

Notitie : Parkeerbehoefte centrum Blerick

Datum : 17 december 2020
Opdrachtgever : Berden Mode en Wonen
Projectnummer : P00959

Opgesteld door : TS
i.a.a. : RvL

Inleiding

Op de huidige locatie aan het Laurentiusplein te Blerick, waar momenteel een Albert Heijn is gevestigd, wordt een foodmarkt beoogd. De samenwerking tussen Benders en Jumbo leidt tot een uniek concept, waarbij elementen van de Jumbo Foodmarkt, La Place en Beej Benders worden samengesmolten tot één uniek concept.

Horeca: In het vigerende bestemmingsplan (Centrum Blerick) van de planlocatie is 1.379 m² netto vloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt alsook maximaal 303 m² netto vloeroppervlak horeca reeds toegestaan (inclusief 10% afwijkingsbevoegdheid). Het voorliggende initiatief past grotendeels binnen dit vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van het aandeel horeca dat in het beoogde concept iets groter is dan toegestaan in het bestemmingsplan. Op basis van de recente indeling ligt het aandeel uitbreiding van de netto horecameters op 240 m² netto vloeroppervlak¹ ten opzichte van de reeds toegestane aantal horecameters in het bestemmingsplan². Dit is het uitgangspunt voor de vergunningsaanvraag.

Supermarkt: In het geldende bestemmingsplan is daarnaast een 10% afwijking opgenomen voor de supermarktmeters. Dit komt neer op circa 125 m² netto vloeroppervlak. Deze meters als gevolg van de binnenplanse afwijking (10%) waren niet getoetst in de eerdere parkeeronderbouwing, maar worden nu zorgvuldigheidshalve wel meegenomen.

Kader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Blerick' (d.d. 4 oktober 2016). In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een parkeeronderzoek³ uitgevoerd. In het kader van dat bestemmingsplan en het parkeeronderzoek is gekozen om een 'eenduidige' parkeernorm te hanteren van 4,0 pp/100 m² bvo. Op dit moment zijn de functies meer uitgekristalliseerd. In principe zou deze parkeernorm nog steeds aansluiten bij het concept waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft, aangezien destijds ook al sprake was een 'samengetelde' norm die

¹ Voor deze extra (buitenplanse) uitbreiding van de horeca, dat onderdeel is van het foodmarktconcept, is eerder (januari 2020) door BRO een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld (laddertoets). Hierin werd uitgegaan van een buitenplanse uitbreiding van maximaal 342 m² netto vloeroppervlak horeca. Het aantal horecameters is dus sinds die onderbouwing afgenomen. Deze aanvraag richt zich voor de duidelijkheid dus op 240 m² netto vloeroppervlak horeca.

² Zoals blijkt uit de vlekkenkaart omvat de foodmarkt maximaal 355 m² netto vloeroppervlak. Dit zijn de voor de consument toegankelijke meters, conform de definitie uit het vigerende bestemmingsplan. Binnen het plangebied is ook de lunchroom van Berden aanwezig. Deze heeft een omvang van 160 m² netto vloeroppervlak. De totale horeca meters binnen het plangebied komen daardoor uit op maximaal 515 m² netto vloeroppervlak, waarvan reeds 275 m² netto vloeroppervlak is toegestaan in het bestemmingsplan. Dit betekent een motiveringsplicht voor 240 m² netto vloeroppervlak horeca.

³ Parkeeronderzoek Centrumplan Blerick, Empaction BV, 10 november 2015

volgt uit de kengetallen van het CROW. Echter is in het geldende bestemmingsplan 'Centrum Blerick' in artikel 26 'Overige regels' een regeling omtrent parkeren opgenomen. Hierin staat het volgende:

26.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a) In het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in de ASVV of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.*
- b) De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.*
- c) Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

Aangezien met dit initiatief wordt afgeweken van het bestemmingsplan en een nieuwe omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient bij de functiewijziging te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW. Voor deze functieverandering is dus opnieuw gekeken naar de kencijfers van het CROW. Op dit moment is publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (27 maart 2019) de meest recente CROW publicatie met parkeerkencijfers. Om de parkeerbehoefte van de extra vierkante meters aan horeca te bepalen wordt dan ook gekeken naar het verschil tussen de CROW-norm die hier bij aansluit en de norm van 4,0 pp/100 m² bvo. Op deze manier kan worden bepaald of de parkeerdruk door deze ontwikkeling toeneemt.

Opgemerkt moet worden dat het totale ruimtebeslag niet wijzigt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De vierkante meters aan horeca (240 m²) en supermarkt (125 m²) gaan dus ten koste van de bestaande vierkante meters. In totaal gaat dit dus om 365 m² netto vloeroppervlak.

In dit document is de parkeerbehoefte bepaald en is gekeken of deze kan worden opgevangen in de bestaande parkeercapaciteit.

Parkeernorm

In de CROW-nota zijn verschillende parkeernormen opgenomen. Om te bepalen wat de parkeerbehoefte is van de 365 m² netto vloeroppervlak, moet bepaald worden onder welke "functie/CROW-categorie" de toekomstige functie het best onder te verdelen is. In de CROW-nota zijn namelijk niet specifiek parkeernormen voor 'horeca' opgenomen. De horecafunctie komt binnen het concept op verschillen manieren tot uitdrukking. Er is sprake van horeca die integraal is verweven met de winkelruimte, maar qua assortiment, verbruik en uitstraling wel als concrete horeca wordt gezien. Deze meters moeten daardoor ook als horeca worden beschouwd. Daarnaast is er horeca die in een min of meer 'afgebakend gebied' voorkomt. Er zijn hierbij drie locaties in het concept te onderscheiden:

- Het betreft een breed assortiment met lekkere, gezonde producten, die grotendeels ter plekke worden vervaardigd en ter plekke of thuis kunnen worden geconsumeerd. Het assortiment in dit gebied bestaat uit sappen, pizza, broodjes, yoghurts, warme snacks

en maaltijden. Doordat verschillende producten ter plekke vers bereid worden in de eigen keukens, wordt de belevingswaarde sterk vergroot. In dit gebied geldt het principe 'eat it or take it', waarbij directe consumptie ter plekke of meenemen centraal staat.

- Op een andere plek in het concept staat vis, sushi, kip en vlees centraal. Deze producten vergen over het algemeen meer bereidingstijd, maar ook hiervoor geldt het principe 'eat it or take it', waarbij directe consumptie ter plekke of meenemen centraal staat.
- Het derde gebied bestaat uit een koffiebar, bakkerij en tapasbar, waarbij er sprake is van een zeer eigentijdse lunchroom met een belangrijk accent op vers, lekker en voedzaam. Aansluitend op het winkelen kan hier een tussendoortje worden genomen, zoals een kop koffie, gebak, glas wijn en tapas. Voor de tapas geldt eveneens dat directe consumptie ter plekke of meenemen centraal staat.

Gezien de bijzondere kenmerken van het concept en de relatie met de overige functies in het gebouw is de norm uit de CROW-publicatie bepaald. Wanneer namelijk naar de norm van 'horeca' wordt gekeken zijn er in de CROW-notitie alleen normen opgenomen voor bijvoorbeeld een restaurant, cafetaria of café. Dit zijn in dit geval geen representatieve parkeernormen. Hierdoor is dan ook geen afzonderlijke parkeernorm bepaald voor de supermarkt en horeca, maar is een generale parkeernorm uit de CROW representatiever.

Het centrum waarin de uitbreiding plaatsvindt, kan als beste aangewezen worden als een wijkcentrum. Een wijkcentrum heeft in de CROW-publicatie echter geen parkeernorm/-kengetal voor locaties in het centrum. Zij gaan er namelijk vanuit dat mensen hier niet met de auto naar toe gaan. Om toch een inschatting te geven van de parkeerbehoefte kan het beste aangesloten worden bij de parkeernormen van een "binnenstad of hoofdwinkel-centrum 20.000-30.000 inwoners", aangezien Blerick meer een 'stadsdeel' is dan een wijk en een inwoneraantal heeft van zo'n 28.000 inwoners. De parkeernorm die hier geldt in een sterk stedelijk woonmilieu⁴ bedraagt minimaal 2,8 pp/100 m² bvo en maximaal 3,8 pp/100 m² (zie figuur 1). Voor zowel de horeca als voor de supermarkt (die ten koste gaat van bestaande vierkante meters commercie) wordt uitgegaan van deze norm.

Omrekeningsfactor wvo naar bvo

In de CROW-nota is een omrekeningsfactor opgenomen om van vierkante meters wvo naar vierkante meters bvo te gaan. Hier geldt dat het brutovloeroppervlak gemiddeld 1,25 maal het winkelvloeroppervlak bedraagt. Voor het gemak wordt deze omrekenfactor ook gehanteerd voor de omrekening van netto vloeroppervlak naar bruto vloeroppervlak, aangezien het netto vloeroppervlak grotendeels overeenkomt met het winkelvloeroppervlak.

⁴ De gemeente Venlo heeft een omgevingsadressendichtheid van circa 1.600 adressen per km². Hiervoor geldt de regio 'sterk stedelijk', zie figuur 1

Figuur 1: Parkeernormen uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (27 maart 2019)

binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners									
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								aan- deel laad- pun- ten
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,5	3,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 - 25%
sterk stedelijk	2,8	3,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	2,8	4,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,1	4,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,2	4,2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Opmerking									
Aandeel bezoekers: 82%									

Klasse	Omgevingsadressendichtheid (adressen per km ²)
zeer sterk stedelijk	> 2500
sterk stedelijk	1500-2500
matig stedelijk	1000-1500
weinig stedelijk	500-1000
niet stedelijk	< 500
Bron: CBS	

Parkeerbehoefte

In totaal is sprake van een functiewijziging van 365 m² netto vloeroppervlak aan horeca en supermarkt. Aangezien de norm van de horeca minimaal 2,8 pp/100 m² bvo bedraagt en de gehanteerde norm in het eerdere parkeeronderzoek 4,0 pp/100 m² bedraagt, neemt de parkeerbehoefte vanwege deze horeca niet toe of zelfs af. Ook met hantering van de maximale norm (3,8 pp/100 m² bvo) is dit het geval. Voor de 365 m² netto vloeroppervlak of (rekening houdende met de omrekenfactor) ca. 456 m² brutovloeroppervlak aan vierkante meters horeca en supermarkt geldt een parkeerbehoefte van (minimaal) 12,8 pp. Er is dus echter geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte, aangezien in het geldend bestemmingsplan voor deze 456 m² bvo al rekening is gehouden met een behoefte van ca 18,2 pp (456/100 * 4,0).

Op basis van de gegevens uit het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het geldende bestemmingsplan, blijkt dat na de ontwikkeling van alle functies uit het bestemmingsplan aan het Laurentiusplein nog een buffer aanwezig is in de omgeving van 14 parkeerplaatsen op de vrijdagmiddag en 54 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is niet gewijzigd ten opzichte van bedoeld parkeeronderzoek.

De parkeerbehoefte neemt dus met circa 5,4 pp af door deze functiewijziging (18,2-12,8). Er is dus geen noodzaak voor meer parkeerplaatsen, aangezien binnen de bestaande capaciteit geparkeerd worden. Ook wanneer de parkeerbehoefte van de functies (supermarkt, horeca en detailhandel) losstaand gezien wordt kan de behoefte binnen de bestaande capaciteit opgevangen worden.

Ten overvloede merken wij op dat ook indien van de bestemmingsplannorm van 4,0 pp zou worden uitgegaan, de beoogde ontwikkeling passend is aangezien het aantal m² bvo met de beoogde ontwikkeling niet wijzigt.

Conclusie

Op basis van de gegevens uit het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het geldende bestemmingsplan en de resultaten van deze parkeeranalyse, blijkt dat na de ontwikkeling van de vierkante meters horeca en supermarkt, nog sprake is van een gesloten parkeerbalans.