

NOTITIE

Uitbreidingsplannen De Fabriek Maasbree

Analyse bezoekersaantallen en verkeers- en parkeeraspecten.

Inleiding

De Fabriek in Maasbree wil graag de horeca-activiteiten (categorie 3) en de maatschappelijke activiteiten uitbreiden, waaronder huiskamerfitness en maximaal 18 zorgappartementen met 24-uurszorg. Hiervoor is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht door de gemeente Peel en Maas.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bezoekersaantal, zonder dat daarvoor een goede onderbouwing wordt gegeven.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is door de gemeente aangegeven dat er een nadere onderbouwing nodig is van de verwachte bezoekersaantallen en van de te verwachten verkeersveiligheids- en parkeeraspecten. In deze notitie wordt nader ingegaan op deze aspecten.

Bezoekersaantallen

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er bij verhuur van de beschikbare zalen maximaal 150 personen aanwezig mogen zijn.

Ook is bepaald dat er maximaal 12 keer per jaar voor maximaal één aaneengesloten dag evenementen mogen worden georganiseerd waarvoor maximaal 250 personen mogen worden toegelaten.

De grote Fabriekshal heeft een afmeting van 15m x 30 m, totaal 450 m². In deze hal staan ook niet verwijderbare speeltoestellen en een horecabuffet. Ongeveer 60% van de ruimte is te gebruiken voor evenementen en bijeenkomsten. Voor bijeenkomsten zoals lezingen met zitgelegenheid moet worden gerekend met een ruimtebeslag van 1 m² per zittende bezoeker. Als nog wordt gerekend met loop- en presentatieruimte in de zaal kunnen maximaal ongeveer 200 toehoorders aanwezig zijn.

De twee andere ruimtes – entree/café en keuken/eetzaal – zijn niet geschikt voor het geven van lezingen en presentaties.

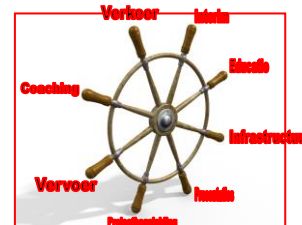
Voor grote evenementen, waarbij de drie beschikbare zalen gebruikt worden, is een maximum van 250 bezoekers een reële inschatting.

Parkeeraspecten

Bij het bepalen van de vereiste parkeerplaatsen worden de CROW-parkeerrichtlijnen gehanteerd. Voor evenementen wordt in de CROW een richtlijn van 7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO gehanteerd. De drie beschikbare zalen hebben een totale Bruto Vloer Oppervlak van 800 m². Op basis daarvan zijn 56 parkeerplaatsen noodzakelijk om aan de richtlijnen te voldoen.

Een andere berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen is als volgt:

Van de maximaal 250 bezoekers komt naar verwachting 70% per auto. De andere bezoekers komen per fiets, te voet, met de bus of worden gebracht, waarbij de auto niet wordt geparkeerd. Deze laatstgenoemde categorie betreft taxi, beltaxi (Omnibuzz), wensauto, privéauto. Het aantal personen dat per auto naar het evenement komt is dan 175. Het aantal inzittenden per auto is gemiddeld 2,5 personen (ervaringscijfer). Het aantal auto's bedraagt dan 70.



NOTITIE

Op het terrein van De Fabriek zijn na de uitbreidingsplannen 52 parkeerplaatsen beschikbaar. Bij evenementen kan ook gebruik worden gemaakt van de 130 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bij het nabijgelegen bedrijfsverzamelgebouw Boezst. De loopafstand is 200 meter.

Het terrein van Boezst is in totaal 17.000 m² groot, waarvan 4000 m² is bebouwd. In het gebouw zijn 21 veelal (dienstverlenende) éénmansbedrijven gevestigd.

Volgens de CROW-parkeerrichtlijnen zijn voor bedrijfsverzamelgebouwen 1,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO noodzakelijk; in deze situatie dus (4.000 x 1,8) 72 parkeerplaatsen (werknemers + bezoekers).

Dat alle 72 noodzakelijke parkeerplaatsen tegelijkertijd bezet zijn door werknemers en bezoekers bij de 21 (veelal éénmans-) bedrijven van Boezst zal naar verwachting nooit voorkomen. Maar mocht dat gebeuren dan zal dat op werkdagen zijn en zijn er op het parkeerterrein continue toch nog altijd 50 tot 60 parkeerplaatsen beschikbaar. In weekenden zal dat nog meer zijn.

Alleen in de situatie dat er zowel in het gebouw Boezst als in De Fabriek tegelijkertijd grote publiektrekkende evenementen worden georganiseerd zou dit tot parkeerproblemen kunnen leiden. Gelet op de bedrijfsvestigingen in het gebouw – bijna uitsluitend eenmansbedrijven in de dienstverlenende sector – is een groot evenement dat veel publiek trekt niet aannemelijk.

Bovendien worden de data voor drukke evenementen in De Fabriek doorgegeven aan de beheerder van Boezst. De kans op tekort aan parkeerplaatsen, doordat er tegelijkertijd in Boezst en in De Fabriek evenementen worden gehouden die veel publiek trekken, is dan ook nihil.

Verkeersveiligheidsaspecten

Het aantal getelde auto's op de Venloseweg bedraagt op werkdagen en zaterdag tussen 2500 en 3500 motorvoertuigen per etmaal en op zondagen 1600-2000.

De drie in- en uitritten van De Fabriek zijn goed zichtbaar en er is vanaf de uitritten geen directe zichtbelemmering op het passerende verkeer.

Zowel de verkeerintensiteiten op de Venloseweg als de hoeveelheid bestemmingsverkeer naar en vanaf De Fabriek is vanuit oogpunt van beschikbare verkeerscapaciteit beperkt en zullen naar verwachting niet leiden tot een grotere verkeersonveiligheid.

Een aandachtspunt is nog de looproute vanaf het (extra) parkeerterrein bij Boezst naar De Fabriek. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is het gewenst om in de berm langs de Venloseweg een loopstrook aan te leggen.