

MEMO



Van: Buro SRO – A. van der Mispel
Datum: 8 februari 2021
Onderwerp: Parkeeronderbouwing Hoofdstraat 31, Kesteren

Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

Inleiding

Recent is de supermarkt Spar (nu Plus) verhuisd van de Hoofdstraat 31-33 in Kesteren naar een nieuwe locatie aan de Stationsstraat 1-3. De initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie van de Hoofdstraat 31-33 bebouwing te realiseren met detailhandel in de plint en 13 appartementen op de verdiepingen. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn al winkels en woningen toegestaan. Het plan wijkt, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, af ten aanzien van het aantal woningen, het toegestane bouwvolume en de gedeeltelijke ligging van de bebouwing buiten het bouwvlak. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet aangetoond worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van parkeren. In deze memo wordt hier nader op ingegaan.

Regelgeving

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota beoogt het vastleggen van de parkeernormen in de gemeente Neder-Betuwe en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. Aan de hand van de parkeernormen kan de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen berekend worden. Het parkeerbeleid heeft tot doel de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Neder-Betuwe te waarborgen.

Doorwerking bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' is voor het gehele plangebied van de gemeente Neder-Betuwe het aspect 'parkeren' ten aanzien van bouwen en gebruik geregeld. Dit bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' met de daarin opgenomen parkeerregeling is thans van kracht voor het plangebied. In het bestemmingsplan zal een vergelijkbare parkeerregeling worden opgenomen. De gemeente heeft de parkeernormen ontleend aan de landelijke kencijfers van het CROW.

Voor de appartementen geldt conform de parkeernota een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per appartement (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Hierbij is uitgegaan van koopappartementen in het middeldure segment. Dit resulteert voor 13 appartementen in een parkeerbehoefte van totaal 29,9 parkeerplaatsen.

Met onderhavig plan worden 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, zoals weergegeven op de onderstaande afbeelding. Dit betekent dat voor nagenoeg alle bewoners 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein. Voor 1 parkeerplaats voor de bewoners en het bezoekersparkeren (0,3 pp per woning=3,9 pp) wordt ruimte gezocht in het openbaar gebied.



Parkeerplaatsen op eigen terrein en in openbare ruimte toekomstige situatie (bron: HZ Bouwadvies)

Voor de 'centrumfuncties' in de plint is uitgegaan van de functie detailhandel. Hierbij geldt een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 18,1 parkeerplaatsen (op basis van circa 517 m² in de plint).

Om te bepalen dat de openbare ruimte voldoende ruimte heeft om de parkeerbehoefte van de centrumfunctie (18,1pp) en de woonfunctie (4,9pp) is gekeken naar een uitgevoerd parkeeronderzoek en de keuze voor het aantal aangelegde parkeerplaatsen.

Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd in 2017, ten tijde van de supermarkt in de te slopen locatie.

Op basis van dit onderzoek is gebleken wat de parkeervraag was. Er is op basis van dit onderzoek bepaald wat het aantal benodigde parkeerplaatsen bij de herinrichting moet zijn. Dit aantal is teruggebracht met nog een aantal extra parkeerplaatsen, op verzoek van o.a. de ondernemers. Op grond van het parkeeronderzoek waren 37 parkeerplaatsen voldoende, in de situatie dat er nog een supermarkt zou zijn. Uiteindelijk zijn er in het definitieve ontwerp 42 parkeerplaatsen opgenomen.

Er is in de nieuwe plannen rekening gehouden met de functie detailhandel. De behoefte aan parkeerplaatsen t.b.v. detailhandel is lager dan de behoefte aan parkeerplaatsen t.b.v. een supermarkt. Dat blijkt o.a. uit de kencijfers en de parkeernormering die de gemeente hanteert.

Daarnaast is ook het bruto vloeroppervlakte van detailhandel lager dan de oppervlakte van de voormalige supermarkt. Tot slot weegt mee dat de parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen met name in de avond worden gebruikt en dan is de detailhandel dicht. Hiermee kunnen de parkeerplaatsen dubbel worden gebruikt (aanwezigheidspercentage). Op grond van het bovenstaande kan aangenomen worden dat er voor de nieuwe ontwikkeling (detailhandel) en de overige parkeerplaatsen van bewoners/bezoekers voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte, op een aanvaardbare loopafstand, passend bij deze functie.

Conform de Nota Parkeernormen is salderen van 'bestaande' parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegestaan als een aanzienlijke –kwantitatieve of kwalitatieve - verbetering van de parkeersituatie ter plaatse ontstaat (zie hoofdstuk 6.1 onder c van de Nota Parkeernormen). Van een aanzienlijke verbetering is in ieder geval sprake als een ontwikkeling leidt tot een wezenlijke vermindering van de parkeerbehoefte tussen de oude en nieuwe functie.

Voor de 4,9 parkeerplaats voor de bewoners zal de initiatiefnemer een financiële bijdrage worden gedaan of een compensatie elders in het centrumgebied. Dit wordt geregeld in een (anterieure) overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente (Dit is overeenkomstig de Nota Parkeernormen, hoofdstuk 7).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Neder-Betuwe. In de openbare ruimte en op het achterterrein is voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Het voorzien in de parkeerbehoefte is geborgd in het bestemmingsplan en in de overeenkomst met de gemeente. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect parkeren.