

Advies : Parkeerbalans uitbreiding supermarkt DEEN Laarderweg 150 Bussum

Datum : 23 juni 2015
Opdrachtgever : Building Result BV
Ter attentie van : Dhr. E. Röling
Projectnummer : 211x07608

Opgesteld door : M. Oosting
i.a.a. : J. Rietbergen

1. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens de indeling van de winkelstrip aan de Laarderweg te wijzigen en ter plaatse van enkele leegstaande en te slopen opslagloodsen aan de achterzijde een uitbreiding van de supermarkt te realiseren en te voorzien in extra areaal aan parkeerplaatsen.

Het winkelgebied nabij de Deen Supermarkt aan de Laarderweg bestaat uit de betreffende supermarkt en een tweetal winkels in parket en dakramen. In de gevel is eveneens een pinautomaat aanwezig. Alle winkels bevinden zich in het bouwblok langs de Laarderweg. De ingang van de supermarkt bevindt zich op de hoek van de Laarderweg en de Lange Heul.

Uitgangspunten:

- Deen is een fullservicesupermarkt in het middensegment
- Bussum heeft een OAD (omgevingsadressendichtheid) van 2285 (adr/km²)¹
- Hiermee valt Bussum in de categorie 'Sterk Stedelijk Gebied'.²
- Voor de berekening wordt als locatie 'schil centrum' aangehouden.
- De aan te houden parkeernorm ligt tussen 3 en 5 parkeerplaatsen voor de supermarkt en voor de overige winkels (wijkwinkelcentrum) tussen 2,7 en 4,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (CROW). Bussum gaat echter in haar Nota Parkeernormen Bussum 2013 voor winkels uit van een parkeernorm van 4,5 ppl/100 m².³

2. Bestaande capaciteit

Het parkeren ten behoeve van de winkels vindt geheel plaats in de openbare ruimte van de aanliggende wegen en concentreert zich langs de Laarderweg ter hoogte van de winkelstrip, de Lange Heul tot de Korte Heul, de Versteeghstraat tot ongeveer de Fokke Bleekerstraat en een deel van de Laarderweg na de kruising met de Lange Heul. De parkeercapaciteit van deze weggedeelten is recent op piekmomenten gemeten (zie tabel 1). Resultaat is een overzicht van de capaciteit in de openbare ruimte en de piekdruk op parkeerplaatsen rondom de winkelstrip.

¹ Bron: CBS

² Bron: ASVV, CROW

³ Bron: Nota Parkeernormen Bussum 2013, Bijlage 3

Capaciteit	PP	Bezetting op piekmoment	+/-
Versteeghstraat tot Fokke Bleekerstraat	17	18	-1
Lange Heul tussen Laarderweg en Korte Heul	22	24	-2
Laarderweg ter hoogte van Deen	19	19	0
Laarderweg na kruising Lange Heul	26	26	0
Totaal	84	87	

Tabel 1: capaciteit bestaand en piekbelasting

De capaciteit in het beschreven gebied beslaat 84 parkeerplaatsen in het openbare gebied, beschikbaar voor zowel de woonfunctie als de winkelfunctie. Op piekmomenten is een overdruk geconstateerd, van 3 parkeerplaatsen extra behoefte en een volledige bezetting van alle parkeerplaatsen. Wanneer rekening gehouden wordt met een wenselijke leegstand op parkeerplaatsen van 15% dan bestaat er een overbelasting van 16 parkeerplaatsen op piekmomenten.

Wanneer rekening gehouden wordt met een aantal van ongeveer 26 garageboxen in de omgeving van de woningen aan de Lange Heul komt de bestaande capaciteit op zo'n 110 parkeerplaatsen.

Bestaande parkeerbehoefte

De bestaande parkeerbehoefte in het plangebied van zowel de aanwezige woningen als de retailvoorzieningen is te berekenen aan de hand van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen in de Nota Parkeernormen.

	Aantal / Eenheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woningen grondgebonden	76	2,1 ppl/wo (incl. bezoek)	160
Woningen niet grondgebonden	14	2,1 ppl/wo (incl. bezoek)	29
Supermarkt	1.056 m ²	4,5 pp per 100 m ² bvo	48
Dagwinkels	180 m ²	4,5 pp per 100 m ² bvo	8
Totaal			245

De hierboven berekende parkeerbehoefte toont een theoretisch tekort van 135 (245 minus 110) parkeerplaatsen in het plangebied aan.

Behoeft met aanwezigheidspercentage bestaande situatie

Er zal sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Op momenten dat bewoners minder gebruik van parkeerplaatsen maken, kunnen deze worden benut door winkelend publiek en omgekeerd. De behoefte waarbij rekening is gehouden met het aanwezigheidspercentage is te bepalen aan de hand van de tabel 'Aanwezigheidspercentages' bijlage 2 van de Nota Parkeernormen Bussum 2013. Dit levert onderstaande behoefte op voor zeven verschillende dagdelen.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	81	97	130	113	97	97	113
Bezoekers (woningen)	3	3	14	20	14	27	20
Winkels/supermarkt	17	39	11	42	56	0	0
Totaal	101	139	155	175	167	124	133

Uit voorgaande tabel mag worden geconcludeerd dat de koopavond maatgevend is voor de werkelijke totale parkeerbehoefte met dubbelgebruik. Deze ligt op 175 parkeerplaatsen.

Conclusie bestaande situatie

De bestaande capaciteit is 110 parkeerplaatsen waarvan 84 beschikbaar in openbaar gebied. De totale behoefte in de bestaande situatie berekend met dubbelgebruik is 175 parkeerplaatsen. Het tekort aan parkeerplaatsen in de bestaande situatie is daarmee 65 parkeerplaatsen.

De piekbehoefte bij de winkels ligt op de zaterdagmiddag en bedraagt 56 parkeerplaatsen. De bezoekers parkeren allen op openbare parkeerplaatsen waar op dat moment de behoefte bij de bewoners ook hoog is (97). Op werkdag-avonden is het beeld dat de behoefte (130) onder bewoners hoger is dan de aanwezige capaciteit. In beide gevallen mag worden geconcludeerd dat de parkeerbelasting in het gebied hoog is en dat er ondercapaciteit aanwezig is zowel voor winkelend publiek als voor bewoners.

3. Parkeercapaciteit nieuwe situatie

Als gevolg van de uitbreiding van de winkel en de aanleg van een nieuw parkeerterrein aan de achterzijde ontstaat een nieuwe parkeercapaciteit in het gebied.

Feitelijk verandert er in de openbare ruimte niets. Hiermee kan gesteld worden dat de veronderstelde 84 beschikbare openbare parkeerplaatsen ook in de nieuwe situatie beschikbaar zijn. Het nieuwe parkeerterrein voegt 55 parkeerplaatsen toe aan de capaciteit en is door toegangscontrole exclusief beschikbaar voor winkelend publiek. Hiermee komt de beschikbare capaciteit op 139 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

De indeling van het bestaande pand wordt drastisch gewijzigd en aan de achterzijde wordt ter plaatse van enkele leegstaande opslagloodsen een deel aangebouwd en een nieuw parkeerterrein aangelegd. In de tabel hieronder zijn de in de plannen opgenomen oppervlakten opgenomen en vertaald naar een nieuwe parkeerbehoefte.

	Eenheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Bestaande supermarkt	1.056 m ²	4,5 pp per 100 m ² bvo	48
Uitbreiding supermarkt (incl. kelder en verdieping)	333 m ²	4,5 pp per 100 m ² bvo	15
Dagwinkels bestaand	180 m ²	4,5 pp per 100 m ² bvo	8
Uitbreiding dagwinkels	150 m ²	4,5 pp per 100 m ² bvo	7
Totaal	1.719 m²		78

In de huidige situatie is er een behoefte van $48 + 8 = 56$ parkeerplaatsen en hiermee worden er in de nieuwe situatie dus 22 extra parkeerplaatsen gevraagd.

Behoefte met aanwezigheidspercentage nieuwe situatie

Wanneer in de nieuwe situatie dubbelgebruik bepaald wordt, dient rekening gehouden te worden met het feit dat het aan te leggen parkeerterrein voorzien wordt van toegangscontrole. Dit betekent dat het parkeerterrein exclusief beschikbaar is voor winkelend publiek.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	81	97	130	113	97	97	113
Bezoekers (woningen)	3	3	14	20	14	27	20
Winkels/supermarkt	24	55	16	59	78	0	0
Totaal	108	155	160	192	189	124	133

In de nieuwe situatie wordt een parkeerterrein met een capaciteit van 55 parkeerplaatsen aangelegd. Wanneer de parkeerbehoefte onder het winkelend publiek lager is dan de capaciteit van het parkeerterrein kan dit aantal in mindering gebracht worden op de parkeerbehoefte in het openbare gebied. In verband met de wijziging van de opzet van de supermarkt en de verplaatsing van de entree wordt er voor deze berekening vanuit gegaan dat bezoekers in eerste aanleg een parkeerplaats zoeken op het parkeerterrein. De parkeerbehoefte als gevolg van de winkels kan vervolgens tot een maximum van 55 in mindering gebracht worden op de totale behoefte per dagdeel in de tabel hierboven.

Het voorgaande levert een nieuwe behoefteaming voor de parkeerbehoefte in het openbare gebied op.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	81	97	130	113	97	97	113
Bezoekers (woningen)	3	3	14	20	14	27	20
Winkels/supermarkt	24	55	16	59	78	0	0
Totaal	108	155	160	192	189	124	133
<i>Parkeerplaats capaciteit</i>	55	55	55	55	55	55	55
Behoeft openbaar gebied	84	100	144	137	134	124	133

De piekbehoefte in de nieuwe situatie in het openbare gebied zit in principe op het dagdeel werkdag-avond, op korte afstand gevolgd door de koopavond en zaterdagmiddag.

Conclusie nieuwe situatie

De bestaande capaciteit in de omgeving is 110 parkeerplaatsen waarvan 84 beschikbaar in openbaar gebied (26 garageboxen). Aanvullend worden 55 extra parkeerplaatsen gerealiseerd op het parkeerterrein. De totale capaciteit bedraagt daarmee 165 parkeerplaatsen. De piekbehoefte op de koopavond ligt op 192 parkeerplaatsen (openbaar en parkeerterrein) als gevolg van bewoners, bezoekers en winkelend publiek. Na aftrek van de capaciteit van het parkeerterrein van 55 parkeerplaatsen blijft een piekbehoefte (op de werkdag avond) in het openbare gebied over van 144 parkeerplaatsen (incl. 26 garageboxen). Er is dus een tekort van 34 parkeerplaatsen in het plangebied en de directe omgeving daarvan ten opzichte van het aanwezige aantal van 110.

Eindconclusie

In de huidige situatie is sprake van overwegend openbare parkeerplaatsen voor zowel bewoners als winkelend publiek (84 plus 26 garageboxen). Rekentechnisch is sprake van een tekort van 65 parkeerplaatsen in de bestaande situatie op een behoefte van 175 parkeerplaatsen op het drukste piekmoment (koopavond).

De uitbreiding van de supermarkt en winkels en de aanleg van het parkeerterrein creëert een nieuwe parkeersituatie in het gebied rondom de Laarderweg. Door de uitbreiding van de winkels met 483 m² zullen conform de parkeernormen 22 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd om de parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding op te vangen. Aan het totale aantal van 110 parkeerplaatsen (84 openbaar, 26 privaat) worden ten behoeve van de winkels echter niet 22 maar 55 parkeerplaatsen toegevoegd tot het totaal van 165 parkeerplaatsen. Feitelijk worden derhalve 33 'extra' parkeerplaatsen gecreëerd en is de uitbreiding van het winkelareaal voor wat betreft parkeren meer dan evenredig met parkeerplaatsen gecompenseerd.

Het aantal van 55 parkeerplaatsen op het parkeerterrein afgezet tegen de piekbehoefte bij winkels in de nieuwe situatie (78 pp op zaterdagmiddag) levert in de nieuwe situatie een parkeerbehoefte in het openbare gebied op van 23 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie lag deze behoefte op het piekmoment op zaterdagmiddag op 56 parkeerplaatsen. Aldus levert de aanleg van het nieuwe parkeerterrein een vermindering van de parkeerdruk in het openbare gebied op van 33 parkeerplaatsen.