmee volledig wordt voorzien in de berekende maatgevende parkeerbehoefte.

Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeereisen en is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Er wordt geen onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare ruimte verwacht.

9. Eindconclusie

Met toepassing van onderbouwd dubbelgebruik voldoet het plan aan de parkeerbehoefte.

10. Bijlage 01: BVO overzicht

BVO opslag hal A:	8972m ² Opslag
BVO Kantoor hal A:	1848m ² Kantoor
BVO opslag hal B:	4585m ² Opslag
BVO Kantoor hal B:	1446m ² Kantoor
BVO opslag hal C:	3583m ² Opslag
BVO Kantoor hal C:	1104m ² Kantoor
BVO sportdak (tennishal):	1314m ²
BVO sportveld:	204m ²
BVO Horeca toegankelijk voor publiek:	604m ² Horeca

Verkeersruimten:		Toebedeeld:
A) Begane gr.: lift dak 00	4m ²	Horeca/ padel/ sportveld/ (33,3% per functie)
B) Begane gr.: lift Horeca 00	18m ²	Horeca (100% per functie)
C) Begane gr.: verkeersruimte	5m ²	Hal A + Hal C (50% per functie)
D) Begane grond: vluchttrap L00 25m ²		Horeca/ padel/ sportveld/ Kantoor A (25% per functie)
E) Begane grond: vluchttrap R00 24m ²		Horeca/ padel/ sportveld/ Kantoor B (25% per functie)
F) 1 ^e verdieping: lift dak 01	4m ²	Horeca/ padel/ sportveld (33,3% per functie)
G) 1 ^e verdieping: lift horeca 01	9m ²	Horeca (100% per functie)
H) 1 ^e verdieping: vluchttrap L01 25m ²		Horeca/ padel/ sportveld/ Kantoor A (25% per functie)
I) 1 ^e verdieping: vluchttrap R01 25m ²		Horeca/ padel/ sportveld/ Kantoor B (25% per functie)
J) 2 ^e verdieping: lift dak 02	4m ²	Horeca/ padel/ sportveld (33,3% per functie)
K) 2 ^e verdieping: lift horeca 02	9m ²	Horeca (100% per functie)
L) 2 ^e verdieping: vluchttrap L02 25m ²		Horeca/ padel/ sportveld/ Kantoor A (25% per functie)
M) 2 ^e verdieping: vluchttrap R02 26m ²		Horeca/ padel/ sportveld/ Kantoor B (25% per functie)
N) 3 ^e verdieping: lift dak 03	6m ²	Horeca/ padel/ sportveld (33,3% per functie)
O) 3 ^e verdieping: lift horeca 03	8m ²	Horeca (100% per functie)
P) 3 ^e verdieping: trappenhuis	50m ²	Horeca/ padel/ sportveld (33,3% per functie)
Q) 3 ^e verdieping: vluchttrap L03 19m ²		Horeca/ padel/ sportveld (33,3% per functie)
R) 3 ^e verdieping: vluchttrap R03 20m ²		Horeca/ padel/ sportveld (33,3% per functie)

Verkeersruimten totaal:

Loods Opslag Hal A: C:2,5m² = **Totaal: 2m²**

Loods Opslag Hal C: C:2,5m² = **Totaal: 2m²**

Kantoor Hal A: D:6,25m² + H:6,25m² + L:6,25m² = **Totaal 19m²**

Kantoor Hal B: E:6m² + I:6,25m² + M:6,50m² = **Totaal 19m²**

Horeca: A:1,33m² + B:18m² + D:6,25m² + E:6m² + F:1,2m² + G:9m² + H:6,25m² + I:6,25m² + J:1,2m² + K:9m² + L:6,25m² + M:6,5m² + N:1,8m² + O:8m² + P:16,67m² + Q:6,33m² + R:6,67m² = **Totaal 117m²**

Padel: A:1,33m² + D:6,25m² + E:6m² + F:1,2m² + H:6,25m² + I:6,25m² + J:1,2m² + L:6,25m² + M:6,5m² + N:1,8m² + P:16,67m² + Q:6,33m² + R:6,67m² = **Totaal: 73m²**

Sportveld: A:1,33m² + D:6,25m² + E:6m² + F:1,2m² + H:6,25m² + I:6,25m² + J:1,2m² + L:6,25m² + M:6,5m² + N:1,8m² + P:16,67m² + Q:6,33m² + R:6,67m² = **Totaal: 73m²**

BVO opslag totaal:

8972m² + 4585m² + 3583m² + 2 m² + 2 m² = 17144 m²

17144 : 100 (x 1,05) = 180,01 = **181 parkeerplekken (BVO Opslag)**

BVO kantoor totaal:

1848 m² + 1446 m² + 1104 m² + 19 m² + 19 m² = 4436 m²

4436 : 100 (x 2,55) = 113,12 = **114 parkeerplekken (BVO Kantoor)**

BVO sportdak (Padelbanen):

1390 m² + 73 m² = 1463 m²

1463 : 100 (x 0,65) = 9,51 = **10 parkeerplekken (BVO padelbanen)**

Sportveld: (sportveld, open):

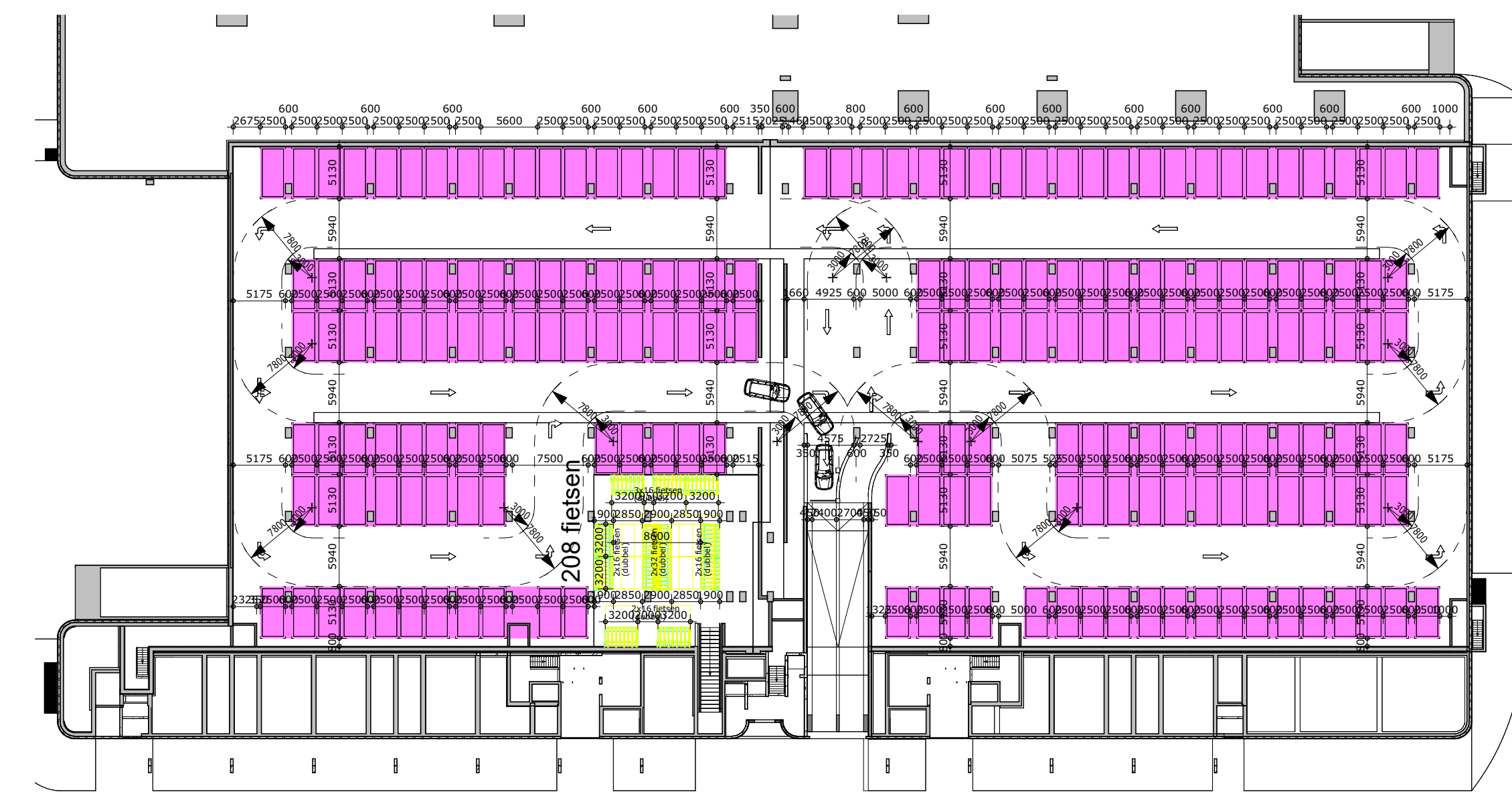
204 m² + 73 m² = 277 m²

277 : 100 (x 0,2) = 0,55 = **1 parkeerplekken (BVO sportveld)**

BVO Horeca toegankelijk voor publiek:

604 m² + 117 m² = 721 m²

721 : 100 (x 15) = 108,15 = **109 parkeerplekken (Horeca)**



Deze tekening hoort bij de parkeerbalans 6076_06-parkeerbalans_20260728.pdf



Deze tekening hoort bij de parkeerbalans 6076_06-parkeerbalans_20260728.pdf