

DATUM 2 februari 2022
VAN ing. Job Punt
AAN Dhr. J. Hijl

PROJECT Bestemmingsplan uitbreiding Aldi Schijndel
OPDRACHTGEVER Aldi Best B.V

PARKEERONDERZOEK UITBREIDING ALDI SCHIJNDEL

AANLEIDING

Aldi Best B.V. is voornemens de Aldi vestiging aan de Hoofdstraat in Schijndel uit te breiden. Naast een uitbreiding van de winkel worden ook twee appartementen en vierkante meters commerciële ruimte mee ontwikkeld. In het kader van de ruimtelijke procedure is een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling op de parkeersituatie. Deze memo beschrijft belangrijkste bevindingen van dit onderzoek.

BESTAANDE SITUATIE

In de bestaande situatie zijn aan het Catharinaplein in totaal 117 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn nog 2 parkeerplaatsen voor parkeren van elektrische auto's en 2 gehandicaptenparkeerplaatsen aanwezig. De capaciteit is bepaald op basis van Google streetview, waarbij de situatie in oktober 2020 is beschouwd. De capaciteit van de openbare parkeerplaatsen bestaat uit een mix van blauwe zone (72 p.p.) en vrije parkeerplaatsen (45 p.p.). Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de bestaande situatie.



Figuur 1 Parkeercapaciteit bestaande situatie

BEOOGDE SITUATIE

In de beoogde situatie zijn de volgende functies voorzien. Daarbij zal de bestaande Aldi worden uitgebreid. In onderstaande tabel is te zien om welke functies het gaat.

Aldi uitbreiding	660 m ²
Appartementen midden segment	2
Commerciële ruimte	80 m ²

Tabel 1 beoogde functies

Naast de bovengenoemde functies die aan het gebied worden toegevoegd zal er tevens een bestaande vrijstaande woning worden gesloopt. Deze woning is gelegen aan de Hoofdstraat en heeft daar ook een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Parkeersituatie

Met de beoogde ontwikkeling zal ook de parkeercapaciteit aan het Catharinaplein worden uitgebreid. Na uitbreiding komt de capaciteit op 149 openbare parkeerplaatsen, 1 gehandicapten parkeerplaats en 6 inpandige parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen.

Per saldo neemt de capaciteit van de openbare parkeerplaatsen toe met 32 parkeerplaatsen. Hierin zijn de gereserveerde parkeerplaatsen (gehandicapten en elektrisch) niet meegenomen.

In de bijlage een tekening met de parkeercapaciteit in de situatie na planontwikkeling

Daarin zijn 6 inpandige parkeerplaatsen ingetekend. Verder zullen met het nieuwe ontwerp een aantal garageboxen waarin bewoners van bestaande appartementen momenteel uitsluitend spullen opslaan worden opgeheven. Deze bewoners kunnen in de toekomstige situatie parkeren in de inpandige parkeervoorziening van 6 parkeerplaatsen en hun spullen opslaan in de nieuwe bergruimten in de nieuwbouw.

PARKEERBEHOEFTE

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de 'Nota parkeernormen 2018' van de gemeente Meijerijstad, hierna te noemen 'parkeernormenbeleid'. De locatie is gelegen in het gebied 'centrum'. Onderstaande tabel geeft de normatieve parkeerbehoefte weer. Daarin is voor de woning onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers. De totale parkeernorm (bewoners en bezoekers gezamenlijk) is voor appartementen uit het midden segment in het centrum van Schijndel vastgesteld op 1,8. Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,3 p.p. per woning.

	functie p-beleid	opp. /aantal		p-norm	p-behoeft
Aldi uitbreiding	supermarkt	660	m2 bvo	4,5	29,7
appartementen midden segment (bezoekers)	koop, huur etage midden	2	aantal	1,5	3
appartementen midden segment (bewoners)	koop, huur etage midden	2	aantal	0,3	0,6
commerciële ruimte	buurt- dorpscentrum	80	m2 bvo	3,9	3,12
					36,42

Tabel 2 normatieve parkeerbehoefte planontwikkeling

De totale normatieve parkeerbehoefte komt uit op afgerond 37 parkeerplaatsen.

De sloop van de vrijstaande woning heeft geen effect op de parkeercapaciteit in de toekomstige situatie. Dit komt omdat de parkeerbehoefte van deze vrijstaande woning vanwege de ruime oprit op eigen terrein niet in de openbare ruimte werd opgelost. Met het slopen van de woning neemt de theoretische capaciteit dus niet verder toe.

PARKEEROPLOSSING

Na planontwikkeling neemt de capaciteit met 32 openbare parkeerplaatsen toe. Daarnaast zijn er 6 parkeerplaatsen voor de bestaande appartementen in pandig. De totale parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling (supermarkt, appartementen en commerciële ruimte) dient te worden opgelost op de openbare parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik

Doordat de totale parkeerbehoefte op openbare parkeerplaatsen zullen moeten parkeren, is gekeken naar de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeervraag van de verschillende functies verschilt namelijk van elkaar in de tijd. Dit is in het parkeernormenbeleid vastgelegd met aanwezigheidspercentages. Onderstaande tabel laat zien op welk moment in de week de totale ontwikkeling het grootst is, rekening houdend met het dubbel kunnen gebruiken van parkeerplaatsen.

	werkdag				koop	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
	9,85	19,69	3,28	0,00	24,62	32,82	0,00	0,00
woning bewo- ners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
	0,30	0,30	0,54	0,60	0,48	0,36	0,48	0,42
woning bezoek	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
	0,30	0,60	2,40	0,00	2,10	1,80	3,00	2,10
totaal	10,45	20,59	6,22	0,60	27,20	34,98	3,48	2,52

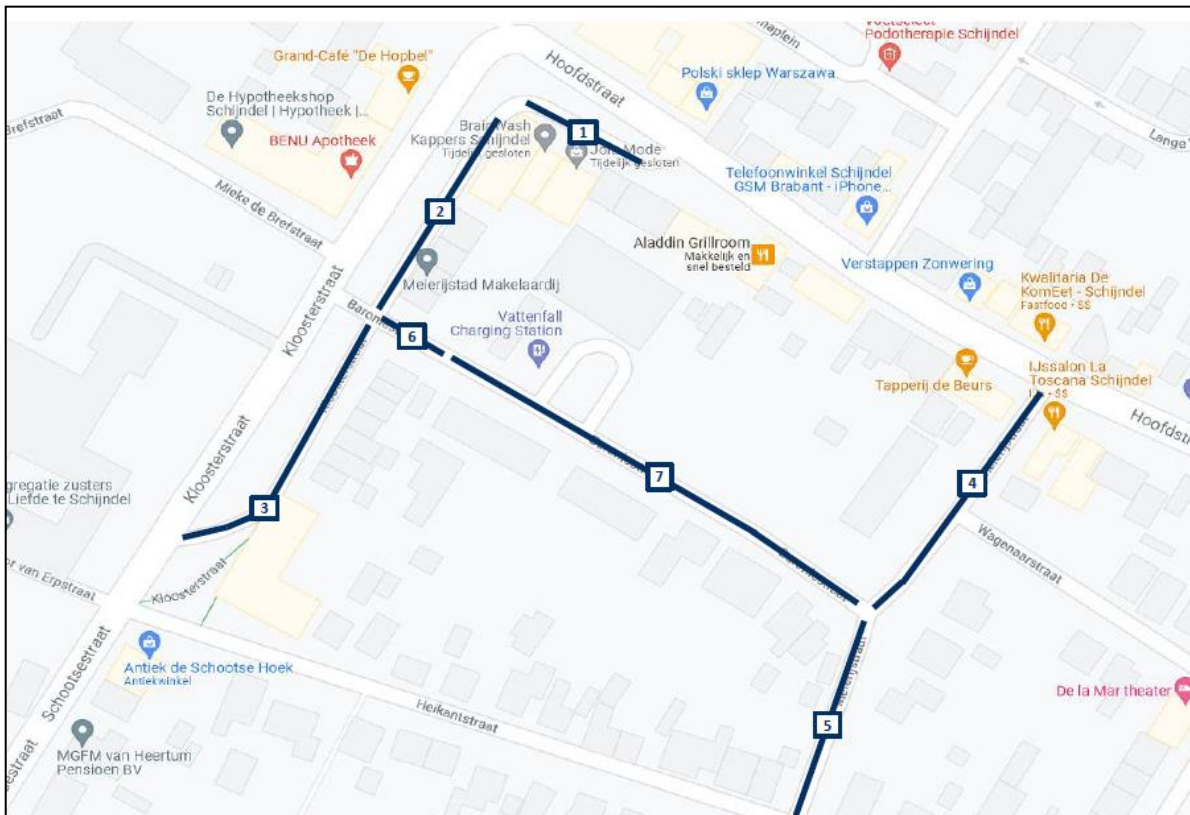
Tabel 3 parkeerbehoefte uitbreiding Aldi, commerciële ruimte en appartementen

Parkeeroplossing

De totale parkeerbehoefte na dubbelgebruik op het maatgevende moment afgerond 35 parkeerplaatsen. Er zijn in de openbare ruimte 32 parkeerplaatsen beschikbaar. Dat betekent dat er een resterende parkeerbehoefte is van 3 parkeerplaatsen. Deze resterende parkeerbehoefte dient op een andere manier te worden opgelost.

PARKEERTELLING

Het parkeernormenbeleid biedt de mogelijkheid om de resterende parkeervraag op te lossen op openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Daarbij wordt als voorwaarde gesteld dat er voldoende restcapaciteit aanwezig is. De maximale restcapaciteit is vastgesteld op 85%. Om die reden heeft er recent een parkeertelling plaatsgevonden op het parkeerterrein van de PLUS supermarkt en daarom heen. Het onderzoeksgebied van dit parkeeronderzoek is gebaseerd op de maximale loopafstand van 200m die in het parkeernormenbeleid is vastgesteld voor 'winkelen'.



Figuur 2 onderzoeksgebied opgedeeld in secties

Hierboven een weergave van het onderzoeksgebied. Daarbij is het onderzoeksgebied opgedeeld in secties. Alle secties liggen binnen 200m van de ontwikkellocatie, uitgezonderd sectie 4 en 5. Deze zijn dan ook uitgesloten in de resultaten van de parkeertellingen.

De telling heeft plaatsgevonden op donderdag 20 januari 2022. Op dat moment was alleen de horeca nog gesloten vanwege de COVID-19 maatregelen.

Resultaten

De totale parkeercapaciteit van alle openbare parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied (uitgezonderd gereserveerde plaatsen zoals voor elektrisch laden en gehandicapten) bedraagt 122 plaatsen. Op het drukste moment (15:00u) waren er 88 plaatsen bezet. Dat komt neer op een parkeerdruk van 72%. Om tot de maximale parkeerdruk van 85% te komen mogen nog 16 plaatsen gebruikt worden.

CROW publicatie 272 geeft aan dat discount-supermarkten en supermarkten van het lage- tot middelhoge segment, waar de Aldi onder valt, op zaterdag de meeste bezoekers hebben. Het gaat dan om 18% van het totaal aan bezoekers per week. Op een doordeweekse dag (zoals de donderdag) is het aandeel bezoekers 15,3%. Op basis van deze kencijfers is de bezetting op een zaterdag ook berekend. Dat is gedaan door de hoogste bezetting op donderdag, namelijk 88 (15:00u) te delen door 15,3 en deze vervolgens te vermenigvuldigen met 18. Dit leidt tot een maximale parkeerdruk op het drukste moment op zaterdag van afgerond naar boven 104 parkeerplaatsen.

Omdat de capaciteit van het totale onderzoeksgebied 122 parkeerplaatsen betreft en op de drukste dag op het drukste moment de absolute parkeerbezetting 104 parkeerplaatsen is, betekent dit dat de parkeerdruk op dat moment 85% is. Dat

betekent dat er geen restcapaciteit meer aanwezig is in het onderzoeksgebied om de resterende parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op te vangen.

OPLOSSING RESTERENDE PARKEERBEHOEFTE

De parkeerbehoefte van de uitbreiding van de Aldi is opgebouwd uit parkeerbehoefte voor klanten en voor medewerkers. CROW 272 geeft voor een discount supermarkt, waar Aldi in het CROW onder valt, aan dat er 1,25 medewerkers werkzaam zijn per 100m² wvo¹. Aangezien de uitbreiding 660 m² bvo² betreft, gaat het op een gemiddelde werkdag om $6,6 \times 1,25 = 8,25$ werknemers. Omdat het winkelvloeroppervlak niet hetzelfde is als het brutovloeroppervlak (brutovloeroppervlak is meer dan het winkelvloeroppervlak) wordt het aantal van 8,25 medewerkers voor de uitbreiding van 660 m² ten behoeve van de berekening naar beneden bijgesteld, namelijk naar 7. Er vanuit gaande dat 70% van de medewerkers met de fiets of te voet³ komt, betekent dit dat 30% met de auto komt. Dat komt neer op $(7 \times 0,3)$ op afgerond 3 personeelsleden die met de auto komen. Aangenomen wordt dat deze personeelsleden met een eigen auto komen. De parkeervraag van deze personeelsleden is daarmee dus ook 3 parkeerplaatsen. De totale parkeervraag van het plan, inclusief het personeel van de Aldi dat met de auto komt, bedraagt 35 parkeerplaatsen. Zonder het personeel bedraagt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment dus 32 parkeerplaatsen (35-3). Zonder invulling te geven aan de parkeerbehoefte van het personeel zou de toekomstige capaciteit van het parkeerterrein met 32 parkeerplaatsen dus voldoende zijn.

Om de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen van het personeel van de Aldi ook op te vangen, biedt parkeernormenbeleid van de gemeente mogelijkheden. In dit beleid is de loopafstand voor medewerkers namelijk vastgesteld op 400m. Dat betekent dat de resterende parkeervraag van 3 parkeerplaatsen voor de personeelsleden binnen een loopafstand van 400m van de Aldi opgelost moet worden. Deze capaciteit is beschikbaar.

CONCLUSIES

Na planontwikkeling neemt de parkeercapaciteit van de openbare parkeerplaatsen op het Catharinaplein toe met 32 parkeerplaatsen. Daarnaast zullen er 6 inpandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de bestaande appartementen. De parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling na dubbelgebruik bedraagt 35 en dient op de openbare parkeerplaatsen te worden opgevangen. Dat betekent dat er nog een resterende parkeervraag is van 3 parkeerplaatsen.

Een deel van de parkeerbehoefte van de uitbreiding van de Aldi wordt veroorzaakt door medewerkers en berekend is dat de parkeerbehoefte van deze medewerkers 3 parkeerplaatsen betreft. Omdat voor medewerkers in het parkeernormenbeleid is opgenomen dat zij binnen een maximale loopafstand van 400m van de planontwikkeling mogen parkeren, mag de resterende parkeervraag van 3 in een ruimer gebied worden opgevangen, dan alleen het parkeerterrein dat nu wordt uitgebreid met 32 parkeerplaatsen.

In de omgeving van het plangebied is voldoende restcapaciteit te vinden om deze 3 personeelsleden te laten parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in het parkeernormenbeleid van de gemeente Meierijstad. Het aspect parkeren is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

¹ Winkelvloeroppervlak

² Bruto vloeroppervlak

³ Meeste medewerkers zijn vakkenvullers of kassières die in de buurt wonen en veelal niet met de auto komen

Catharinaplein

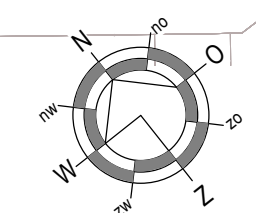
Catharinaplein

Hoofdstraat

Inrichtingsgrens Aldi

Situatie

Schaal : 1:250
Kadastrale gemeente : Schijndel
Sectie : G
Nummer : 2170, 3566, 3866, 3867, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891 en 4932



project:		Aldi aan de Hoofdstraat te Schijndel		datum 15-01-2021	
opdrachtgever:		Aldi Culemborg B.V. Postbus 528, 4100 AM Culemborg Tel: 0345 - 477109		revisiedatum 21-01-2022	
Den Hollander  BOUWADVIES EN ONTWERP		onderdeel: Situatie		getekend RMH	
				gecontroleerd PK	
				formaat A1	
				schaal 1:250	
				projectfase BESTEK	
		werknr:		DH16-338	
		Kerkring 17 Postbus 139 Tel: 0168-403041 Email: Internet:		tekst: F100	
		4791 HG Klundert 4790 AC Klundert info@dhbouwadvies.nl www.dhbouwadvies.nl		revisie G	