

Aan : D. Cleton / M. Kok
Van : Dolf Vermeer
Betreft : Parkeervraag supermarkt Noorderboulevard
Datum : 25-09-2016
Kenmerk : 5512-M-E2

1. Realisatie supermarkt Oude Noorden, gemeente Rotterdam



In het Oude Noorden, gemeente Rotterdam, wordt de realisatie voorzien van een supermarkt in het gebied dat begrensd wordt door: Zwart Janstraat (zuidzijde), 3^e Pijnackerstraat (westzijde), Gerard Scholtenstraat (noordzijde), 2^e Pijnackerstraat (oostzijde). Zie ook figuur 1.

Figuur 1: plangebied supermarkt

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Oude Noorden" en heeft de bestemmingsaanduiding "MV1" = Maatschappelijk -1. In de regels van het bestemmingsplan zijn voor deze functie geen nadere bepalingen opgenomen voor wat betreft verkeer en parkeren. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van de Bouwverordening Rotterdam en CROW richtlijnen.

2. Berekening parkeervraag supermarkt

2.1 Parkeervraag op basis van parkeernormen uit de Bouwverordening Rotterdam

- Voor het bepalen van de parkeervraag van de nieuwe supermarkt, moet gebruik gemaakt worden van Bijlage 1 van de Bouwverordening Rotterdam (zie de verwijzing op pagina 45 van het bestemmingsplan "Oude Noorden"). In deze bijlage is het plangebied van de nieuwe supermarkt conform Kaart 1 van deze bijlage gelegen in sector B "Knooppunten en Stadswijken" voor niet-woonfuncties. De **parkeernorm voor de functie "supermarkt" is** hiermee, conform Bijlage 1 van de Bouwverordening: **minimaal 2,80 parkeerplaatsen / 100m² bvo.**
- In de bouwverordening is toegelicht dat een minimumnorm bedoeld is om ervoor te zorgen dat de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen geacommodeerd wordt.

- De oppervlakte van de te realiseren supermarkt is (zie tekening Groosman d.d. 2 december 2015): **1729 m² bvo**.

CONCLUSIE: De parkeervraag van de nieuwe supermarkt komt uit op: 17,29 x 2,80 = 48,4 parkeerplaatsen. Conform Bijlage 1, artikel 3 van de bouwverordening Rotterdam kan dit afgerond worden naar 48 parkeerplaatsen.

2.2 Wat zeggen de CROW richtlijnen?

- Een supermarkt met een oppervlakte tussen 1.000 en 2.500 m² valt volgens de CROW richtlijnen in de categorie "fullservice supermarkt". Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een fullservice supermarkt met laag/middellaag prijsniveau (=C1000, Jumbo) en een fullservice supermarkt met middelhoog / hoog prijsniveau (=Plus, Albert Heijn).
- Volgens de CBS publicatie "Kerncijfers wijken en buurten 2015" heeft zowel de gemeente Rotterdam als geheel als de buurt "Oude Noorden" een stedelijkheidsgraad 1 = zeer sterk stedelijk.
- Op basis van bijlage 1 van de Bouwverordening Rotterdam kan de stedelijke zone waarin de nieuwe supermarkt voorzien is bestempeld worden als "schil centrum".
- Op basis van het voorgaande volgen vanuit de CROW richtlijnen de volgende parkeercijfers voor een supermarkt in een zeer sterk stedelijke zone, met ligging in het schilgebied van het (stads)centrum:
 - Fullservice supermarkt (laag / middellaag prijsniveau):
2,7–4,7 parkeerplaats / 100m² bvo
 - Fullservice supermarkt (middelhoog / hoog prijsniveau):
2,2–4,2 parkeerplaats / 100m² bvo

CONCLUSIE: De door de gemeente gehanteerde parkeernorm van 2,80 parkeerplaats / 100m² bvo past prima binnen de kencijfers zoals die door het CROW worden gehanteerd. Op basis van het voorgaande valt verder op te maken dat de minimale parkeernorm die de gemeente Rotterdam hanteert voor de functie "supermarkt" reeds hoger ligt dan de minimale kencijfers die het CROW hanteert. Op de ontwikkellocatie van de supermarkt wordt derhalve rekening gehouden met een hogere parkeervraag, hetgeen gezien de (stedelijke) ligging van de locatie ook zeer aannemelijk is.

2.3 Maatgevend moment grootste parkeervraag nieuwe supermarkt

Het CROW heeft in haar publicatie 317 op pagina 93 aanwezigheidspercentages opgenomen voor diverse functies. Aan de hand hiervan kunnen uitspraken gedaan worden over het moment dat de grootste parkeervraag zich voordoet bij een functie. Voor de functie "supermarkt" is in onderstaande tabel weergegeven welke aanwezigheidspercentages hierbij horen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat met betrekking tot de zondagmiddag in de CROW richtlijnen wordt uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 0%. Echter, omdat veel supermarkten tegenwoordig ook op zondag vanaf 12.00 uur open zijn, wordt in het kader van het berekenen van de parkeervraag in deze notitie uitgegaan van een percentage van 50% (het gemiddelde tussen een werkdagmiddag en een zaterdagavond).

Uit deze berekening volgt dat de maximale parkeervraag zich op de zaterdagmiddag voordoet en dan 48 parkeerplaatsen bedraagt. Op doordeweeks dagen bedraagt de maximale parkeervraag 39 parkeerplaatsen op de koopavond.

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	50%
Parkeervraag:	14,5 pp	29,0 pp	19,4 pp	38,7 pp	0 pp	48,4 pp	19,4 pp	24,2 pp

3. Verrekening parkeervraag oude functies vs nieuwe supermarkt?

3.1 Huidig gebruik van de ontwikkellocatie

Op de locatie waar de nieuwe supermarkt gerealiseerd gaat worden, staan in de huidige situatie twee panden met daarin de volgende functies:

- 2^e Pijnackerstraat 13-15: dit betreft een pand met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 1100 m² (begane grond, 1^e verdieping en gedeelte 2^e verdieping) dat momenteel in gebruik is door een salsadansschool en een zumba/mindfulness/yoga/reiki (sport)school.
- 3^e Pijnackerstraat 6: dit betreft een pand met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 820 m² bvo dat tot 1 januari 2014 in gebruik was door Stichting Onderneming Opbouwwerk Rotterdam (SONOR). Momenteel wordt het pand gedeeltelijk gebruikt voor bewoning (begane grond = 580 m², momenteel door 6 bewoners bewoond = ongeveer 96,5m² per bewoner) en een dansstudio (1^e etage = 240 m²).

3.2 Parkeervraag huidig gebruik panden 2^e en 3^e Pijnackerstraat

In bijlage 1 van de Bouwverordening Rotterdam worden de volgende parkeernormen gehanteerd voor de in paragraaf 3.1 genoemde functies:

- Salsaschool, zumba/yoga e.d. = functie "dansstudio/sportschool" = parkeernorm van 2,0 parkeerplaats / 100m² bvo.
- Functie "wonen" voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 85 – 120m² = parkeernorm van 1,0 parkeerplaats / woning.

Ten aanzien van de parkeernorm van 1,0 / woning gaan wij er voorts vanuit dat hier 0,3 parkeerplaats / woning voor bezoekers is inbegrepen, zoals ook in de CROW richtlijnen wordt gehanteerd. Dit betekent derhalve dat de 1,0 parkeerplaats bestaat uit 0,7 parkeerplaats voor de bewoners en 0,3 voor bezoekers.

Daarmee komt de parkeervraag van de huidige functies uit op:

Huidige parkeervraag 2^e Pijnackerstraat 13 - dansschool: 11 x 2,0 = 22 parkeerplaatsen

Huidige parkeervraag 3^e Pijnackerstraat 6 - bewoners: 6 x 0,7 = 4,2 parkeerplaatsen

Huidige parkeervraag 3^e Pijnackerstraat 6 – bezoekers: 6 x 0,3 = 1,8 parkeerplaatsen

Huidige parkeervraag 3^e Pijnackerstraat 6 – dansschool: 2,4 x 2,0 = 4,8 parkeerplaatsen

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen – bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen – bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Dansstudio/sportschool	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Woning								
Woningen – bewoners	2,1	2,1	3,78	3,36	4,2	2,52	3,36	2,94
Woningen – bezoekers	0,18	0,36	1,44	1,26	0	1,08	1,8	1,26
Dansstudio/sportschool	13,4	13,4	26,8	26,8	0	26,8	26,8	20,1
Parkeervraag totaal:	15,68 pp	15,86 pp	32,02 pp	31,42 pp	4,2 pp	30,4 pp	31,96 pp	24,3 pp

Uit deze berekening volgt dat de maximale parkeervraag van de huidige functies zich op de werkdagavond en zaterdagavond voordoen en dan 32 parkeerplaatsen bedraagt.

3.3 Mag parkeervraag huidige situatie verrekend worden met nieuwe situatie?

Wanneer de parkeervraag van de nieuwe supermarkt en de parkeervraag van de huidige functies met elkaar verrekend mogen worden, dan zou in de nieuwe situatie een tekort ontstaan van 16 parkeerplaatsen (maatgevende vraag in het weekend van supermarkt is 48 parkeerplaatsen minus maatgevende vraag van huidige functies van 32 plaatsen).

Deze capaciteit zou dan in de huidige omgeving gezocht moeten worden. Of dat past moet dan aan de hand van een parkeeronderzoek aangetoond worden.

ECHTER:

Bijlage 1, artikel 4 van de Bouwverordening Rotterdam stelt het volgende:

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

CONCLUSIE: Uit bovengenoemd artikel valt op te maken dat een verrekening van de (berekende) parkeervraag mag plaatsvinden indien sprake is van een verbouwing van bestaande panden. In dit specifieke geval worden de hierboven genoemde panden aan de 2^e en 3^e Pijnackerstraat gesloopt ten behoeve van de bouw van de nieuwe supermarkt. Het voorgestane plan voorziet derhalve in sloop/nieuwbouw. Conform bovengenoemd artikel 4 mag derhalve geen verrekening in de (berekende) parkeervraag plaatsvinden, maar dient de rekening gehouden te worden met de volledige (berekende) parkeervraag van de nieuwe supermarkt => zie hiervoor de berekening in hoofdstuk 2.

4. Huidige parkeersituatie omgeving supermarkt

Begin september 2016 heeft Mobycon een parkeerdrukmeting uitgevoerd in de directe omgeving van de beoogde nieuwe supermarkt om vast te stellen hoe de parkeerdruk daar in de huidige situatie is. Dit onderzoek is uitgevoerd op:

4.1 Onderzoeksdagen en tijden

Bovengenoemd parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden op de volgende dagen:

- Donderdag 1 september;
- Vrijdag 2 september;
- Zaterdag 3 september;
- Zondag 4 september

4.2 Omvang onderzoeksgebied

Conform CROW richtlijnen kan voor de functie “winkelen”, waar de toekomstige supermarkt onder valt, een acceptabele loopafstand van 200 – 600 meter gehanteerd worden (zie onderstaande tabel).

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstand
1. Wonen	100 meter
2. Winkelen	200 – 600 meter
3. Werken	200 – 800 meter
4. Ontspanning	100 meter
5. Gezondheidszorg	100 meter
6. Onderwijs	100 meter

Tabel: acceptabele loopafstanden volgens richtlijnen CROW-kencijfers 2012 (publicatie 317, p. 108)

De keuze om ergens wel of niet te parkeren en vervolgens vanaf die locatie naar de plaats van bestemming te lopen, hangt niet alleen af van de loopafstand in meters. De locatiekeuze wordt ook mede bepaald door “natuurlijke” barrières in het gebied, zoals grotere doorgaande wegen, sloten of spoorlijnen. Gevoelsmatig zijn dit voor veel bestuurders van voertuigen namelijk grenzen die zij liever niet overschrijden dan wel die het niet logisch maken om ergens te gaan parkeren. Gelet op de ligging van de beoogde nieuwe supermarkt en de lokale kenmerken, is in onderhavig onderzoek als uitgangspunt

gehanteerd dat een loopafstand tot 400 meter acceptabel is. In dat verband is voor het uitvoeren van de parkeerdrukmeting een onderzoeksgebied gehanteerd dat begrensd wordt door (zie ook de begrenzing van het gebied in figuur 2 dat met “gebied 1” is aangeduid):

- Vijverhofstraat (zuidzijde);
- Willebrordusstraat (westzijde);
- Bloklandstraat (noordzijde);
- Vletstraat (oostzijde).



Figuur 2: omvang onderzoeksgebied parkeerdrukmeting 1 – 4 september 2016

4.3 Resultaten parkeerdrukmeting versus parkeervraag nieuwe supermarkt

De resultaten van de uitgevoerde parkeerdrukmeting zijn voor de volgende drie gebieds-indelingen inzichtelijk gemaakt (zie figuur 2 voor de begrenzing van elk gebied):

- Gebied 1: dit betreft het gehele onderzoeksgebied gelegen binnen een loopafstand tot 400 meter van de nieuwe supermarkt.
- Gebied 2: dit betreft het gebied gelegen tussen de Jacob Catsstraat, Noordsingel, Bergweg en Zaagmolenstraat. Genoemde wegen kunnen gezien worden als “natuurlijke grenzen” in het gebied. Het is derhalve aannemelijk dat het gros van de supermarktbezoekers binnen dit gebied zal parkeren. De loopafstanden binnen dit gebied tot aan de supermarkt variëren van 150 tot 300 meter.
- Gebied 3: dit betreft de directe omgeving van de nieuwe supermarktllocatie, tot een afstand van ongeveer 100 meter lopen. Dit is het gebied waar bezoekers in eerste instantie zullen / willen parkeren.

De resultaten van het parkeeronderzoek staan op de volgende pagina weergegeven.

RESULTATEN GEBIED 1	Maximaal gemeten bezetting werkdagochtend		Maximaal gemeten bezetting werkdagmiddag		Maximaal gemeten bezetting werkdagavond		Maximaal gemeten bezetting zaterdagavond		Maximaal gemeten bezetting zondagmiddag	
	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk
PARKEERCAPACITEIT										
GEHELE ONDERZOEKSGBIED	2659									
Aantal p.plaatsen over:	1747	66%	2115	80%	2375	89%	2224	84%	2013	76%
PARKEERVRAAG NIEUWE SUPERMARKT:	912		544		284		435		646	
Aantal p.plaatsen over:	14,5		29		39		48,4		19,4	
	897,5	66%	515	81%	245	91%	386,6	85%	626,6	76%
									585,8	78%
RESULTATEN GEBIED 2	Maximaal gemeten bezetting werkdagochtend		Maximaal gemeten bezetting werkdagmiddag		Maximaal gemeten bezetting werkdagavond		Maximaal gemeten bezetting zaterdagavond		Maximaal gemeten bezetting zondagmiddag	
Gebied tussen Bergweg, Zaagmolenstraat, Noord-singel, Jacob Catsstraat	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk
	785	69%	953	84%	1032	91%	977	86%	848	75%
Aantal p.plaatsen over:	351		183		104		159		288	
PARKEERVRAAG NIEUWE SUPERMARKT:	14,5		29		39		48,4		19,4	
Aantal p.plaatsen over:	336,5	70%	154	86%	65	94%	110,6	90%	268,6	76%
									272,8	76%
RESULTATEN GEBIED 3	Maximaal gemeten bezetting werkdagochtend		Maximaal gemeten bezetting werkdagmiddag		Maximaal gemeten bezetting werkdagavond		Maximaal gemeten bezetting zaterdagavond		Maximaal gemeten bezetting zondagmiddag	
DIRECTE OMGEVING SUPERMARKT (100 m lopen)	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk	Aantal gepar-keerde auto's	parkeerdruk
	222	74%	267	89%	283	94%	292	97%	229	76%
Aantal p.plaatsen over:	79		34		18		9		72	
PARKEERVRAAG NIEUWE SUPERMARKT:	14,5		29		39		48,4		19,4	
Aantal p.plaatsen over:	64,5	79%	5	98%	-21	107%	-39,4	113%	52,6	83%
									42,8	86%

CONCLUSIE: de parkeerdrukmeting die in de periode 1 – 4 september heeft plaatsgevonden wijst het volgende uit:

- binnen een loopafstand tot 100 meter vanaf de supermarkt (gebied 3) is onvoldoende parkeercapaciteit aanwezig om de nieuwe parkeervraag van de supermarkt te faciliteren. De bestaande met toevoeging van de nieuwe parkeervraag van de supermarkt leidt tot een parkeerdruk die boven de 100% ligt.
- in het gebied tot een loopafstand van ongeveer 300 meter vanaf de supermarkt (gebied 2) is in principe voldoende parkeercapaciteit over om de nieuwe parkeervraag van de supermarkt op te vangen. Op de werkdagmiddag, werkdagavond en zaterdagmiddag zal binnen dit gebied dan wel sprake zijn van een relatief hoge parkeerdruk die ligt tussen de 86% en 94%.
- in het gehele onderzoeksgebied, tot een loopafstand van ongeveer 400 meter vanaf de supermarkt (gebied 1) is in principe voldoende parkeercapaciteit over om de nieuwe parkeervraag van de supermarkt op te vangen. Op de werkdagavond en zaterdagmiddag zal binnen dit gebied dan wel sprake zijn van een relatief hoge parkeerdruk die ligt tussen de 85% en 91%.

5. Parkeervraag nieuwe supermarkt: conclusie

- 1) Conform het beleid van de gemeente Rotterdam, moet ten aanzien van de beoogde nieuwe supermarkt rekening worden gehouden met een nieuwe parkeervraag van maximaal 48 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag en 39 parkeerplaatsen op de werkdagavond / koopavond.
- 2) In de directe omgeving van de supermarkt (tot 100 meter lopen) is blijkens de parkeerdrukmeting van 1 – 4 september onvoldoende parkeercapaciteit aanwezig om de parkeervraag van de supermarkt te faciliteren.
- 3) Wordt naar een groter gebied gekeken, tot een afstand van maximaal 400 meter lopen van de nieuwe supermarkt, dan is er binnen dit gebied nog voldoende parkeercapaciteit over om de parkeervraag van de supermarkt op te vangen. Aandachtspunt hierbij is wel dat de parkeerdruk binnen dit gebied als gevolg hiervan oploopt en voornamelijk op de werkdagavonden en zaterdagmiddagen zal liggen tussen de 85% en 94%.
- 4) Over het algemeen wordt er binnen de verkeerskunde gesproken van een (mogelijk) parkeerprobleem als de parkeerdruk in een gebied hoger dan 85% ligt. Soms kiest een gemeente ervoor om deze grens hoger te leggen, bijvoorbeeld vanaf 90%. Dit is een beleidsmatige keuze. Uit bijlage 1 van de Bouwverordening Rotterdam hebben wij niet kunnen achterhalen welke parkeerdruk in de gemeente Rotterdam nog acceptabel bevonden wordt. Op basis van de algemene vuistregel die de grens op 85% stelt, moeten wij op basis van hetgeen onder 3) genoemd wordt concluderen dat de parkeervraag van de supermarkt niet binnen het onderzoeksgebied is in te passen. Zelfs niet als de grens op 90% gelegd zou worden, aangezien de parkeerdruk op zaterdagmiddagen tot boven de 90% oploopt.

Wij plaatsen echter wel de volgende kanttekeningen:

- 5) Een parkeerdruk van meer dan 85% niet betekent dat er helemaal niet meer geparkeerd kan worden. Het betekent enkel dat het moeilijker zal zijn om een vrije parkeerplaats te vinden en dat er als gevolg hiervan meer zoekverkeer door het betrokken gebied zal of kan gaan rijden.
- 6) In vervolg op punt 5) kan in dit specifieke geval ook de kanttekening geplaatst worden dat binnen (grote delen van) het onderzoeksgebied betaald parkeren van kracht is. Over het algemeen leidt betaald parkeren ertoe dat de frequentie waarmee een parkeerplaats beschikbaar komt voor een ander toeneemt, omdat men vanwege de kosten niet te lang geparkeerd wil staan. Dit is gunstig voor het parkeeraanbod in de omgeving van de supermarkt. Dit betekent namelijk dat, alhoewel sprake is van een hoge parkeerdruk, er wel frequent aanbod van een vrije parkeerplaats is.