

MEMO

Van: Cityplanning Advies BV

Aan: TPOG BV

Onderwerp: Parkeerbehoefte warehouse Seacon Logistics op uitbreidingslocatie Traffic Port

Datum: 3 augustus 2020

Parkeerbehoefte: kengetallen en normen

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt doorgaans de CROW-publicatie 317 aangehouden 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012. De gemeente Peel en Maas heeft die publicatie ook gebruikt voor haar eigen parkeerbeleid zoals vastgelegd in 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'.

De CROW-kencijfers geven niet op alle situaties een passend antwoord en zijn daar ook niet voor bedoeld. Ze bieden ook niet het wettelijke kader dat rond bouwprojecten nodig is. Het is bedoeld als een richtlijn. Elke gemeente stelt zelf voor haar eigen grondgebied het parkeerbeleid en de parkeernormen op en beslist zelf of ze van erkende kencijfers gebruik maakt. Dat laatste heeft de gemeente Peel en Maas gedaan, door beleid te formuleren op basis van deze kencijfers.

De gemeentelijke parkeernota is overigens niet van toepassing verklaard op Traffic Port. Dit betekent dat voor het onderhavige bestemmingsplan beleidsvrijheid bestaat voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Dit moet wel aansluiten bij de praktijk en mag geen parkeeroverlast opleveren voor de directe omgeving.

Indien wordt uitgegaan van de CROW-kencijfers en daarmee van de gemeentelijke parkeernormen, dan zou voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor de uitbreiding van Traffic Port de hoofdcategorie 'Werken' moeten worden aangehouden en dan past een bedrijf dat gekarakteriseerd wordt als 'arbeidsextensief/bezoekers extensief' en gelegen is 'in het buitengebied' het beste bij de beoogde situatie. In dat geval levert dit een parkeerbehoefte op van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Omgerekend naar het beoogde (XXL-)warehouse op de uitbreidingslocatie van Traffic Port (circa 52.000 m² bvo groot) betekent dit dat een behoefte bestaat aan zo'n 570 parkeerplaatsen. Dit zijn extreem veel parkeerplaatsen, fors afwijkend van de gangbare praktijk bij vergelijkbare warehouses.

Kengetallen/normen sluiten niet aan bij een warehouse

De CROW/gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op 'standaard' functies. Op het moment dat zich andersoortige functies voordoen, kunnen de standaard parkeernormen daarvoor niet passend zijn. Er wordt in dit soort gevallen maatwerk geleverd, op basis van ervaringen elders.

De standaard CROW-categorie 'arbeidsextensief/bezoekers extensief' niet past bij een (XXL-)warehouse, omdat juist bij een (XXL-)warehouse het aantal arbeidsplaatsen en bezoekers per m² bvo substantieel lager is dan waar het CROW in 2008 en 2012 van is uitgegaan bij een 'standaard' bedrijf. In de voorloper van de CROW-publicatie 317, de CROW-publicatie 182 (uit 2008), is aangegeven dat CROW bij de categorie 'arbeidsextensief/bezoekers extensief' is uitgegaan van een (productie)bedrijf met 1 arbeidsplaats per 30 tot 50 m² bvo. Bij 10.000 m² bvo betekent dat er is uitgegaan van een bedrijf met 200 arbeidsplaatsen. Bij de publicatie 317 staat dit niet meer vermeld.

Bij een groot warehouse moet echter worden uitgegaan van een veel minder arbeidsplaatsen per m² bvo. Het kengetal voor het aantal arbeidsplaatsen per hectare is bij een warehouse namelijk 25 tot 30 per 10.000 m² *bedrijfsterrein*. Uitgaande van een maximaal bebouwingspercentage op een bedrijfsterrein van 70 tot 80%, levert een warehouse maximaal 20 arbeidsplaatsen op per 10.000 m² bvo. Dit aantal wijkt fors af van het type bedrijf waarop het CROW haar kengetal heeft gebaseerd. Daardoor sluit de parkeerbehoefte van warehouse niet aan bij het CROW-kengetal dat is gebaseerd op een doorsnee bedrijf.

Dit betekent dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor een (XXL-)warehouse maatwerk nodig is, waarbij wordt aangesloten op de praktijksituatie en niet op algemene kengetallen/normen die niet passend blijken te zijn.

Warehouses Seacon Logistics: praktijksituatie

Seacon Logistics heeft een aantal vestigingen, deels in eigendom, deels gehuurd. Hieronder staan de locaties in het Klavertje 4-gebied genoemd, met het *aantal m² bvo* (oppervlakte van een warehouse) en het aantal bijbehorende parkeerplaatsen. Daaruit is een parkeerkengetal af te leiden.

Locaties warehouses Seacon regio Venlo	m ² bvo	aantal parkeerplaatsen	parkeerkengetal*
Venlo, Trade Port Noord, Celsiusweg 60	8.000	34	0,4
Venlo, Trade Port Noord, Celsiusweg 66	23.000	79	0,3
Venlo, Trade Port Noord, Tjalkkade 12A	9.100	26	0,3
Venlo, Trade Port Noord, Tjalkkade 16	12.700	40	0,3
Venlo, Trade Port Noord, Newtonweg 23 -25	13.100	50	0,4
Maasbree, bedrijvenpark Siberië, Zonneveld	44.900	123	0,3

* Berekende parkeerkengetal, uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen per 100 m² bvo

Uit deze analyse volgt dat het gangbare parkeerkengetal voor een warehouse dat door Seacon wordt gebruikt 0,3 of 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo bedraagt. Op deze locaties is in de praktijk voldoende capaciteit voorhanden voor het parkeren van personenauto's van werknemers en de (incidentele) bezoekers.

Dit beeld komt overeen met bijvoorbeeld het warehouse van Brand Loyalty in Maasbree, gelegen in de gemeente Peel en Maas (circa 39.000 m² bvo en 124 parkeerplaatsen, wat overeenkomt met een parkeerkengetal van 0,3). Een andere voorbeeld is warehouse van FM Tyres op Traffic Port dat omgerekend een parkeerkengetal heeft van bijna 0,2 en dat van Steenbergen op Traffic Port 0,4.

Vanuit deze praktijkgegevens, wordt geadviseerd om een parkeernorm aan te houden van 0,4 voor een vergelijkbaar warehouse op de uitbreidingslocatie van Traffic Port. De ervaring leert dat hiermee voldoende parkeerareaal wordt aangeboden om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers.

Indien dit parkeerkengetal van 0,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo wordt toegepast op het maximale bebouwingspercentage van 80% (d.i. 52.000 m² bvo), dan levert dat een parkeerbehoefte op van 208 parkeerplaatsen.

Andere benaderingswijze

Een andere benaderingswijze is om niet uit te gaan van het aantal m² bvo, maar van het aantal werknemers. In dat geval wordt als conservatief scenario aangehouden dat iedere werknemer met een eigen auto naar het werk komt. Daarenboven wordt nog eens 5% extra aangehouden voor bezoekersparkeerplaatsen.

Uit diverse studies komt naar voren dat rekening moet worden gehouden met 25 tot 30 arbeidsplaatsen *per hectare bedrijfsterrein* in de logistiek. Bij de ontwikkeling van de klavers in het Klavertje 4-gebied worden bijvoorbeeld 25 werknemers per hectare aangehouden (bron: bestemmingsplan Klaver 5). Uit onderzoek van STEC¹ blijkt dat 1 hectare aan bedrijventerrein met logistieke bedrijvigheid 30 arbeidsplaatsen oplevert.

Het totale perceel is 6,5 hectare groot, wat derhalve 195 arbeidsplaatsen oplevert. Uitgaande van 1 parkeerplaats per werknemer, levert dat een parkeerbehoefte op van 195 parkeerplaatsen. Indien additioneel nog eens 5% wordt gerekend voor bezoekersparkeren, dan levert dat een totale parkeerbehoefte op van 205 parkeerplaatsen.

Deze benaderingswijze levert dezelfde parkeerbehoefte op als bij het kengetal van 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo.

¹ Economische analyse XXL-logistiek, STEC, Nijmegen, 19 september 2019.

Conclusie en advies

Het hanteren van de CROW-kencijfers en toepassing van de daarop gebaseerde gemeentelijke parkeernormen, leidt tot een forse overschatting van de parkeerbehoefte bij een warehouse. De kengetallen en normen behorende bij de categorie 'arbeidsextensief/bezoekers extensief' sluiten niet aan bij een warehouse/distributiecentrum. De parkeerbehoefte ligt bij dit soort bedrijvigheid fors lager dan het standaard kengetal waarop de CROW zich geeft gebaseerd in 2008 en 2012. Het CROW is destijds bij het bepalen van de kengetallen uitgegaan van een doorsnee bedrijf met substantieel meer werknemers en bezoekers per m² bvo dan een (XXL-)warehouse in de praktijk (nodig) heeft.

Van deze kengetallen/normen mag worden afgeweken, mits dit is gebaseerd op een nadere onderbouwing.

Uit praktijksituaties, onder andere binnen het Klavertje 4-gebied, blijkt dat voor dergelijke warehouses een parkeerkengetal van 0,4 parkeerplaatsen bij 100 m² bvo gangbaar is en dat dit in de praktijk voldoende parkeerareaal oplevert voor werknemers- en bezoekersparkeren.

Derhalve wordt geadviseerd om dit kengetal van toepassing te verklaren bij de bouw van het warehouse van Seacon Logistics op de uitbreidingslocatie van Traffic Port.
