

Opdrachtgever Martinushof B.V.
Datum 31 oktober 2023
Kenmerk 016174.20231102.N3.01
Pagina 1/6

Parkeeronderbouwing Centrumontwikkeling Martinushof in Tegelen

1. Inleiding

De Raad van State heeft inzake het bestemmingsplan Martinushof gebreken geconstateerd in de parkeeronderbouwing van de centrumontwikkeling. Dit betreft de bouw van een nieuw pand dat bestaat uit twee supermarkten met 21 gestapelde woningen aan de Raadhuislaan. Om de geconstateerde gebreken te kunnen herstellen, is Goudappel BV gevraagd om inzichtelijk te maken of met de geplande parkeerplaatsen kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het maximale gebruik.

2. Parkeeronderbouwing

2.1 Aanpak

Bij het beoordelen van het parkeerkundige aspect bij de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld. Hierbij wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen de te realiseren parkeercapaciteit. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm.

Niet elke functie genereert op alle momenten van de dag en week een even grote parkeervraag. Zo kennen bewoners van de woningen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor een supermarkt op de zaterdagmiddag ligt. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit aspect. Door de berekende parkeervraag af te zetten tegen de te realiseren parkeercapaciteit ontstaat de parkeerbalans.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

Het beoogde plan bestaat uit twee supermarkten en 21 appartementen aan de Raadhuislaan te Tegelen. Hiervan zullen alle appartementen bestemd zijn voor sociale huur. Een van de supermarkten (Jan Linders) is momenteel gevestigd in het naastgelegen gebouw. Jan Linders zal worden verplaatst naar een nieuw gebouw, samen met een nieuwe discount supermarkt (Aldi). In tabel 2.1 is het functieprogramma zoals aangegeven door opdrachtgever opgenomen.

functie ontwikkelaar	functie parkeernorm	aantal	eenheid
Jan Linders supermarkt	fullservice supermarkt	2.137,3	m ² bvo
Aldi discount supermarkt	fullservice supermarkt	1.996,6	m ² bvo
appartementen	appartement, sociale huur	21	woning

Tabel 2.1: Functieprogramma nieuwbouw

2.3 Parkeercapaciteit

Bij de ontwikkeling worden 184 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 parkeerterreinen met in totaal 36 parkeerplaatsen voor de appartementen en supermarktmedewerkers aan de linkerkant van het perceel en 148 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de supermarkten aan de rechterkant, zoals te zien in figuur 2.1 hieronder.



Figuur 2.1: Situatieplan met parkeerplaatsen (bron: opdrachtgever)

Van de 36 parkeerplaatsen, verdeeld over twee parkeerterreinen van elk 18 parkeerplaatsen, zijn er 21 gereserveerd met een beugel voor bewoners. De overige 15 kunnen dan gebruikt worden door de bezoekers van de bewoners en de werknemers van de supermarkten. Voor deze 15 plaatsen is dubbel gebruik toegestaan. Op het parkeerterrein met 148 parkeerplaatsen zal een blauwe zone van kracht zijn (maximale parkeerduur van 2 uur), deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bezoekers van de twee supermarkten.

2.4 Parkeernormen

De gemeente Venlo heeft vastgesteld hoe de parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen worden bepaald. Dit wordt gedaan op basis van de parkeerkcijfers van CROW¹, die een bandbreedte geven. De gemeente Venlo heeft nergens vastgelegd hoe deze parkeerkcijfers moeten worden omgezet naar parkeernormen. Goudappel baseert zich in dat geval op data om te beredeneren welke parkeernorm passend is.

De hoogte van de CROW-parkeercijfers is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone. De stedelijkheidsgraad van het centrum van Tegelen (Wijk 31), de ontwikkellocatie, valt in de categorie matig stedelijk² (gemiddelde omgevingsadressendichtheid van 1000 tot 1500 adressen per km²). De stedelijke zone van de ontwikkellocatie is het centrum van Tegelen.

De CROW-parkeerkcijfers geven een bandbreedte weer. Om te bepalen welke parkeernorm binnen die bandbreedte gebruikt moet worden, hebben we het autogebruik van de gemeente Venlo en vergelijkbare gemeenten geanalyseerd. Binnen de gemeente Venlo wordt voor 40% van alle verplaatsingen de auto gebruikt³. Bij gemeenten van vergelijkbare omvang (100.000 - 130.000 inwoners) ligt het autogebruik op gemiddeld 37%. Hieruit blijkt dat het autogebruik in Venlo 10% hoger ligt dan in vergelijkbare gemeenten. Daarom hanteren we voor een supermarkt een parkeernorm die 10% hoger ligt dan het gemiddelde parkeercijfer van CROW.

Het autobezit in Venlo is gemiddeld 1,13 per huishouden, precies hetzelfde als het gemiddelde autobezit in alle Nederlandse gemeenten met dezelfde stedelijkheidsgraad, sterk stedelijk. Daarom wordt voor de woningen de parkeernorm niet met 10% verhoogd.

¹ CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018).

² Bron: Opendata CBS StatLine, 2022. Omgevingsadressendichtheid Wijk 31: 1.400.

³ Bron: ODIN Modal Splits Tool, 2022.

De bewoners van de woningen krijgen gereserveerde parkeerplaatsen, deze parkeerplaatsen kunnen niet door andere parkeerders worden gebruikt. Daarom wordt hier een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per huurappartement gehanteerd.. Dit is hoger dan het gemiddelde CROW-parkeerkencijfer van 0,8 parkeerplaats per sociale huurappartementen.

Voor bezoekers van bewoners hanteert CROW een parkeerkencijfer van 0,3 parkeerplaats per woning. Het bezoekersdeel van de parkeernorm is ondanks het relatief hogere autogebruik in Venlo niet opgehoogd met 10%, aangezien uit onderzoek blijkt dat het bezoekersdeel al hoger is dan in praktijk nodig blijkt⁴, vooral voor een centrumgebied.

In tabel 2.2 zijn de parkeerkencijfers voor de beoogde functies opgenomen. De parkeerkencijfers in de tabel zijn onderverdeeld in parkeerruimte voor vaste gebruikers (bewoners of personeel) en voor bezoekers.

functie	CROW kencijfer	deel vast	deel bezoekers	eenheid
huur, appartement, sociale huur	1,10	0,80*	0,30	pp per woning
fullservice supermarkt	3,69**	0,26	3,43	pp per 100m ² bvo

* aangezien per sociale huurwoning 1 parkeerplaats gereserveerd wordt, wordt in de berekening uitgegaan van 1,0 parkeerplaats per woning (excl. bezoekers).

** Gemiddelde CROW- parkeerkencijfer verhoogd met 10%.

Tabel 2.2: Parkeerkencijfers conform CROW 381

2.5 Aanwezigheidspercentages

Conform de CROW-richtlijnen dient bij een ontwikkeling met gemengde functies rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages van de verschillende doelgroepen. Dit betekent dat dezelfde parkeerplaats door verschillende doelgroepen gebruikt kan worden. Voorwaarde voor het gebruik maken van aanwezigheidspercentages is dat de verschillende doelgroepen in de praktijk van elkaars parkeerplaatsen gebruik kunnen maken. Dit geldt niet voor de 21 gereserveerde parkeerplaatsen voor bewoners. Daarom zijn in onderstaande tabel alleen de aanwezigheidspercentages die CROW hanteert voor bezoekers van bewoners en supermarkten opgenomen. De aanwezigheidspercentages die het CROW hanteert zijn gepresenteerd in tabel 2.3

⁴ Bron: Parkeerkencijfer voor bezoek aan bewoners: de grote onbekend, Colloquium Vervoerplanologisch Speurwerk, 2021.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%

Tabel 2.3: Aanwezigheidspercentages CROW

3. Parkeerbalans

Op basis van het functieprogramma, de bijbehorende parkeernormen en de aanwezigheidspercentages is de parkeervraag berekend. voor de ontwikkeling van 21 sociale huurappartementen en 2 supermarkten binnen de ontwikkeling Martinushof berekend. De parkeerbalans is vergeleken met de te realiseren parkeercapaciteit bij de ontwikkeling. Zo ontstaat er inzicht of er voldoende parkeerplaatsen in de plannen zijn opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de parkeerbalans voor de 2 parkeerterreinen met in totaal 36 parkeerplaatsen voor de appartementen en het personeel van de supermarkten en het parkeerterrein met 148 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de supermarkten. Tabellen 3.1 en 3.2 tonen het resultaat van de parkeerbalans.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners woningen	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
bezoekers woningen	6,3	0,6	1,3	5,0	4,4	0,0	3,8	6,3	4,4
supermarkt (personeel)	10,7	3,2	6,4	4,3	8,5	0,0	10,7	4,3	0,0
totaal	38	25	29	30	34	21	35	32	25
parkeercapaciteit	36	36	36	36	36	36	36	36	36
overschot	-2	11	7	6	2	15	1	4	11

Tabel 3.1: Parkeerbalans per moment van de week – parkeerterrein bewoners en personeel

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
supermarkt (bezoekers)	141,7	42,5	85,0	56,7	113,3	0,0	141,7	56,7	0,0
totaal	142	43	85	57	113	0	142	57	0
parkeercapaciteit	148	148	148	148	148	148	148	148	148
overschot	6	105	63	91	35	148	6	91	148

Tabel 3.2: Parkeerbalans per moment van de week – parkeerterrein bezoekers van supermarkten

Uit tabellen 3.1 en 3.2 blijkt dat op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) op beide parkeerterreinen een overschot is.

4. Conclusie

Voor de nieuwe voorgestelde ontwikkeling in Tegelen, bestaande uit 2 supermarkten en 21 sociale huurappartementen, zijn 184 parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn verdeeld over 3 parkeerterreinen. Twee parkeerterreinen met in totaal 36 parkeerplaatsen zijn bestemd voor bewoners, hun bezoekers en het personeel van de supermarkten, en het andere parkeerterrein met 148 parkeerplaatsen (blauwe zone) is bestemd voor de bezoekers van de supermarkten.

Uit onze analyse bleek dat het project een overschot heeft van 1 parkeerplaats op het terrein voor bewoners, hun bezoekers en het personeel van de supermarkten en een overschot van 6 parkeerplaatsen op het terrein voor bezoekers van de supermarkten. In totaal is er een overschot van 7 parkeerplaatsen voor het Martinushof ontwikkeling.