

Zuidlaren: Parkeerbalans Stationsweg nu en in de toekomst

Opdrachtgever: Gemeente Tynaarlo

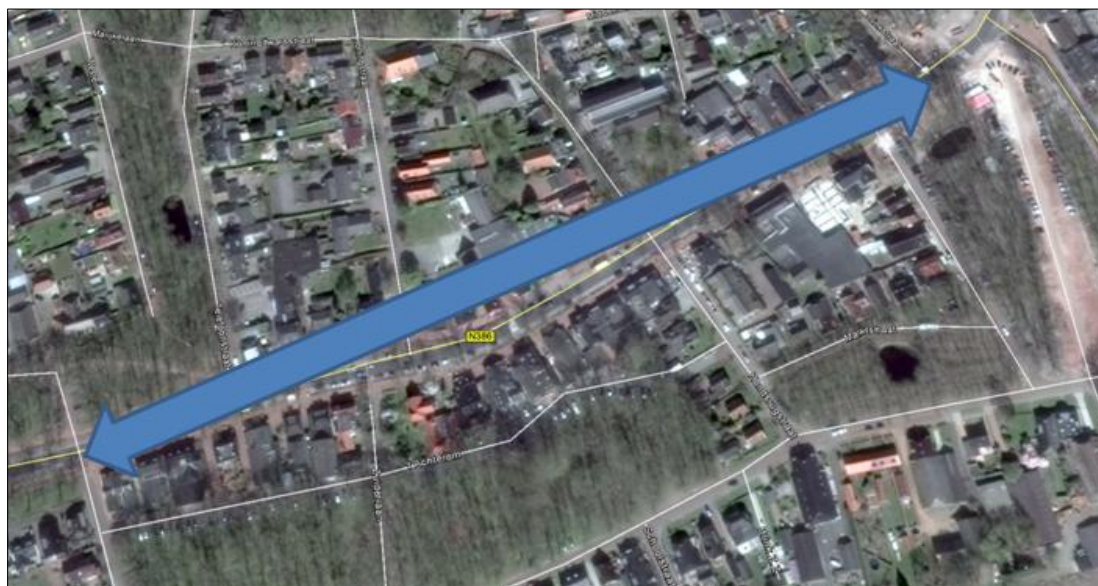
Datum 30 juni 2016

Inleiding

De detailhandelsbranche in Nederland is volop in beweging. Dat geldt ook voor de kern Zuidlaren. De afgelopen periode zijn er de nodige ontwikkelingen geweest, zoals de ontwikkeling van de locatie tussen het voormalige postkantoor en de Jumbo supermarkt. Ook de komende jaren worden nog diverse ontwikkelingen verwacht, zowel aan de Stationsweg als op de locatie van de Prins Bernhard Hoeve (PBH). Bereikbaarheid en parkeren zijn harde voorwaarden voor het goed kunnen functioneren van winkels. Aan de Stationsweg, zowel langs de hele weg als in de directe omgeving, is sprake van een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen. Het is evenwel de vraag hoe de huidige parkeerbalans precies is en hoe de toekomstige parkeerbalans, rekening houdend met de voorziene nieuwe ontwikkelingen, zal worden. In dit document wordt met behulp van de meest recente cijfers ingegaan op de parkeerbalans van de Stationsweg (straatdeel tussen de Brinkstraat en de Zuiderstraat). Het gaat dan om de cijfers inzake de detailhandel, de winkelvloeroppervlaktes en de meest recente parkeerkengetallen. Kaart 1 geeft deze begrenzing van het onderzoeksgebied aan. De begrenzing van het winkelgebied komt overeen met het Stedenbouwkundig kader Centrum Zuidlaren. Buiten deze begrenzing zijn aan de Stationsweg, aan de westzijde, nog enkele winkels aanwezig. Deze winkelmeters zijn niet in deze rapportage meegenomen. De parkeervoorzieningen buiten de begrenzing zijn eveneens niet meegenomen.

In dit document gaan we achtereenvolgens in op de huidige parkeerbalans, de verwachte ontwikkelingen in de Stationsweg, en de toekomstige parkeerbalans. Tot slot worden de conclusies in beeld gebracht.

Kaart 1 Stationsweg tussen Brinkstraat en Zuiderstraat



Zuidlaren: Parkeerbalans Stationsweg nu en in de toekomst

Huidige parkeerbalans Stationsweg

Voor het kunnen berekenen van de parkeerbalans voor de detailhandelsfuncties aan de Stationsweg is uitgegaan van het uitgangspunt in het gemeentelijke beleid dat de benodigde parkeercapaciteit voor woningen op eigen terrein is en wordt opgelost. In het openbare gebied van het onderzoeksgebied zijn op dit moment in totaal 311 parkeerplaatsen aanwezig die kunnen worden aangemerkt als parkeerplaatsen voor de aanwezige winkelveorzieningen. De parkeervoorzieningen op de Grote Brink en locatie PBH zijn in deze opzet niet meegenomen omdat deze te ver weg liggen om als volwaardige parkeerplaatsen toegerekend te kunnen worden voor de winkels aan de Stationsweg. Deze parkeerplaatsen vervullen wel een rol als overloopbuffer voor de Stationsweg. Kaart 2 geeft een overzicht van de huidige parkeercapaciteit. De 15 parkeerplaatsen op het eigen terrein van Albert Heijn zijn meegenomen in de parkeerbalans omdat ze door de consumenten van de winkels benut worden als openbare parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit is door de gemeente Tynaarlo op basis van een bezoek ter plekke op 22 juni vastgesteld.

Kaart 2 Parkeercapaciteit Stationsweg tussen Brinkstraat en Zuiderstraat



Bij de bepaling van de parkeerbehoefte van de winkels aan de Stationsweg is in eerste instantie een overzicht opgesteld van het type winkels en de daarbij behorende maatvoering. Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens van Locatus. De “vertaling” van Winkelvloeroppervlak (wvo) naar bedrijfsvloeroppervlak (bvo) is gedaan op basis van ervaringscijfers van ons bureau. Voor de Stationsweg, tussen de Brinkstraat en Zuiderstraat, wordt in tabel 1 het huidige aanbod weergegeven. Dit is overigens inclusief Pets Place en Dan Deluxe aan de Brinkstraat.

Zuidlaren: Parkeerbalans Stationsweg nu en in de toekomst

Tabel 1 Huidig winkelaanbod

	Winkelvloeroppervlak in m ²	Bedrijfsvloeroppervlak in m ²
Supermarkten	2.027	2.400
Bruin witgoedzaken	256	300
Leegstand	569	620
Overig	5.183	5.800

Om te kunnen komen tot een berekening van de parkeerbalans zijn de meest recente kengetallen van het CROW (2016) gebruikt. Voor fullservice supermarkten (zoals Albert Heijn en Jumbo) in een niet stedelijk gebied geldt een minimum van 3,2 parkeerplaatsen (pp) en een maximum van 5,2 pp per 100 m² bvo. Wij gaan in de rekensom uit van het gemiddelde van 4,2 pp per 100 m² bvo. Voor bruin- en witgoedzaken wordt uitgegaan van een gemiddelde van 4,1 pp per 100 m² bvo en voor de overige winkels gaan we uit van een dorpscentrum in een niet stedelijk gebied van 3,4 pp per 100 m² bvo. Tabel 2 geeft de gehanteerde gegevens weer.

Tabel 2 Normcijfers (bron CROW 2016)

	Aantal p-plaatsen per 100 m ² bvo
Supermarkten	4,2
Bruin witgoedzaken	4,1
Overig	3,4

Op basis van deze getallen kan de huidige parkeerbehoefte van de winkels worden berekend. Tabel 3 geeft het overzicht hiervan.

Tabel 3 Parkeerbehoefte in huidige situatie

	Parkeerplaatsen
Supermarkten	100
Bruin witgoedzaken	12
Leegstand	20
Overig	197
Totaal	329

Uit de parkeerbalans van dit moment komt dat er sprake is van een aanwezig aantal parkeerplaatsen van 311 en een berekende parkeerbehoefte van 329 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat er in de huidige situatie feitelijk sprake is van een beperkt tekort van 18 parkeerplaatsen. In werkelijkheid kan de parkeerbehoefte van de leegstaande winkelpanden, in totaal 20 parkeerplaatsen, van het tekort worden afgehaald hetgeen leidt tot het oplossen van het tekort.

Bij de beoordeling van de parkeerbalans dienen nog wel enkele opmerkingen te worden geplaatst. De aanvaardbare loopafstand van een consument verschilt per bezoekdoel en per branche. In principe wenst een consument van een winkelgebied het liefste met zijn auto pal voor de deur van de te bezoeken winkel staan. Voor sommige bezoeken, zoals een bezoek aan niet dagelijkse winkels, is de aanvaardbare loopafstand van een consument groter dan voor aankopen in de dagelijkse sector. In de

Zuidlaren: Parkeerbalans Stationsweg nu en in de toekomst

situatie van Zuidlaren kunnen we concluderen dat de parkeervoorziening voor de supermarkten aan de Stationsweg niet overhoudt. Een parkeerplaats aan 't Achterom is voor een bezoek aan de Albert Heijn geen echt alternatief. Deze parkeerplaatsen fungeren echter prima voor een bezoek aan niet-dagelijkse winkels.

Daarnaast is de parkeerdruk door de week verschillend. Veelal is sprake van een piekmoment op de vrijdagmiddag en de zaterdag rond de middag, vooral veroorzaakt door de positie van de supermarkten. Aangenomen mag worden dat er op de vrijdagmiddag en de zaterdag soms sprake zal zijn van een hoge parkeerdruk. Door de week zal er echter sprake zijn van voldoende parkeerplekken. Onze ervaring is dat met CROW cijfers een indicatie van de piekbelasting kan worden gegeven, maar dat alleen met tellingen ter plekke iets zinnigs gezegd kan worden over piekbelastingen.

Ontwikkelingen in de Stationsweg

In de Stationsweg wordt de komende periode een aantal ontwikkelingen verwacht die de parkeerbalans gaan veranderen. We gaan hierbij uit van de volgende aanpassingen:

- De herontwikkeling van de voormalige garage Roelfsema; in plaats van de huidige Budgetmarkt met 703 m² wvo wordt uitgegaan van in totaal 900 m² bvo in de toekomstige situatie (waarvan ruim 600 m² wvo voor de relocatie van de Hema);
- De herontwikkeling van de locatie Stationsweg 38 -40; in deze rapportage wordt uitgegaan van een extra oppervlak van 100 m² wvo;
- De verplaatsing van de Albert Heijn naar de locatie PBH en de herinvulling van de huidige Albert Heijn met een warenhuis; de parkeerbehoefte van de nieuwe Albert Heijn zal op de locatie PBH moeten worden opgevangen.

Toekomstige parkeerbalans Stationsweg

Op basis van de bovenstaande ontwikkelingen is met behulp van dezelfde kengetallen opnieuw een parkeerbalans opgesteld. In tabel 4 wordt, op basis van de verwachte toekomstige situatie, het aanbod weergegeven. In deze berekening gaan we er van uit dat alle winkels zijn ingevuld en er geen sprake is van leegstand.

Tabel 4 Toekomstig verwacht winkelaanbod

	Winkelvloeroppervlak in m ²	Bedrijfsvloeroppervlak in m ²
Supermarkten	1.270	1.500
Bruin witgoedzaken	256	300
Overig	6.809	7.565

Op basis van de CROW kengetallen is vervolgens een inschatting gemaakt van de toekomstige parkeerbehoefte. In tabel 5 is de berekende toekomstige parkeerbehoefte weergegeven.

Zuidlaren: Parkeerbalans Stationsweg nu en in de toekomst

Tabel 5 Parkeerbehoefte in toekomstige situatie

	Parkeerplaatsen
Supermarkten	63
Bruin witgoedzaken	12
Overig	257
Totaal	332

Het is bijzonder te constateren dat, rekening houdend met alle genoemde herontwikkelingen, er sprake is van een zo goed als gelijkblijvende parkeerbehoefte. In het geval uit zou worden gegaan van dezelfde leegstand als op dit moment, hetgeen reëel is, dan sluit de parkeerbalans zo goed als geheel.

Conclusies

Op basis van de meest recente aanbodcijfers voor de detailhandel, de meest recente CROW kengetallen en de huidige leegstand wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans van de Stationsweg, te weten het straatdeel tussen de Brinkweg en de Zuiderstraat sluitend is. Als alle winkels ingevuld zouden zijn is er sprake van een beperkt tekort aan parkeerplaatsen.

Rekening houdend met de nieuwe ontwikkelingen aan de Stationsweg (herontwikkeling voormalige garage Roelfsema, herontwikkeling locatie Stationsweg 38 – 40 en de verplaatsing en herinvulling van de Albert Heijn) blijft de conclusie dezelfde. Ook in de toekomstige situatie sluit de parkeerbalans namelijk zo goed als geheel en zou er in het geval alle winkels volledig zijn ingevuld sprake zijn van een nagenoeg gelijkblijvend beperkt tekort aan parkeerplaatsen.