

Memo

Betref: Parkeernotitie Venloseweg 104-106 Tegelen

Ons kenmerk: VNO178 Versie 1.3

Datum: 26-05-2023

Behandeld door: Stefan Vlijm

Aanleiding

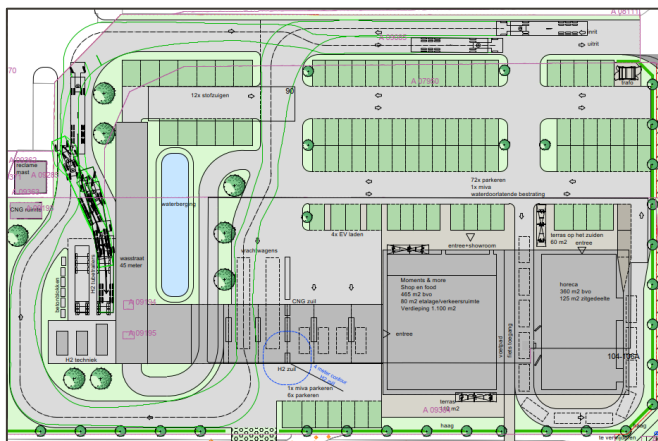
Op het perceel aan de Venloseweg 104-106 in Tegelen is een benzinestation met fietsenwinkel gevestigd. Het voornemen bestaat om ter plaatse het benzinestation en fietsenwinkel uit te breiden naar waterstofstation met wasstraat, diverse horecafaciliteiten en een fitnessfunctie. Voor deze ontwikkeling dient voldoende parkeergelegenheid aangelegd te worden om aan de parkeervraag te voldoen, conform het beleid van de gemeente Venlo. Voor de beoogde functies wordt in voorliggende memo een parkeerberekening uitgevoerd.

Beoogde functies

De beoogde ontwikkeling omvat in de toekomstige situatie de volgende functies en gebouwoppervlaktes¹, exclusief terrasdelen:

- Benzine- en waterstofstation
- Autowasstraat
- Moments & More
 - o Supermarkt-deel 465 m²
 - o Café-deel (115 m²) [25%]
 - (350 m²) [75%]
- KFC Fastfoodrestaurant 360 m²
- Fietswinkel 740 m²
- Fitnessstudio 350 m²

Het buitenterras wordt buiten de parkeerberekening gehouden. Het buitenterras is qua omvang namelijk ondergeschikt aan de zitplaatsen die binnen aanwezig zijn; op momenten dat het terras in gebruik is (zomer), wordt niet/nauwelijks binnen gezeten. Tijdens herfst-, winter-, en voorjaarsperiode worden terrassen niet of nauwelijks gebruikt en is de binnenruimte maatgevend.



Figuur 1 Ontwerptekening Vissers Energy B.V. (17-05-2023, kenmerk 553584-SOB101) 'Nieuwbouw tankstation-horeca-winkelruimte Tegelen. Volledige tekening zie bijlage 4.

¹ Bron: Informatie initiatiefnemer per mail d.d. 21-10-2022 (zie Figuur 1) en mail d.d. 12-12-2022 (waarin wordt benoemd oppervlakte conform opgave initiatiefnemer M&M gewijzigd naar 465m² en KFC naar 360m²).

Parkeeraanbod

Hieronder een overzicht van het totale parkeeraanbod dat op eigen terrein wordt gerealiseerd.

- Parkeerplaatsen bij wasstraat (stofzuigen): 12 stuks
- Parkeerplaatsen bij tankstation/ Moments & More: 7 stuks
- Laadplek t.b.v. elektrisch laden: 4 stuks
- Overige parkeerplaatsen: 73 stuks

Op eigen terrein worden in totaal 97 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn 12 parkeerplaatsen uitsluitend bestemd voor bezoekers van de wasstraat (stofzuigen), 4 parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor het opladen van elektrische voertuigen en 7 parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor bezoekers van het benzine- en waterstoftankstation en de bijbehorende supermarkt. De overige 73 parkeerplaatsen zijn bestemd voor de overige bezoekers en personeelsleden.

Parkeerbehoefte conform CROW

Conform de uitgangspunten van de gemeente Venlo dient gebruik gemaakt te worden van de meest recente landelijke CROW parkeergetallen². De hoogte van het CROW-kengetal is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad van de gemeente en ligging van de projectlocatie binnen die gemeente. Daarnaast geeft CROW een bandbreedte (minimum – maximum). Voor de ontwikkeling aan de Venloseweg 104-106 is sprake van een ligging in de rest bebouwde kom van een matig stedelijk gebied³. Omdat het gemiddelde autobezit in zowel Nederland, de gemeente Venlo, Tegelen als de wijk Bosserhof bijna gelijk aan elkaar zijn², wordt aangesloten bij het gemiddelde CROW-kencijfer binnen de gegeven bandbreedte. In onderstaande tabel staan de verschillende parkeergetallen per functie aangegeven.

Tabel 1 Parkeergetallen per 100m² conform CROW publicatie 381

Parkeergetallen	Min	Gem	Max
Café/bar/cafetaria	5	6	7
Fastfoodrestaurant	12	14	16
Woonwinkel (Fietswinkel)	1,6	1,85	2,1
Fitnessstudio	4,3	4,8	5,3

Aan de hand van de gebouwoppervlaktes van de beoogde functies en bovenstaande gemiddelde CROW-kengetallen, wordt de parkeerbehoefte berekend (zie Bijlage 1). Voor het benzine- en waterstoftankstation (met bijbehorende supermarkt/shop) en de autowasstraat geeft CROW geen parkeerkecijfers. Voor deze functies worden aparte parkeerplaatsen gerealiseerd, die niet door bezoekers en personeel van de andere functies worden gebruikt. Deze functies worden daarom buiten de parkeerberekening gehouden.

Voor het café-gedeelte van Moments & More, het fastfood-restaurant, de fietswinkel en de fitnessstudio wordt aan de hand van de CROW-kencijfers en de aanwezigheidspercentages de parkeerbehoefte berekend. Voor de fietswinkel wordt aangesloten bij de CROW-categorie 'woonwinkel'. Voor het café en fastfoodrestaurant geeft CROW geen aanwezigheidspercentages. Daarvoor heeft de initiatiefnemer een inschatting gemaakt voor deze functies, gebaseerd op ervaringen van de desbetreffende bedrijven, voor aanwezigheidspercentages per moment van de week. Deze inschatting staat benoemd Tabel 2.

Tabel 2 Inschatting aanwezigheidspercentages initiatiefnemer

Aanwezigheidspercentages op basis van ervaring	Werkdag middag	Werkdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Moments & More (Café)	100%	50%	100%	25%	50%
KFC (Fastfoodrestaurant)	40%	100%	50%	100%	50%

Uit de berekening van Bijlage 1 is op te maken dat op het drukste moment (werkdagavond) de parkeerbehoefte 87 parkeerplaatsen bedraagt.

² Parkeer- en verkeersgeneratiekencijfers CROW publicatie 381 (2018).

³ Conform cijfers CBS, raadpleging op 21-11-2022, zie bijlage 3.

Parkeerbehoefte conform ervaringscijfers

De landelijke CROW kencijfers geven een indicatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de verschillende functies. Bij de functies 'Café/bar/cafetaria' en 'Restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)' geeft CROW de opmerking: "De parkeerbehoefte bij deze functie is in sterke mate afhankelijk van het aantal zitplaatsen en van het autogebruik van de bezoekers".

De Moments & More en KFC zijn onderdeel van een horecaketten, met meerdere vestigingen. Op basis van het verwacht aantal klanten en aantal parkeerplaatsen bij vergelijkbare vestigingen, heeft de initiatiefnemer de volgende ervaringscijfers aangeleverd⁴:

- Benodigd aantal parkeerplaatsen Moments & More (café-deel) 15 parkeerplaatsen
- Benodigd aantal parkeerplaatsen fastfood-restaurant⁵: 30 parkeerplaatsen

Bovenstaande aantallen gelden voor beide functies voor het drukste moment (maximale parkeerbehoefte). Aan de hand van de CROW parkeerkengetallen en aanwezigheidspercentages (voor de functies fietswinkel en fitnessstudio) en ervaringscijfers van de initiatiefnemer (café-gedeelte Moments & More en fastfood-restaurant) is de parkeerbehoefte berekend (zie Bijlage 2). Hieruit is op te maken dat op het drukste moment (werkdagavond) de parkeerbehoefte 64 parkeerplaatsen bedraagt.

Vrachtwagenparkeren

Voor de beoogde functies wordt niet vanuit gegaan dat vrachtwagens voor lange duur gaan parkeren. Indien sprake is van een korte parkeerstap, kunnen vrachtwagenchauffeurs hun vrachtwagen tijdelijk kwijt aan de pomp op de twee vrachtwagen tankstation plaatsen. De twee vrachtwagenparkeerplaatsen naast de wasstraat zijn gereserveerd voor de aan en afvoer van waterstof.

Fietsparkeren

Naast het auto en vrachtwagenparkeren, dienen ook fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Hiervoor geeft de gemeente Venlo aan dat conform de CROW Fietsparkeerkencijfers uit 2019, weergegeven in Tabel 3, voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Voor de functies fastfoodrestaurant en fitnessstudio zijn concrete kencijfers beschikbaar. Voor de fietswinkel of retail winkel zijn geen fietsparkeerkencijfers beschikbaar. Gezien dat de functie Winkelcentrum het meeste overeenkomt met de functie fietswinkel, worden deze normen gebruikt conform CROW eenheid 3 waar de fietsparkeerbehoefte per winkel wordt bepaald.

De weergegeven functie café in de fietsparkeernormen van het CROW is gebaseerd op een horecafunctie dat veel fietsverkeer aantrekt. Met 7 fietsparkeerplaatsen per 100m² bvo zou dit betekenen dat voor het café gedeelte van Moments&More 35 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Aangezien de doel en functie van een lunchcafé sluitend aan een tankstation voornamelijk gericht is op automobilisten en niet op fietsers, is gerekend met de norm 3,5 fietsparkeerplaatsen per 100m² bvo van het fastfoodrestaurant.

Tabel 3 CROW Fietsparkeerkencijfers 2019

Parkeerkengetallen	Norm	Eenheid
Fastfoodrestaurant	3,5	100m ²
Fitnessstudio	2	100m ²
Winkelcentrum (Fietswinkel)	2,5	Per 0,56 winkel
Café (Moments & More)	3,5	100m ²

In bijlage 5 is de hoeveelheid benodigde fietsparkeerplaatsen berekend samen met de gebruikte aanwezigheidspercentages van de autoparkeerkencijfers. Deze berekening geeft aan dat op het drukste moment, de werkdagavond, 30 fietsparkeerplaatsen nodig zijn.

⁴ Informatie initiatiefnemer per mail d.d. 28-11-2022

⁵ Inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers drive-thru, die na bestellen hun maaltijd ter plekke opeten.

Conclusie

Op eigen terrein worden, exclusief de parkeerplaatsen voor het benzine- en waterstof-tankstation en de autowasstraat, 73 parkeerplaatsen gerealiseerd (ontwerptekening met kenmerk 553584-SO-B101 van 17-05-2023).

Op basis van de landelijke parkeerkencijfers van het CROW (gemeentelijk parkeerbeleid) bedraagt de parkeerbehoefte van de beoogde functies 87 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Kanttekening hierbij is dat het CROW voor de functies 'Café/bar/cafetaria' en 'Restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)' globale kencijfers geeft, die mogelijk niet goed aansluiten bij de praktijk. Voor deze functies worden vanuit het CROW geen aanwezigheidspercentages gegeven, waardoor voor deze berekening ervaringscijfers zijn gebruikt.

Op basis van ervaringscijfers van de initiatiefnemer voor Moments & More (café-gedeelte) en het fastfoodrestaurant KFC, bedraagt de parkeerbehoefte op het drukste moment (werkdagavond) 64 parkeerplaatsen. Het verschil met de kencijfers van het CROW wordt met name veroorzaakt door het lagere aantal parkeerplaatsen dat door initiatiefnemer wordt verwacht bij de 'café-functie' en 'fastfood-functie'.

Initiatiefnemer heeft beoogd om maximaal 73 parkeerplaatsen voor de beschouwde functies te realiseren. Op basis van de CROW kencijfers zijn 87 parkeerplaatsen berekend. Daarbij moet echter een marge in acht worden genomen voor de functies café en fastfood, mede afhankelijk van aantal zitplaatsen en auto-gebruik. De opgave van het aantal parkeerplekken voor deze functies, zoals voorzien door initiatiefnemer, zijn aanzienlijk lager. Met die inschatting zouden in totaal 'slechts' 64 parkeerplekken benodigd zijn volgens de inschatting van initiatiefnemer. Het plan voorziet echter in de aanleg van 73 parkeerplaatsen, waarmee in onze optiek op realistische wijze invulling wordt gegeven aan de verwachte situatie, zonder daarmee een minimale parkeercapaciteit te realiseren.

Met dit plan en de beoogde functies dienen volgens de fietsparkeerkencijfers van het CROW 2019 gedurende het drukste moment in de week, de werkdagavond, 30 fietsparkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar te zijn om de berekende fietsparkeerbehoefte op te vangen.

BIJLAGE 1: PARKEERBALANS

Parkeervraag a.d.v. parkeernormen & aanwezigheidspercentages CROW 381 2018



Datum van generatie: 14-12-2022

Ligging plangebied: Rest bebouwde kom

Gehanteerde parkeernorm	m2 / #	eenheid	eenheid	Norm CROW	Aantal
woonwarenhuis/woonwinkel	740	100	m2 bvo	1,85	13,7
fitnesstudio/sportschool	350	100	m2 bvo	4,8	16,8
café, bar, cafetaria	350	100	m2 bvo	6	21,0
restaurant	360	100	m2 bvo	14	50,4
				Totaal:	101,9
				Totaal afgerond:	102,0

Aanwezigheidspercentages	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woonwarenhuis/woonwinkel	4,107	8,214	9,583	-	13,69	-	-
fitnesstudio/sportschool	8,4	8,4	16,8	-	16,8	16,8	12,6
café, bar, cafetaria	21	21	10,5		10,5	10,5	10,5
restaurant	20,16	20,16	50,4	20,16	25,2	50,4	25,2
Totaal:	53,67	57,77	87,28	20,16	66,19	77,70	48,30
Totaal afgerond:	54	58	87	20	66	78	48

Het oranje vakje in de bovenstaande totaalrij is het drukt berekende moment volgens de CROW aanwezigheidspercentages

*= Geen aanwezigheidspercentages beschikbaar; onderbouwing naar eigen inzicht

BIJLAGE 2: PARKEERBALANS met ervaringscijfers

Parkeervraag a.d.v. parkeernormen & aanwezigheidspercentages CROW 381 2018 en ervaringscijfers van Moments&More en KFC



Datum van generatie: 14-12-2022

Ligging plangebied: Rest bebouwde kom

Gehanteerde parkeernorm	m2 / #	eenheid	eenheid	Norm CROW	Aantal
woonwarenhuis/woonwinkel	740	100	m2 bvo	1,85	13,7
fitnesstudio/sportschool	350	100	m2 bvo	4,8	16,8
café, bar, cafetaria	495	100	m2 bvo		15,0
restaurant	325	100	m2 bvo		30,0
				Totaal:	75,5
				Totaal afgerond:	75,0

Aanwezigheidspercentages	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woonwarenhuis/woonwinkel	4,107	8,214	9,583	-	13,69	-	-
fitnesstudio/sportschool	8,4	8,4	16,8	-	16,8	16,8	12,6
café, bar, cafetaria	15	15	7,5		7,5	7,5	7,5
restaurant	12	12	30	12	15	30	15
Totaal:	39,51	43,61	63,88	12,00	52,99	54,30	35,10
Totaal afgerond:	40	44	64	12	53	54	35

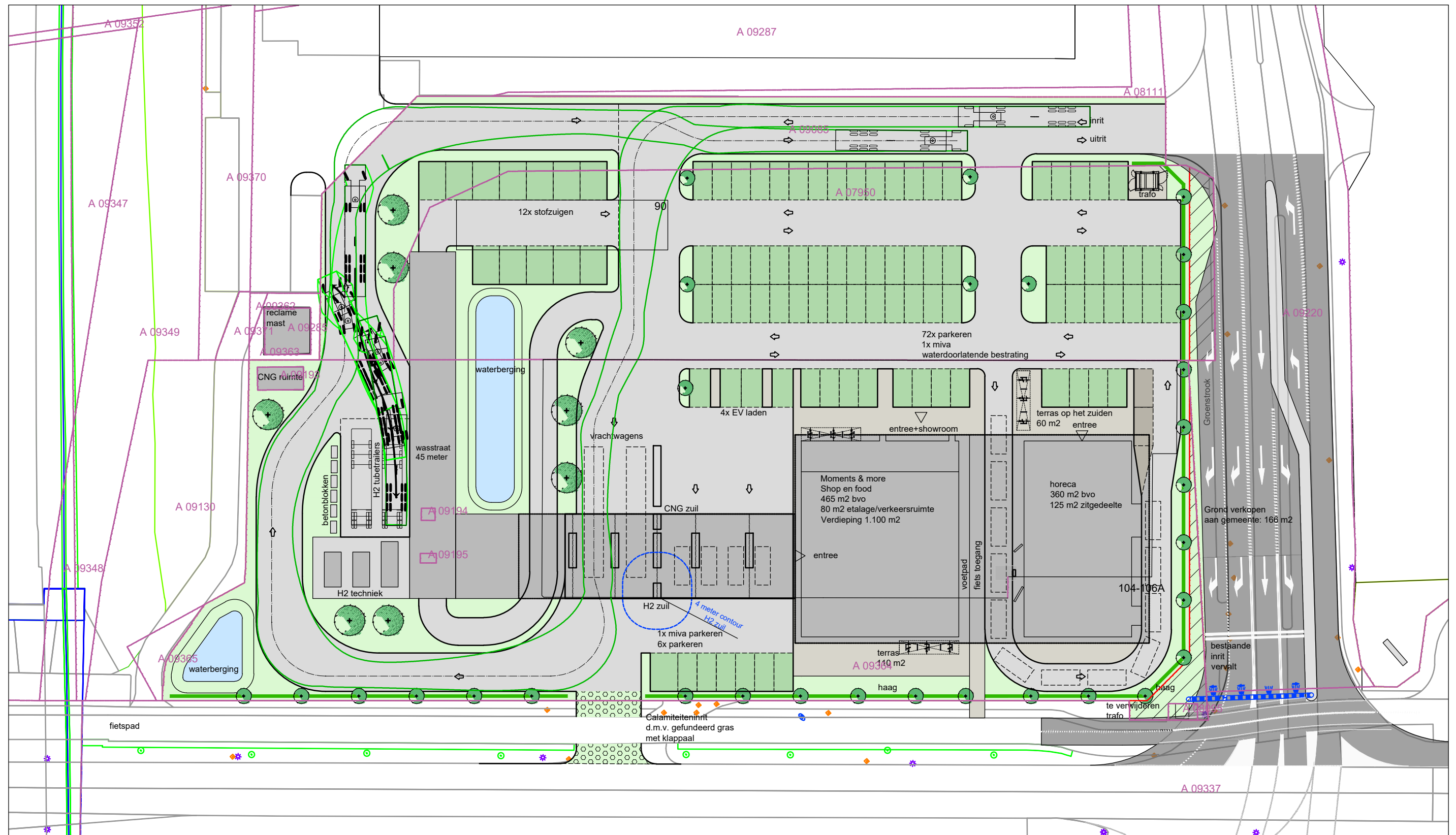
Het oranje vakje in de bovenstaande totaalrij is het drukt berekende moment volgens de CROW aanwezigheidspercentages

Bijlage 3: Cijfers Statline CBS

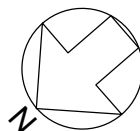
Raadpleging 21-11-2022

Wijken en buurten 	Motorvoertuigen		Stedelijkheid	
	Personenauto's		Mate van stedelijkheid	
	Personenauto's per huishouden		code	Omgevingsadressendichtheid
	per huishouden			per km ²
Nederland		1,1	2	2 010
Venlo		1,0	2	1 648
Wijk 31 Tegelen-Centrum		1,0	3	1 388
Bosserhof		1,1	3	1 253
Bron: CBS				

Code 2 staat voor Sterk stedelijk, Code 3 staat voor Matig Stedelijk



Tekening: 553584 | SO-B101
Schaal: 1:500 | A3
Datum: 17-05-2023
Vrijgave: H. de Jong



Vissers Energy B.V.
Nieuwbouw tankstation-horeca-winkelruimte
Tegelen

Postbus 525
7300 AM Apeldoorn
Kleine Fluiterweg 253
7316 MX Apeldoorn
T 055 578 13 50
info@contrall.nl

BIJLAGE 5: Fietsparkeerbalans

Parkeervraag a.d.v. fietsparkeernormen CROW 2019 & aanwezigheidspercentages CROW 381 2018



Datum van generatie: 27-1-2023

Ligging plangebied: Rest bebouwde kom

Gehanteerde parkeernorm	m2 / #	eenheid	eenheid	Norm CROW	Aantal parkeerplaatsen
winkelcentrum (fietswinkel)	1	0,56	winkel	2,5	4,5
fitnesstudio	350	100	m2 bvo	2	7,0
café (conform norm fastfoodrestaurant)	495	100	m2 bvo	3,5	17,3
fastfoodrestaurant	325	100	m2 bvo	3,5	11,4
				Totaal:	40,2
				Totaal afgerond:	40,0

Aanwezigheidspercentages	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
winkelcentrum (fietswinkel)	1,34	2,68	3,13	-	4,46	-	-
fitnesstudio	3,5	3,5	7	-	7	7	5,25
café (conform norm fastfoodrestaurant)	17,33	17,33	8,66		8,66	8,66	8,66
fastfoodrestaurant	4,55	4,55	11,38	4,55	5,69	11,38	5,69
Totaal:	26,71	28,05	30,16	4,55	25,81	27,04	19,60
Totaal afgerond:	27	28	30	5	26	27	20

Het oranje vakje in de bovenstaande totaalrij is het drukt berekende moment volgens de CROW aanwezigheidspercentages