

..... Overwegingen bij parkeerbehoefte

Hieronder is eerst de parkeerbehoefte voor het detailhandelsprogramma op de Plus-locatie geanalyseerd. Vervolgens is de parkeerbehoefte voor het woningprogramma bepaald.

Parkeerbehoefte detailhandel

De parkeerbehoefte voor de detailhandel is gebaseerd op de CROW publicatie 182 (2008). Er is uitgegaan van de kengetallen die gelden voor de schil/overloopgebieden van kernen die weinig stedelijk zijn.

Kengetallen

Het detailhandelsprogramma voor de nieuwe Plus-locatie bestaat uit een twee winkelvormen:

- een supermarkt: het grootste deel van het oppervlak;
- en overige winkels.

Voor deze winkels gelden de volgende parkeernormen per 100 m² bvo:

- supermarkt : 3,0 tot 4,5
- overige winkels : 3,0 tot 4,5

Supermarkt

Voor de supermarkt wordt uitgegaan van de bovengrens van 4,5. Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag:

- uit de achtergrond bij DPO komt nadrukkelijk naar voren dat het beoogde programma alleen haalbaar is bij een voldoende aantal parkeerplaatsen;
- uit de superparkeerscan[®] (zie onderstaande) blijkt dat in de 'optimale' situatie 4,6 parkeerplaats per 100 m² bvo aanwezig zouden moeten zijn.

Overige winkels

Voor de (twee) overige winkels is de ondergrens van 3,0 passend:

- de overige winkels worden minder met de auto bezocht dan een supermarkt;
- overige winkels worden met een ander motief bezocht dan een supermarkt: overige winkels worden vaak in combinatie bezocht, terwijl een supermarkt doorgaans exclusief wordt bezocht.

Parkeerbehoefte

Uit het DPO komt het optimale detailhandelsprogramma naar voren. In tabel 1 is dit programma met bijbehorende winkelomvang in bruto vloeroppervlak (bvo) weergegeven. In de meeste rechtse kolom is de parkeerbehoefte vermeld, gebaseerd op bovenstaande kengetallen.

Tabel 1 Parkeerbehoefte detailhandelsprogramma toekomstige Pluslocatie

Omvang Plus supermarkt		Omvang overige winkels in dagelijkse goederen		Totale parkeerbehoefte detailhandel
Programma (m ² bvo)	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Programma (m ² bvo)	Benodigd aantal parkeerplaatsen	
2.000	90	500	15	105

Superparkeerscan[®]

In deze paragraaf is de parkeerbehoefte van de supermarkt bepaald met de superparkeerscan[®]. Het resultaat van de superparkeerscan[®] is het benodigd aantal parkeerplaatsen voor een 'optimale' parkeersituatie. De methode houdt rekening met een aantal variabelen bij het bepalen van het optimaal aantal parkeerplaatsen.

Achtergrond bij de superparkeerscan[®]

De werkelijke parkeerbehoefte van een supermarkt wordt bepaald door het aantal klanten, het aandeel autoklanten en de gemiddelde verblijfsduur van de klant in de supermarkt, waarbij het drukste uur van de week maatgevend is. Deze uitgangspunten zijn deels aangeleverd door Plus Koot en deels berekend op basis van een prognose van specifieke supermarktkenmerken van Plus supermarkten in het algemeen (omvang, omzet, gemiddelde besteding per klant).

De gehanteerde methode is voortgekomen uit een landelijk onderzoek bij supermarkten en is gebaseerd op 66.000 klantgegevens afkomstig van 25 supermarkten van uiteenlopende omvang en segment (zie RBOI (P. Hospers & J.M. van Riet) "Altijd plaats bij de supermarkt" in Verkeerskunde nr. 6, november 2003). De organisaties en bijbehorende supermarktformules die hebben deelgenomen zijn: Laurus (Konmar, Edah, Super de Boer), Nettorama, Jumbo, Prisma (MeerMarkt), Sperwer (Plus, Spar), Co-op (Co-op, Co-op Compact) en Schuitema (C1000).

Uitgangspunten

Voor de berekening van de parkeerbehoefte met de superparkeerscan[®] zijn de volgende uitgangspunten gebruikt.

- Een omvang van 1.600 m² wvo (2.000 m² bvo).
- De verstrekte omzet van de huidige Plus vestiging is opgehoogd met 20%, omdat de nieuwe supermarkt vanwege betere opzet en bereikbaarheid meer omzet zal hebben. Deze mate van omzetgroei wordt haalbaar geacht in Abcoude.
- Uit onderzoek komt naar voren dat een Plus supermarkt bij de te verwachten omzet circa 2.080 klanten heeft op zaterdag¹⁾.
- De gemiddelde besteding per klant op zaterdag³⁾ is herleid uit het kantenerkomstonderzoek van Plus.

Modeluitkomsten

Op basis van bovengenoemde invoergegevens heeft de Superparkeerscan[®] de volgende modeluitkomsten bepaald voor de vestiging van de Plus in Abcoude, zie tabel 3.

Tabel 3 Parkeerbehoefte supermarkt Plus-locatie o.b.v. de superparkeerscan[®]

Oppervlakte	bvo	2.000
	wvo	1.600
parkeerbehoefte piek (zaterdag ³⁾)		102
parkeerbehoefte 5 drukste uren (90%)		92
aantal parkeerplaatsen per 100 m2 bvo		4,6

¹⁾ De omvang van de bezoekpiek en de gemiddelde omvang van het besteedt bedrag op de koopavond bevinden zich beide in dezelfde orde van grootte als op zaterdag.

Conclusie

Het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van realisatie van een optimale parkeersituatie is 98, waarbij rekening is gehouden dat op tijdens de piek enigszins (maximaal 10%) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit levert enig zoekverkeer op, maar de ervaring leert dat klanten dit accepteren. In de CROW-normen is dit 'zoekverkeer' al opgenomen.

Voor een optimale parkeersituatie op de toekomstige locatie zullen ten behoeve van een supermarkt van 1.600 m² vwo 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo supermarkt beschikbaar moeten zijn.

Disclaimer

De Superparkeerscan[®] is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. De uiteindelijke parkeerbehoefte en verkeersproductie is naast de gehanteerde uitgangspunten ook afhankelijk van factoren die niet in het model zijn en kunnen worden opgenomen (tariefstelling betaald parkeren, concurrentieverhoudingen winkelcentra e.d.). De daadwerkelijke situatie kan hierdoor afwijken van de prognose.

Parkeerbehoefte woningen

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor de woningen is uitgegaan van de CROW publicatie 182 (2008). Er is uitgegaan van de kengetallen die gelden voor de schil/overloopgebieden van kernen die weinig stedelijk zijn.

Programma en kengetallen

In het huidig programma is rekening gehouden met de realisatie van 30 appartementen op de Plus-locatie, waarvan 10 startersappartementen en de overige 20 in het middenduur segment.

Parkeerbehoefte per appartement²⁾:

- startersappartementen : 1,4 parkeerplaatsen per appartement
- appartementen in middensegment : 1,7 parkeerplaatsen per appartement

Voor beide geldt dat dit inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen is.

Behoefte

De woningbehoefte komt uit op:

- startersappartementen : 10
- appartementen in middensegment : 20
- **totaal** : **48**

Het totaal is inclusief 13 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Conclusie

Uitgaande van de kengetallen hebben de appartementen behoefte aan 48 parkeerplaatsen.

Conclusie parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van het volgende programma is bepaald: een supermarkt (2.000 m² bvo), aanvullend winkelaanbod (500 m² bvo) en 30 appartementen. Uitgaande van dit programma is de parkeerbehoefte berekend op basis van CROW-kengetallen. Vanwege het grote belang van de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen voor een supermarkt is uitgegaan van de bovengrens van de CROW-norm. De keuze voor de bovengrens wordt ondersteund door de resultaten van de superparkeerscan[®].

In tabel 4 is te zien dat de parkeerbehoefte van de afzonderlijke onderdelen op de nieuwe Plus locatie opgeteld uitkomt op 153 parkeerplaatsen.

²⁾ CROW geeft een bandbreedte voor de normen: startersappartementen 1,3 – 1,5 en appartementen in middensegment 1,6 – 1,8, zoals te doen gebruikelijk is gekozen voor middeling van deze bandbreedte.

Tabel 4 Totale parkeerbehoefte Plus-locatie

	Woningen	Supermarkt	Overige winkels	Totaal
Programma	30 woningen	2.000 m ² bvo	500 m ² bov	
Parkeerbehoefte	48	90	15	153
Normering	1,4 ppl/starters-appartement 1,7 ppl/overig appartement	4,5 ppl/100 m ² bvo	3,0 ppl/100 m ² bov	

Dubbelgebruik

Als de parkeerplaatsen die gereserveerd zijn voor de woningen vrij beschikbaar zijn (niet afgeschermd) dan zal naar verwachting enig dubbelgebruik van de parkeerplaatsen kunnen optreden. Voor de uitgangspunten bij dubbelgebruik is uitgegaan van de CROW publicatie 182 (2008).

Indien dubbelgebruik aanwezig is zijn de twee drukste momenten van de week – wanneer het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt op meerdere momenten maximaal bezet is – mogelijk maatgevend:

- zaterdag;
- koopavond: Plus heeft op vrijdagavond een koopavond wanneer de winkel tot 21:00 uur geopend is.

Uitgangspunten CROW:

- Op zaterdag geldt dat de norm-parkeerplaatsen bij de supermarkt en overige winkels voor 100% worden bezet door bezoekers aan de supermarkt. Bewoners en hun bezoek bezetten 60% van de parkeerplaatsen die voor hen beschikbaar zouden zijn volgens de normering.
- Op koopavond bezetten bezoekers van de supermarkt en overige winkels 100% van de norm-parkeerplaatsen. Bewoners en hun bezoek bezetten 90% van de parkeerplaatsen die volgens de norm beschikbaar zijn.

De koopavond is in deze maatgevend, omdat voor beide categorieën dan de hoogste bezettingsgraad geldt. Daarbij is het voor een hedendaagse supermarkt zeer nadelig, wanneer op de koopavond te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn. Er is op de maatgevende koopavond een dubbelgebruik te verwachten van hooguit 10%. Voor de woningen zijn in beginsel 48 parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee het dubbelgebruik uitkomt op 5 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte komt met dubbelgebruik uit op 148 parkeerplaatsen. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen van de woningen is uitsluitend mogelijk als deze vrij beschikbaar zijn.