

DATUM 22 maart 2021
KENMERK 20210162_0001JP
VAN Ing. J. Punt

PROJECT Sasse Poort – Sas van Gent

INVENTARISATIE PARKEREN SASSE POORT

Inleiding

In Sas van Gent worden twee supermarkten verplaatst naar de rand van Sas van Gent. Op de vrijkomende locaties in het centrum zijn woningen gepland (zie ook figuur 1). In het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de parkeernormen van de gemeente Terneuzen (Actualiseren parkeernormen gemeente Terneuzen (24 april 2020)). Uit de toets volgt dat het aantal geplande parkeerplaatsen niet voldoende is volgens de normen.

DE LOCATIES

1. **AH locatie**
Wilhelminalaan
Zuidstraat
2. **Lidl locatie**
Tramstraat
Schulpenpad
3. **Detailhandelslocatie**
Sasse Poort
Westkade
Suikerdijk



Figuur 1: Locatie voormalige supermarktlocaties en beoogde nieuwe locatie

Check berekende parkeerbehoefte en tekort

De parkeerbehoefte voor de woningen is berekend op basis van de parkeernormen zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2020.

Huidige Albert Heijn locatie (Wilhelminalaan/Zuidstraat)

De huidige Albert-Heijn-locatie en bijbehorende parkeerterreinen worden ingevuld met circa 18 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 vrije sector (koop)appartementen (zie ook figuur 2). Binnen het plan worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd en worden 12 bestaande openbare parkeerplaatsen gebruikt.



Figuur 2: Geplande woningbouw locatie huidige Albert Heijn

Deze locatie is gelegen in 'centrum'. De parkeerbehoefte voor de woningen op deze locatie is opgenomen in onderstaande tabel.

Functietype	Aantal		Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte (normatief)	Maatgevend (werkdag, avond)	
Sociale huur, centrum	18	Bewoners	1	18	90%	16,2
		Bezoekers	0,3	5,4	80%	4,3
Koop, appartement, midden, centrum	12	Bewoners	1,1	13,2	90%	11,9
		Bezoekers	0,3	3,6	80%	2,9
Totaal				40,2		35,3

De totale normatieve parkeerbehoefte bedraagt 41 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden echter niet allemaal op hetzelfde moment gebruikt (bewoners en bezoekers). Wanneer de aanwezigheidspercentages uit het gemeentelijk parkeerbeleid worden toegepast op de berekende parkeerbehoefte, blijkt een werkdag in de avond maatgevend te zijn. Het aanwezigheidspercentage voor bewoners is dan 90% en voor bezoekers 80%. De parkeerbehoefte bedraagt dan 36 parkeerplaatsen.

Conclusie check parkeerbehoefte locatie Albert Heijn

In het bestemmingsplan wordt een parkeerbehoefte berekend van 41 parkeerplaatsen, wat een tekort van 9 parkeerplaatsen zou betekenen. Op basis van deze memo blijkt dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 36 parkeerplaatsen is, wat een tekort van 4 parkeerplaatsen betekent.

Huidige Lidl locatie (Tramstraat/Schulpenpad)

Op de huidige Lidl locatie en het daarbij behorende parkeerterrein worden 10 grondgebonden woningen gebouwd, hierbij gaat het om sociale huurwoningen (zie ook figuur 3). Binnen het plan worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 3: Geplande woningbouw locatie huidige Lidl

Deze locatie is gelegen in 'schil centrum'. De parkeerbehoefte voor de woningen op deze locatie is opgenomen in onderstaande tabel.

Functietype	Aantal		Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte (normatief)	Maatgevend (werkdag, avond)	
Sociale huur, schil centrum	10	Bewoners	1,1	11	90%	9,9
		Bezoekers	0,3	3	80%	2,4
Totaal				14		12,3

De totale normatieve parkeerbehoefte bedraagt 14 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden echter niet allemaal op hetzelfde moment gebruikt (bewoners en bezoekers). Wanneer de aanwezigheidspercentages uit het gemeentelijk parkeerbeleid worden toegepast op de berekende parkeerbehoefte, blijkt een werkdag in de avond maatgevend te zijn. Het aanwezigheidspercentage voor bewoners is dan 90% en voor bezoekers 80%. De parkeerbehoefte bedraagt dan 13 parkeerplaatsen.

Conclusie check parkeerbehoefte locatie Lidl

In het bestemmingsplan wordt een parkeerbehoefte berekend van 14 parkeerplaatsen, wat een tekort van 6 parkeerplaatsen zou betekenen. Op basis van deze memo blijkt dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 13 parkeerplaatsen is, wat een tekort van 5 parkeerplaatsen betekent.

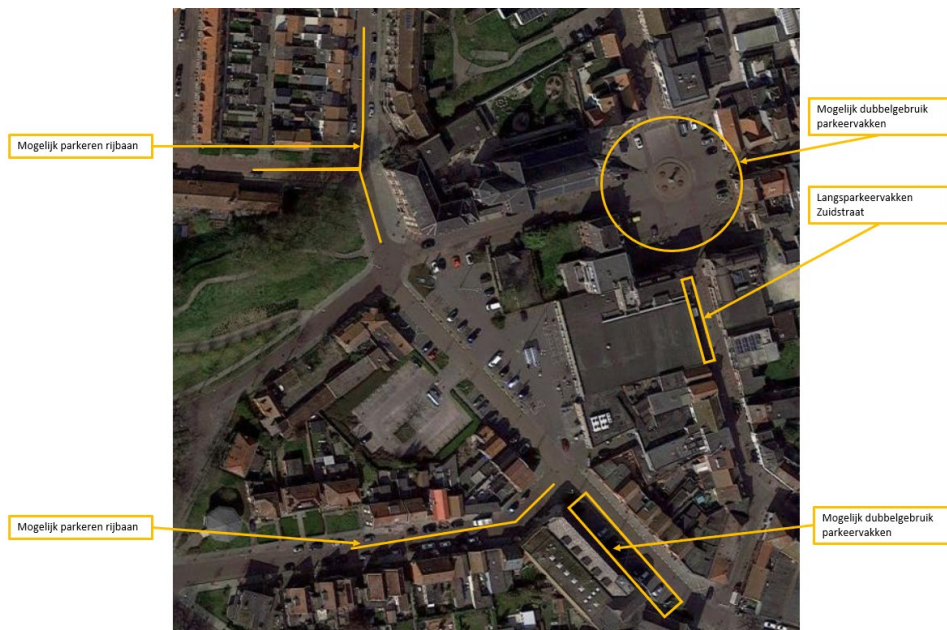
Advies mogelijke oplossingen

Op beide locaties is een tekort van een aantal parkeerplaatsen. Hieronder wordt per locatie een aantal mogelijke oplossingsrichtingen genoemd om dit op te kunnen vangen.

Locatie Albert Heijn:

- Voor wonen geldt een acceptabele loopafstand van 100 meter. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden kan mogelijk nog een aantal openbare parkeerplaatsen worden gebruikt. Om dit te onderzoeken dient er een parkeeronderzoek uitgevoerd te worden welke aan kan tonen dat er 'restcapaciteit' beschikbaar is.
 - Aan de westzijde van de Wilhelminalaan liggen 18 parkeervakken. Hiervan worden er nu 12 binnen het project gebruikt. Mogelijk dat er nog meer dan alleen deze 12 gebruikt kunnen worden.
 - Mogelijk dubbelgebruik openbare parkeerplaatsen Wilhelminalaan (ten zuiden van Walstraat), ter hoogte van Drankenhandel 't Sas. Deze parkeerplaatsen worden overdag deels bezet door bezoekers drankenhandel en kunnen 's avonds mogelijk benut worden voor parkeren door bewoners.

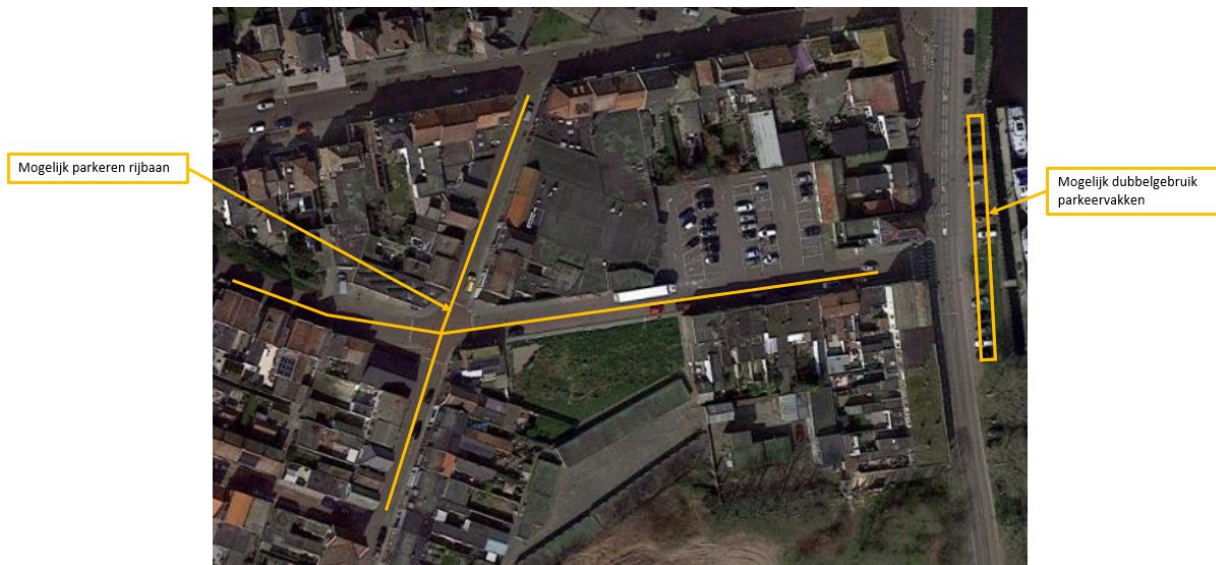
- Mogelijk dubbelgebruik openbare parkeerplaatsen Markt (met name voor de woningen gelegen aan de Zuidstraat).
- Mogelijk parkeren op de rijbaan binnen een loopafstand van 100 meter op o.a. de Kloosterlaan, Kerkhoflaan en de Walstraat.
- In de huidige situatie zijn er drie langspaarkeervakken gelegen aan de Zuidstraat (achterkant van de Albert Heijn). Mogelijk dat deze in het plan behouden kunnen worden.
- Mogelijk zijn er op het binnenterrein waar nu 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden nog meer mogelijkheden voor een aantal extra parkeerplaatsen waar nu groen is voorzien.
- Mogelijk kunnen de nieuwe woningen aan de oostzijde van de Wilhelminalaan verder naar achter gesitueerd worden waardoor er ruimte ontstaat voor een langspaarkeerstrook.



Figuur 4: Mogelijke oplossingen tekort parkeren locatie Albert Heijn

Locatie Lidl:

- Voor wonen geldt een acceptabele loopafstand van 100 meter. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden kan mogelijk nog een aantal openbare parkeerplaatsen worden gebruikt. Om dit te onderzoeken dient er een parkeeronderzoek uitgevoerd te worden welke aan kan tonen dat er 'restcapaciteit' beschikbaar is.
 - Mogelijk dubbelgebruik openbare parkeerplaatsen Westkade.
 - Mogelijk parkeren op de rijbaan binnen een loopafstand van 100 meter op o.a. het Schulpenpad en de Tramstraat.
- Aan de noordzijde van de Tramstraat (aan de zijde van de Lidl) geldt op dit moment een parkeerverbod op de rijbaan. Mogelijk dat dit niet meer noodzakelijk is wanneer hier geen supermarkt meer gelegen is.
- Mogelijk kan een aantal hoekwoningen een parkeerplaats creëren op eigen terrein, hier lijkt in een aantal gevallen ruimte voor.
- Mogelijk kan er voor de woningen aan het Schulpenpad een parkeergelegenheid gecreëerd worden waar nu de achtertuinen zijn gesitueerd.



Figuur 5: Mogelijke oplossingen tekort parkeren locatie Lidl

Conclusie mogelijke oplossingen

Voor beide locaties zijn dus verschillende oplossingsrichtingen mogelijk. Kort samengevat komt dit neer op de volgende opties:

- Gebruik al aanwezige parkeerruimte. Of deze ruimte er is moet onderzocht worden middels een parkeeronderzoek.
 - Dubbelgebruik openbare parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 100 meter.
 - Parkeren op de rijbaan binnen een loopafstand van 100 meter.
- Extra parkeerruimte realiseren binnen het project.
 - Situering woningen aanpassen zodat er ruimte komt om extra parkeergelegenheid te realiseren.
 - Groen opofferen om extra parkeergelegenheid te realiseren.