

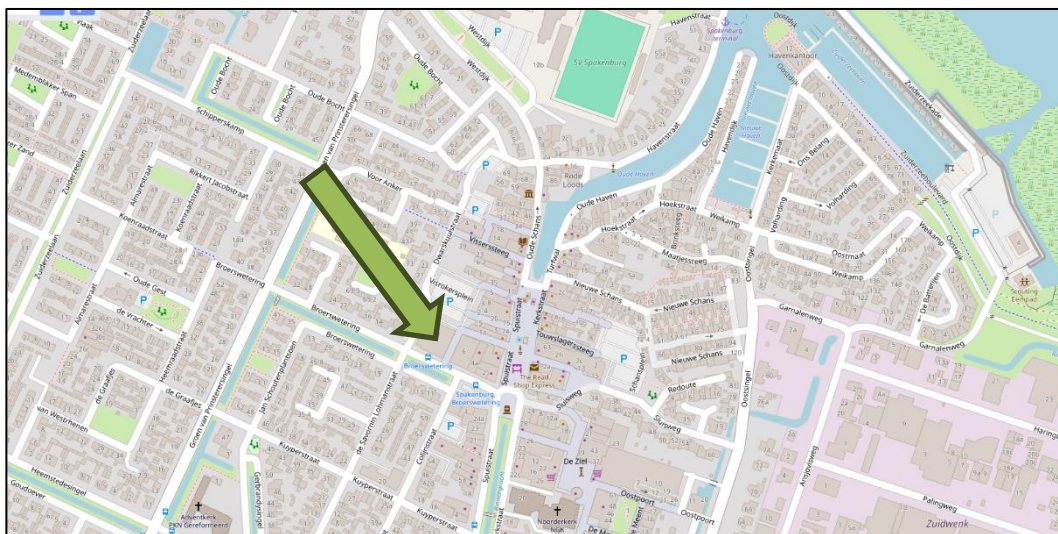
NOTITIE

PROJECT	:	Bunschoten, Broerswetering - 31 appartementen
PROJECTNUMMER	:	P24-0134
ONDERWERP	:	Parkeerbalans
DATUM	:	24 juni 2024
OPGESTELD DOOR	:	J. Hoekstra

1 Inleiding

In het centrum van Bunschoten-Spakenburg is het voornemen om een bestaande supermarkt en bankgebouw te herontwikkelen naar een nieuwe supermarkt met daarboven 31 koopappartementen.

Het centrum van Bunschoten - Spakenburg kenmerkt zich, met name op de zaterdagmiddag, door een hoge parkeerdruk op enkele piekmomenten. In deze notitie beschouwen wij of de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor de parkeerdruk rondom de ontwikkellocatie.



Afbeelding 1; locatie ontwikkeling

2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn een discountsupermarkt en een bank aanwezig op de locatie van de nieuwbouw. Het oppervlak van deze bestaande supermarkt bedraagt 1.130m². Het oppervlak van de bank bedraagt 1.200m². Het parkeren van zowel bezoekers als personeel vindt plaats in de openbare ruimte rondom deze locatie. Hierbij geldt dat een deel van de aanwezige parkeercapaciteit in de omgeving niet bruikbaar is voor personeel omdat hier een parkeerduurbepending van kracht is. De lengte van deze parkeerduurbepending bedraagt 2u.

3 Toekomstige situatie

3.1 Omvang bouwplan

Met de nieuwbouw wordt het vloeroppervlak van de discountsupermarkt vergroot, in de nieuwe situatie bedraagt het oppervlak van deze supermarkt 2.000m². Boven de supermarkt worden in totaal 30 appartementen gerealiseerd. Dit betreft appartementen met de volgende onderverdeling in vloeroppervlak:

- Minder dan 75m² 14 stuks
- 75m² tot 100m² 9 stuks
- 100m² en groter 8 stuks

3.2 Inpandige stallingsgarage

Onder het appartementengebouw wordt een stallingsgarage gerealiseerd. Deze garage betreft een garage met een capaciteit van minder dan 80 parkeerplaatsen waarin de gebruikers een vaste plaats is toebedeeld. De garage zal voorzien zijn van een toegangssysteem. Hiermee valt de stallingsgarage onder de groep 'stallingsgarage'.

Deze stallingsgarage heeft een capaciteit van in totaal 56 parkeerplaatsen. Deze vakken krijgen allen een vaste gebruiker, of gebruikersgroep. Dit betreffen de volgende gebruikers:

- Bewoners appartementen, 34 stuks
- Bezoekers appartementen, 9 stuks
- Bewoners overige, 6 stuks
- Personeel supermarkt, 7 stuks

De aantallen voor bewoners en bezoekers zijn op basis van de parkeernorm meer hierover is opgenomen in H5.2. De afmetingen van de parkeervakken in de stallingsgarage zijn ruimer van opzet en voldoen aan de norm voor een openbare garage. De hellingbaan tussen het openbaar gebied en de stallingsgarage voldoet qua hellingshoek aan de voorschriften voor een stallingsgarage.

De stallingsgarage is niet openbaar toegankelijk. Vanuit de techniek zijn hiervoor meerdere oplossingen denkbaar.

De groep "*bewoners overige*" betreft enkele extra parkeervakken die naar behoefte gehuurd kunnen worden door bewoners van de appartementen.

Door het aanbieden van 7 vakken voor personeel supermarkt wordt een deel van het langparkeren in de openbare ruimte weggenomen. In de praktijk zal dit op de drukke winkelmomenten aan meer dan 7 bezoekers van het centrumgebied parkeerruimte geven.

4 Parkeervraag

4.1 Vigerend beleid

Woningen

In 2023 heeft de gemeente nieuwe parkeernormen vastgesteld. Ten opzichte van de oude parkeernorm zijn hier alleen wijzigingen voor wonen in opgenomen.

Wonen, appartement, koop parkeervraag per woning:

- Minder dan 75m² 1,2 pp
- 75m² tot 100m² 1,4 pp
- 100m² en groter 1,7 pp

Voor alle genoemde woonfuncties bedraagt het bezoekersaandeel 0,3 parkeervak per woning.

Supermarkt

De gemeente sluit met de gestelde parkeernorm van 4.3 parkeerplaats per 100m² vloeroppervlak aan bij de maximale norm van het CROW. Het hanteren van deze bovenzijde van de norm hanteert de gemeente voor ieder type supermarkt zoals in onderstaande tabel zichtbaar is.

TYPE	CROW MINIMAAL	CROW MAXIMAAL	GEMEENTE
Buurtsupermarkt	0.6	2.9	2.9
Discountsupermarkt	2.3	4.3	4.3
Supermarkt (middel)laag prijsniveau	2.1	4.1	4.1
Supermarkt (middel)hoog prijsniveau	2.5	4.5	4.5
Grote supermarkt	4.9	6.9	6.9

NB, de drie middelste vormen van supermarkten zoals in bovenstaande tabel zijn opgenomen maken geen deel uit van de nieuwste publicatie van het CROW over parkeren. Dit betreft de normen zoals deze onder meer opgenomen waren in de ASVV2012. De gemeente heeft in 2023 bij actualisatie van het beleid alleen de normen van woonfuncties gewijzigd waarmee deze onderverdeling van discount, (middel)laag en (middel)hoog is gehandhaafd in het beleid.

Het hanteren van de maximale norm voor een supermarkt is logisch als deze supermarkt een op zichzelf staande functie is. Daar waar een supermarkt onderdeel is van bijvoorbeeld een centrumgebied zal sprake van combinatiebezoek. Hoe sterk dit combinatiebezoek is hangt af van de loopafstand tussen de supermarkt en andere winkels en de zichtbaarheid van deze winkels. Bij een loopafstand tussen de 80 en 120 meter geldt voor ruim 40% van de bezoekers nog dat er sprake van combinatiebezoek¹. Dit betreft zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels. Het is meer dan aannemelijk dat dit ook voor bezoekers van de Lidl in Bunschoten geldt, zeker daar op het drukste moment, zaterdag 14u, ook de

¹ https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiciestrekker_in_centrumgebieden.php

weekmarkt op het Spuiplein aanwezig is waarmee combinatiebezoek nog meer voor de hand ligt. Andersom geldt ook dat een deel van de bezoekers van de supermarkt deze niet als hoofddoel heeft en op een andere plaats in het centrum van Bunschoten parkeert. Hiermee is voor deze specifieke binnenstadsituatie het logisch om niet uit te gaan van de maximale parkeernorm voor deze ontwikkeling. Gelet op het combigebruik dat juist ook op het drukste winkelmoment sterk aanwezig is sluiten wij aan bij de gemiddelde norm van 3.3 parkeervak per 100m² die vanuit het CROW is voorgeschreven voor de discount supermarkt.

In deze norm die onder meer opgenomen is in de ASVV2012 is gesteld dat het aandeel parkeren dat benodigd is voor personeel circa 7% bedraagt. Echter, hoewel de Lidl nog steeds een discountsupermarkt is, zijn er wel verandering doorgevoerd in de bedrijfsvoering. Er is sprake van volwaardige versafdelingen en veelal ook een bake-off afdeling waar gedurende de dag personeel aanwezig is. Het aandeel personeel is in de berekening dan ook verhoogd naar 10%.

Bank

De bank valt onder de noemer commerciële dienstverlening. Deze categorie is niet opgenomen in het gemeentelijk beleid. In lijn met het gemeentelijk beleid is hiervoor de maximale norm voor een centrumgebied in een sterk stedelijke gemeente gehanteerd. In tegenstelling tot de supermarkt is bij een bank minder sprake van combinatiebezoek. Hier is dan ook de norm van 1.8 parkeerplaats per 100m² op toegepast.

5 Parkeervraag en parkeerbalans

5.1 Parkeervraag bestaand

FUNCTIE	NORM PER 100M2	OPPERVLAK	PARKEERVRAAG
Discount supermarkt	3.3 parkeervak	1.130 m2	37.3 plaatsen
Commerciële dienstverlening	1.8 parkeervak	1.200 m2	21.6 plaatsen
Totaal			59 plaatsen

Parkeervraag bestaand, overige functies

5.2 Parkeervraag toekomstig

FUNCTIE	AANTAL	NORM BEWONER	NORM BEZOEKER	PARKEERVRAAG BEWONER	PARKEERVRAAG BEZOEKER
Appartement, koop < 75m2	14	0.9 parkeervak	0.2 parkeervak	12.6 pp	2.8 pp
Appartement, koop, 75m2 - 100m2	9	1,1 parkeervak	0.2 parkeervak	9.9 pp	1.8 pp
Appartement, koop > 10mm2	8	1.4 parkeervak	0.2 parkeervak	11.2 pp	1.6 pp
Totaal				33.7 pp	6.2 pp

Parkeervraag toekomstig, woningen

FUNCTIE	NORM PER 100M2	OPPERVLAK	PARKEERVRAAG
Discount supermarkt bezoek	3.0 parkeervak	2.000 m2	60 pp
Discount supermarkt-personeel	0,33 parkeervak	2.000 m2	6,6pp
Totaal			66 pp

Parkeervraag toekomstig, overige functies

5.3 Parkeerbalans totaal

Parkeervraag bestaand	59 plaatsen
Toename parkeerplaatsen stallingsgarage	56 plaatsen
Totaal beschikbaar	115 plaatsen
Parkeervraag toekomstig	106 plaatsen
Tekort of overschot	9 plaatsen overschot

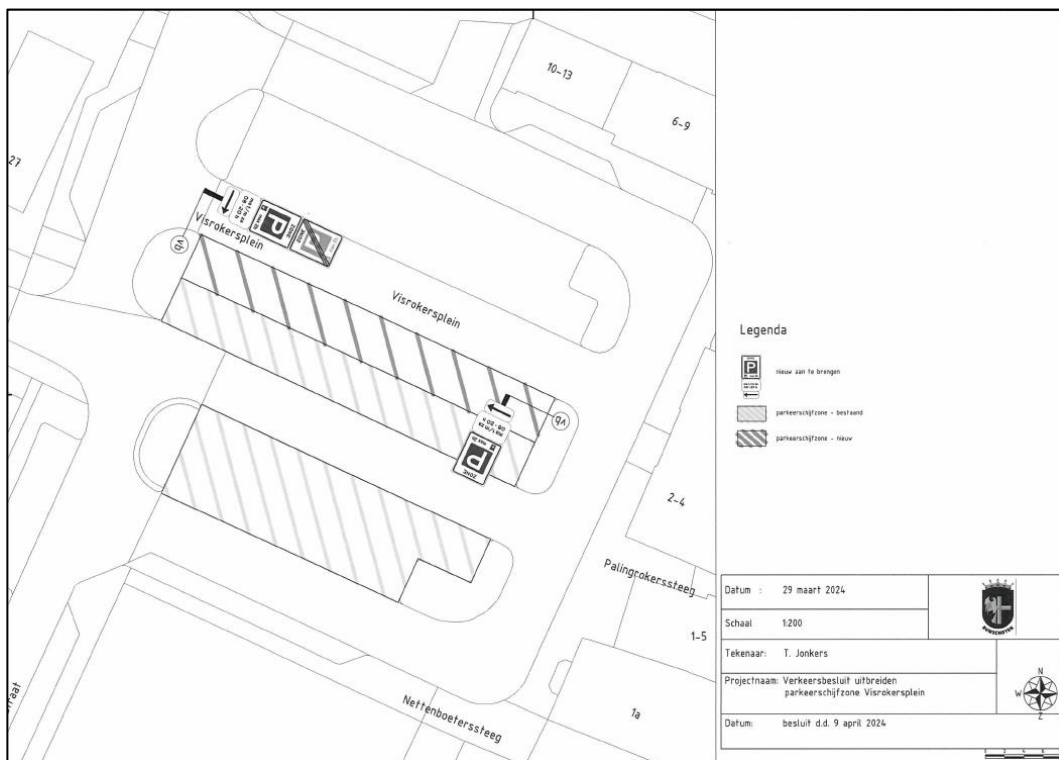
Voor de totale parkeerbalans geldt dat er sprake is van een toename. Daarnaast is gekeken hoe de parkeerbalans voor de openbare ruimte zelf uitpakt, ook hier mag geen sprake zijn van een verslechtering van de situatie.

Parkeervraag bestaande functie	59 plaatsen
Totaal beschikbaar	59 plaatsen
Parkeervraag toekomstig	66 plaatsen
Afname door parkeren van personeel in stallingsgarage	7 plaatsen
Toe of afname	0 plaatsen (geen toe of afname)

Balans openbare ruimte

6 Uitbreiding blauwe zone

Op korte termijn wordt de blauwe zone op het Visrokersplein uitgebreid met 15 vakken. Deze aanpassing komt voort uit de visie om langparkeerders, zoals personeel van winkels en bedrijven uit het centrum te weren en is een klein onderdeel van een groter maatregelenpakket dat de gemeente heeft genomen. Dit in combinatie met de positieve parkeerbalans van de nieuwbouwontwikkeling zal tot een verbetering van het parkeerklimaat voor de bezoeker van het centrumgebied leiden.



7 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de parkeersituatie rondom de ontwikkeling. Vanuit de berekening is sprake van een beperkte toename van parkeer-ruimte. Doordat een deel van langparkeren (personeel van de supermarkt) vanuit de openbare ruimte naar de stallingsgarage verplaatst worden zal dit in de praktijk tot meer parkeerruimte voor bezoekers van het centrum van Bunschoten leiden.