

# Bussum Olmen Parkeergarage

*Werksessie perspectieven*

BJ1136

1 februari 2023

# Inhoud

- Doel
- Vraagstelling
- Projectresultaat
- Beschikbare informatie
- Visie op aanpak
- Plan van aanpak
- Projectorganisatie en projectteam
- Perspectieven werksessie

# Doel

- Voor de zomer 2023 een voorkeursvariant aanbieden aan college van B&W van de gemeente Gooise Meren voor het slopen en nieuwbouw van de Olmengarage in het centrum van Bussum

# Vraagstelling

- Assistentie/ondersteuning
  - Uitvoeren van benodigde onderzoeken
    - Verkeersafwikkeling
    - Parkeerbehoefte
    - Haalbaarheid
    - Variantenstudie
  - Maken van schetsontwerpen van meerdere varianten
  - Maken globale 1<sup>e</sup> kostenraming van de varianten

# Projectresultaat voor initiatief fase

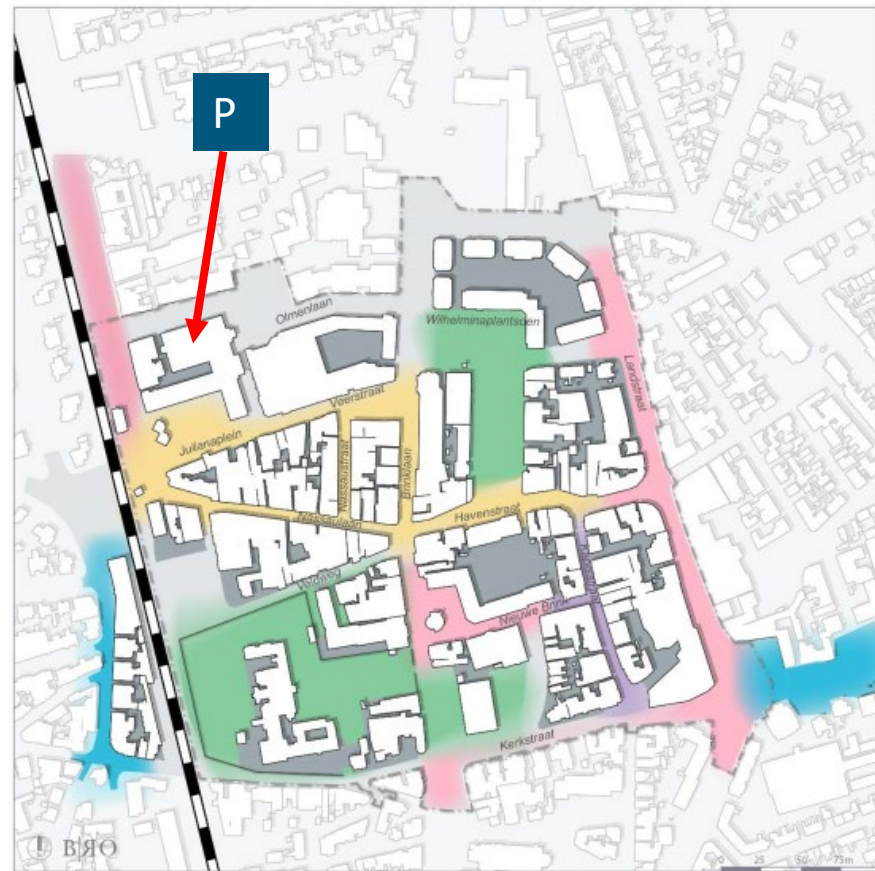
- Globaal bouwprogramma parkeergarage de Olmen, **mogelijk ook woningen e.d.**
- Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden bevoorrading (o.a. Hema gebouw)
- Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden tijdelijke parkeervoorzieningen
- Globale berekening gebouwexploitatie op basis van bouwprogramma;
- Globale verkenning realisatiestrategie
  
- Projectplan met uitgangspunten voor de herontwikkeling van de parkeergarage “de Olmen” met o.a.
  - Hoe uitgangspunten vertalen naar een bouwkundig programma
  - Hoe ziet procedure tot realisatie eruit
  - Welke rolverdeling past daar het beste bij

# Beschikbare informatie

1. Memo onderzoek haalbaarheid Olmengarage, bureau rekenruimte, juli 2019
2. Bussum, Parkeergarage De Olmen, Toetsdocumenten, Arcadis, februari 2019
3. Gebiedsvisie en Centrumplan Bussum, BRO 12 juni 2019, Quicksan locatie AH\_Mechelen, projectontwikkelaar
4. Bezettingcijfers Olmengaraga (half jaar niet verdisconteerd naar dag van de week, abonnement e.d)
5. Hoogtemeting Olmengarage
6. Quicksan locatie AH\_Mechelen, projectontwikkelaar Martin van Mechelen, 2016 (NB, verouderd, nog voordat de Jumbo gevestigd is in het Hema gebouw)
7. Mobiliteitsvisie Goed en veilig op weg, 18 maart 2021 (recent !)
  - Parkeerdrukmeting 2018-> voldoende pp.
  - Behoefte aan parkeerfaciliteiten voor bezoekers (evaluatie parkeerregeling)
  - Parkeerverwijssysteem
  - Hanteren tarief differentiatie; parkeren in de garages is goedkoper dan op straat
8. Kaderplan verkeer voor het centrum Bussum, Bussum vitaal en bereikbaar, Goudappel Coffeng

# Locatie

- Parkeergarage heeft nu 220 plaatsen, grond van gemeente (rest niet !)
- In kernwinkelgebied
- Olmenlaan (toegang tot parkeergarage) staat op nominatie voor herinrichting vanuit het assetmanagement riool en wegen
- Naast AH ook oud HEMA ruimte aan het Julianaplein; ook abonentenhouders in P-garage
- Passage dient heringericht te worden, Veerstraat zelf ook
- Bevoorrading Jumbo vanaf Julianaplein niet gewenst; uitzoeken hoe dit kan via Olmenlaan
- Hemagebouw en P-garage zijn onderkelderd.

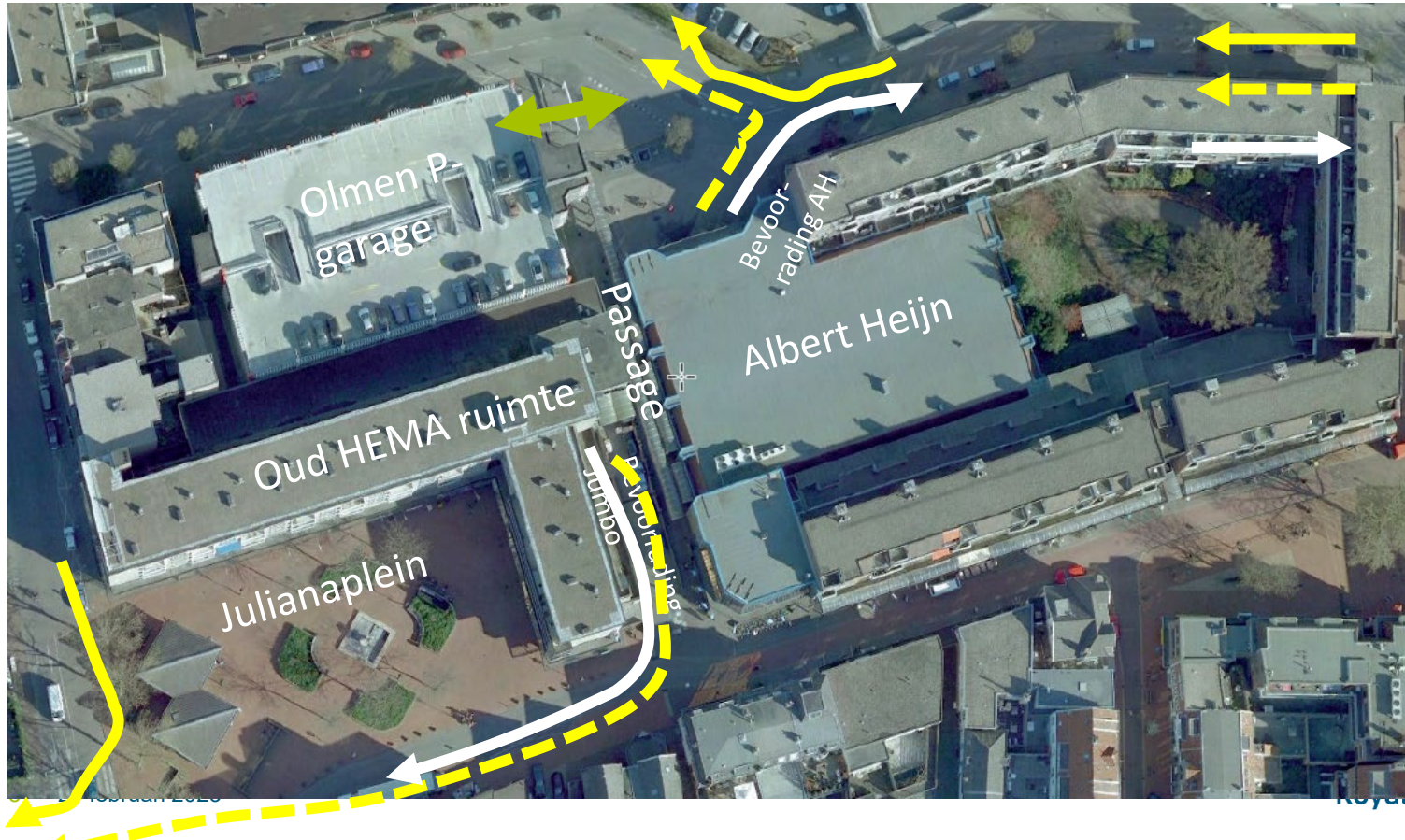


ACCENTGEBIEDENKAART 2019 - CENTRUM BUSSUM

- |                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| ■ Kernwinkelgebied      | ■ Bedrijfs- & gemengde randen   |
| ■ Horeca accentgebieden | ■ Specialistische winkelstraten |
| ■ Gemengd gebied        | ■ Groen, verblijven & ontmoeten |



# Bevoorradersroutes AH en Jumbo



In (vooruit)  
In (achteruit)  
Uit (vooruit)



# Kaderplan verkeer voor het centrum Bussum



- De ring rond het centrum (de parkeeroute) wordt duidelijker gemaakt en de positie van fietsers op de ring wordt verbeterd, zodat het ook voor doorgaand fietsverkeer aantrekkelijker wordt om *langs* in plaats van *door* het centrum te fietsen.
- De Veerstraat krijgt een profiel waar fietsers en voetgangers meer gelijkwaardig aan elkaar zijn. Fietsers blijven welkom op de Veerstraat, maar moeten meer rekening houden met voetgangers, die van dezelfde ruimte gebruikmaken.
- De essentie van de voorstellen in het centrum is dat verschillende verkeersdeelnemers minder 'eigen ruimte' hebben, maar meer rekening met elkaar moeten houden.

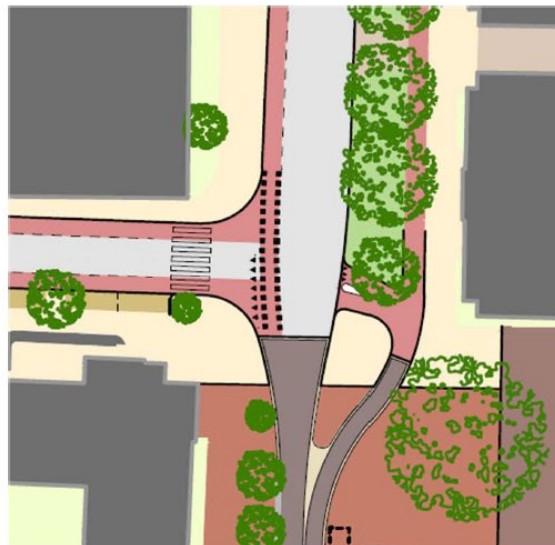


## Essenties van het plan

-  Een herkenbare verkeersstructuur voor auto's en fietsers, goede oversteekmogelijkheden
-  Binnen de ring: meer eenheid, prioriteit voor winkelend publiek
-  Brinklaan: auto te gast, primaat bij fietsers en voetgangers
-  Pleinen brengen verschillende delen van het centrum bij elkaar: levendigheid, gezelligheid
-  Verbetering verkeersveiligheid spoorwegovergangen

## ■ Status ?

# Olmenlaan



Op beide kruispunten is er daarom voor gekozen om dicht bij de bestaande situatie te blijven. Wel worden de fietsvoorzieningen verbeterd. Op de Olmenlaan komen fietsstroken.

# Bezetting

- 220 pp, 's nachts 12%, half jaar cijfers deel in coronatijd
- *Uit gemeentelijke onderzoek (2018) komt een gemiddelde bezettingsgraad voor donderdag, vrijdag en zaterdag van circa 40% (Inclusief abonentenhouders, waaronder werknemers Gemeente Gooise Meren) met een piek van 65% op donderdag tussen 10 en 12 uur . Toen waren er circa 160 plekken bezet i.v.m. de markt op het Wilhelmina plantsoen.*
- Grote vraag is hoeveel mensen nu deze parkeergarage mijden omdat
  - de p.plaatsen zo krap zijn; weinig comfort ?
  - op straat parkeren net zo goedkoop is (of goedkoper?) en er voldoende pp zijn?
- Wat is de potentie?
- Je kan ook mensen uit de omringende flats in de P-garage laten parkeren; meer ruimte voor groen of ontwikkelruimte

## Bezetting per sectie

Rapportage periode	Van	31-12-2021 23:00:00	Verschillende dagen	Nee
	Tot	01-07-2022 00:00:00	Granulariteit	Per hour
Uren inbegrepen	Van	00:00:00	Sectie	Parkeergarage
	Tot	23:45:00		

Kleurcode

Percentage bezet	<40%	>40%	>60%	>80%	100%

## carpark



Capaciteit 220

Van	Tot	Invoer	Uitgang	Gecorrigeerd	Geparkeerd	Percentage	
00:00:00	01:00:00	83	20	0	28	12,73%	
01:00:00	02:00:00	49	18	0	28	12,73%	
02:00:00	03:00:00	15	20	0	29	13,18%	
03:00:00	04:00:00	10	44	0	28	12,73%	
04:00:00	05:00:00	5	43	0	28	12,73%	
05:00:00	06:00:00	11	31	0	28	12,73%	
06:00:00	07:00:00	651	53	0	31	14,09%	
07:00:00	08:00:00	2332	426	0	42	19,09%	
08:00:00	09:00:00	5015	1230	-23	63	28,64%	
09:00:00	10:00:00	5166	2529	0	77	35,00%	
10:00:00	11:00:00	6465	4333	0	89	40,45%	
11:00:00	12:00:00	7386	6046	0	96	43,64%	
12:00:00	13:00:00	7202	7319	0	96	43,64%	
13:00:00	14:00:00	7475	7380	0	96	43,64%	
14:00:00	15:00:00	7333	8042	0	92	41,82%	
15:00:00	16:00:00	6895	8620	0	83	37,73%	
16:00:00	17:00:00	6166	8843	0	68	30,91%	
17:00:00	18:00:00	5208	9261	0	46	20,91%	
18:00:00	19:00:00	3071	5377	0	33	15,00%	
19:00:00	20:00:00	1509	2246	0	29	13,18%	
20:00:00	21:00:00	829	1241	0	27	12,27%	
21:00:00	22:00:00	513	610	0	26	11,82%	
22:00:00	23:00:00	297	396	0	26	11,82%	
23:00:00	00:00:00	223	63	0	27	12,27%	
Totaal/gemiddeld		73909	74191	-23	50,67	23,03%	

# Conclusies haalbaarheid (Bureau rekenruimte)

- De huidige exploitatie is voor de langere termijn nu niet rendabel
- Vanuit gemeentelijk perspectief lijkt sloop/nieuwbouw logischer om verder te onderzoeken
- Een nieuwe garage onder Julianaplein is te duur. Blijft de optie sloop/nieuwbouw van de huidige locatie van de Olmenlaan over
- De huidige jaarlijkse inkomsten van 160.000 euro zijn nu nog te laag om de jaarlijkse kosten voor nieuwbouw te financieren. Om dit op gelijke hoogte te krijgen zijn er twee knoppen om aan te draaien. Enerzijds het parkeertarief en anderzijds de bezettingsgraad. Daarnaast zou het logisch zijn om aan marktpartijen een bijdrage te vragen voor de verbetering van de garage. Bijvoorbeeld door een vaste jaarlijkse bijdrage in verband met het 1 uur gratis parkeren. Bij nieuwbouw kan het huidige onderhoudsplan (DMOP+) vervangen worden door de becijferde jaarlijkse lasten.



# Foto bevoorrading AH/passage



- Ontwerpopgave om hier ook een in pandige bevoorrading voor de Jumbo in te passen ?
- AH en oud HEMA("Jumbo") maken niet gebruik van dezelfde docks.

# Foto parkeerterreintje tussen flats



- Kans om hier woningen te ontwikkelen en te laten parkeren in de parkeergarage?



# Bevoorrading Jumbo (oud HEMA) in winkelstraat



- Passage is smal en niet uitnodigend...
- Niet meer mogelijk na herinrichting Veerstraat



# Visie op aanpak

- Ondersteuning betekent nauwe samenwerking met projectgroep gemeente Bussum
- Gerichte inzet expertise op het gebied van parkeerbalans, ontwerp (verkeersveiligheid en constructie) , kosten, exploitatie en haalbaarheid, stedenbouw, omgevingsmanagement?
- Onderzoek naar parkeermotief, parkeerduur ? (indien parkeerdrukmeting 2018 niet meer voldoet, **gemeente stuurt dit onderzoek op**)
  - *Gemeente heeft aan DUFEC al een parkeeronderzoek gegund, deze staat op hold vanwege corona, gemeente wil scope wijzigen maar hier moet nog over onderhandeld worden.*
- 5 perspectieven

# Plan van aanpak 4 stappen

- Stap 1: Opstarten en perspectieven onderzoek
  - Perspectieven werksessies
  - Parkeerbehoefteonderzoek Olmen garage locatie en directe omgeving
  - Verkenning exploitatie
  - Ruimtelijk onderzoek
  - Functioneel PvE en beoordelingskader
- Stap 2: Variantenstudie incl. ontwerpen en kosten
- Stap 3: Haalbaarheid, voorkeursvariant, projectplan en raadsvoorstel
  - Haalbaarheid
  - Voorkeursvariant
  - Tijdelijke parkeervoorzieningen
  - Realisatie strategie
  - Rapportage

# Detail planning

- Krap
- Veel overleg in werksessies
- Korte lijnen met beslissers binnen gemeente noodzakelijk

Parkeergarage Bussum	December							Januari							Februari							Maart							April							Mei							Juni							
weeknr	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26																				
voorlopige gunning																																																		
<b>Stap 1: Opstarten en perspectieven onderzoeken</b>																																																		
Startoverleg (kennismaking)				21/																																														
Aanleveren beschikbare informatie																																																		
Aanlyse beschikbare informatie																																																		
Opstellen PvA en delen met projectgroep																																																		
Overleg plan van aanpak																																																		
Voorbereiden perspectievenwerksessie																																																		
Werkessie 1: Kennismaken, perspectieven ronde 1, huiswerk																																																		
Uitzetten nader parkeeronderzoek																																																		
Uitvoeren nader parkeeronderzoek																																																		
Verwerken parkeeronderzoek																																																		
Uitwerking concept fpve incl parkeerbalans																																																		
Tussenoeverleg																																																		
Raakvlakprojecten en uitwerken perpectieven																																																		
Werkessie 2 : Bespreken huiswerk, perspectieven ronde 2, concept fpve																																																		
Uitwerking concept fpve incl parkeerbalans																																																		
Mogelijke varianten																																																		
Opstellen beoordelingskader																																																		
Werkessie 3: Functioneel programma van eisen en wensen incl. beoordelingskader																																																		
Terugkoppeling wethouder/college																																																		
<b>Stap 2: Varianten studie incl. ontwerp en kostenramingen</b>																																																		
Uitwerken 5 varianten (principe schets) incl. grove kostenraming																																																		
Eerste beoordeling effecten varianten																																																		
Werkessie 4: Keuze 3 kansrijke varianten																																																		
Schetsontwerp kansrijke varianten																																																		
Tweede effectbeoordeling (kansrijke) varianten																																																		

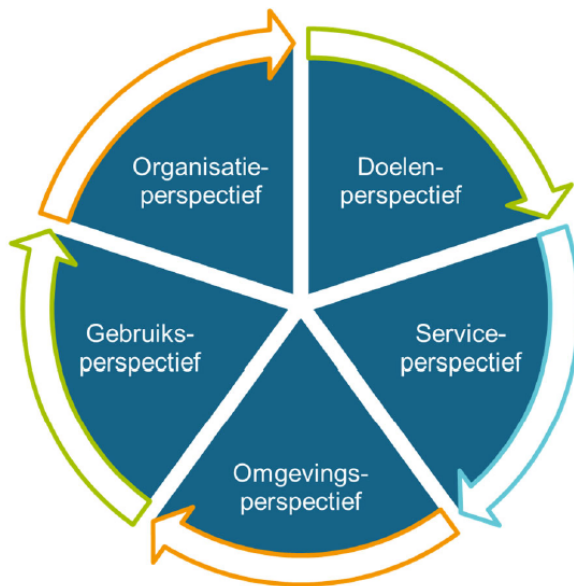
# Projectorganisatie en projectteam

- Gemeente Gooise Meren projectteam
    - Hans Mieras (ambtelijk opdrachtgever)
    - Bert Vossebelt (projectmanager)
    - Maciek Jablonski (parkeren)
    - Gulay van Bijleveld (economisch beleidsambtenaar)
    - Eric 't Hart (omgeving)
    - Lineke van Hal (stedenbouw)
  - Participanten
    - AH
    - Eigenaar Hema ruimte/gebouw
  - Stakeholders
    - Ondernemersvereniging
    - Winkeliers
  - Omwonenden (o.a. Hemaflat 80% huur, 20% koop)
- RHDHV
    - Remco de Jong (raamcontracthouder)
    - Peter Nijhout (verkeer)
    - Wiandy Balster (hubs/parkeren)
    - Bart Schilder Kwirkey (exploitatie haalbaarheid)
    - Frans de Zwart (constructie/bouwkundig)
    - Johann Schouten (verkeersk. ontwerp)
    - Gerbert van Oosterom (kosten)
    - Erwin Stoffer (stedenbouw)

# Visie op aanpak (2); de 5 perspectieven

We onderscheiden de volgende perspectieven:

1. Het **doelenperspectief**: waarin het doel dat met (het netwerk van) hub(s) bereikt moet worden en de doelgroepen die daarvoor nodig zijn centraal staan;
2. Het **serviceperspectief**: waarin de diensten behorende bij de doelgroepen centraal staan. Zowel de (deel-)mobiliteitsdiensten als aanvullende diensten;
3. Het **omgevingsperspectief**: waarin de inpassing van de hub(s) in het netwerk met afstemming tussen diverse ruimtelijke schaalniveaus, in hun omgeving en de meerwaarde die ze kunnen bieden voor die omgeving centraal staan;
4. Het **gebruiksperspectief**: waarin de herkenbaarheid, identiteit en de gebruikerservaring centraal staan. En niet alleen fysiek maar ook de digitale vindbaarheid van de hub en diensten in de diverse apps;
5. Het **organisatieperspectief**: waarin de organisatorische en financiële zaken worden beschouwd die noodzakelijk zijn om tot realisatie en exploitatie te komen.



# 1. Doelen

- Wat is het doel van het slopen en nieuwbouwen van de Olmengarage?

Mogelijke antwoorden:

- Bieden van een comfortabele en prijstechnische acceptabele parkeervoorziening aan de rand van het kernwinkelgebied.
- Bijdragen aan prettige woonomgeving door te voorzien in parkeerbehoefte en mobiliteitsbehoefte van werknemers en bezoekers kernwinkelgebied Bussum (waaronder bezoekers AH) en bewoners.
- Met een gezonder exploitatiesaldo de gemeentelijke financiën niet teveel belasten en lokaal ondernemerschap stimuleren.

# 1. Vragen: Doelgroepen en hun behoefte

- Welke doelgroepen maken nu gebruik van de Olmengarage ?
- Zijn er doelgroepen die nu de Olmengarage mijden ?
- Welke nieuwe doelgroepen kunnen interessant zijn voor de Olmengarage ?
- Wat zijn de belangrijkste doelgroepen voor de Olmengarage ?
- Wat zegt het huidige parkeerbeleid over de Olmengarage ?



# 1. Mogelijke antwoorden: Doelgroepen en hun behoefte

- Bezoekers kernwinkelgebied
- Bezoekers Albert Heijn
- Bezoekers leegstaande HEMA ruimte
- Bewoners
- .....

## 2. Vragen: Services en diensten

- Welke mobiliteitsservices en diensten worden nu aangeboden in de Olmen parkeergarage?
- Welke extra services en diensten kunnen worden aangeboden in de Olmenparkeergarage ?
- Wat zijn de belangrijkste services en diensten voor de Olmengarage ?

## 2. Mogelijke antwoorden: Services en diensten (mobiliteit)

- Parkeren lange duur (abonnement bewoners, werkers)
- Parkeren korte duur (supermarkt, kernwinkelgebied)
- Fietsparkeren, mogelijk beschut wachten, kort verblijven
- Laadvoorzieningen voor auto's, mogelijk fietsen van bezoekers en of bewoners
- Expeditie oude Hema ruimte
- .....

## 2. Mogelijke antwoorden: Services en diensten (overig)

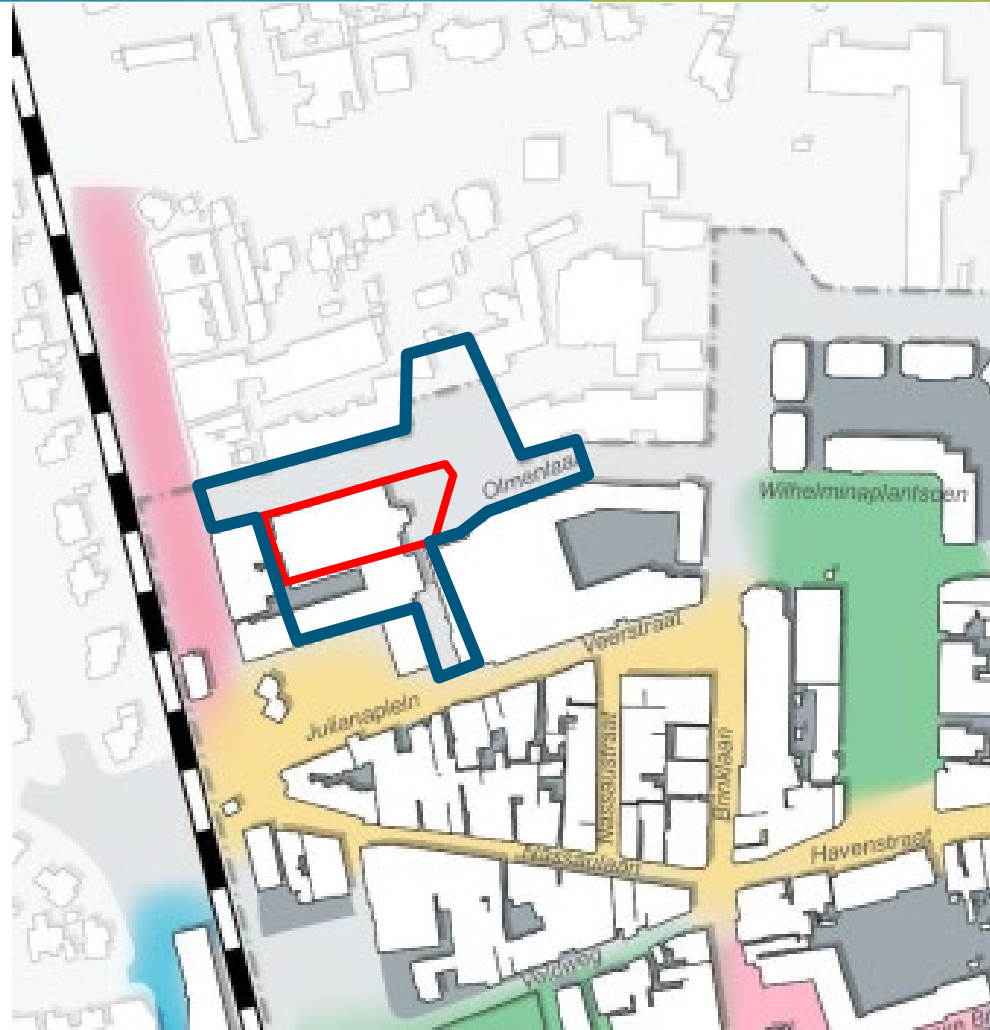
- Snack/ snoepautomaat
- Coffee/ snack/ ijs/ maaltijd to go/ bloemist (al dan niet mobiel)
- Pakketservice/ pick-up point supermarkt/ stomerij/ kleermaker
- (Ondergrondse) afvalcontainers
- .....

### 3. Vragen: Omgeving

- Wat wordt precies het projectgebied? Wat nemen we wel en wat nemen we niet mee?
- Met welke stakeholders in de directe omgeving en daar buiten moeten we rekening houden ?
- Welke mogelijkheden biedt het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan etc.
- Met welke (ruimtelijke) plannen en infrastructurele plannen, ingrepen m.b.t. parkeren dient er rekening te worden gehouden ?

# Projectgebied

- Olmengarage
- Olmengarage en directe omgeving
- Of nog groter?



### 3. Mogelijke antwoorden: omgeving

- Samenhang met andere parkeergarages (hubs), straatparkeren
- Samenhang met kernwinkelgebied, straatparkeren en overige parkeergarages en station?
- Samenhang met andere mobiliteitsdiensten en initiatieven in de gemeente/ regio/ provincie
- .....



## 4. Vragen: Gebruik

- Wat is het huidige gebruik van de parkeergarage en de (straat)parkeerplaatsen in de directe omgeving?
  - Parkeerbezetting
  - Parkeerduur
  - Parkeermotief
  - Naar uur, dag van de week (en specifiek op een marktdag)
- Wat zijn de huidige parkeertarieven in de Olmengarage en op straat? Welk parkeerregime geldt in de directe omgeving ?
- Welke veranderingen worden verwacht qua gebruik?
- Wat is het gewenste gebruik van de parkeergarage en de (straat)parkeerplaatsen in de directe omgeving?

## 4. Mogelijke antwoorden: Gebruik

- Een goede mix van
  - kort parkeren voor supermarkt en kernwinkelgebied bezoekers
  - bewoners van woningen in en rondom projectgebied,
  - bezoekers woningen en
  - werkers in en rondom projectgebied (losse kaartjes of abonnementen)
- Uitstraling passend bij de ambities van het gebied en functies op de locatie
- ...

## 5. Vragen: Organisatie

- Wat is de gewenste eigendomsstructuur (nu van de gemeente)?
- Zijn deelmobiliteitsaanbieders gewenst, wie komt waar?
- Wie is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de parkeergarage en wie voert het uit?
- Wat wordt het exploitatiemodel? Afspraken over financiën; inkomsten, uitgaven, winst, verlies uit exploitatie? Maar ook over beveiliging, schoonmaak, onderhoud (groot/klein).
- Wat wordt het parkeerregime? Afsluitbaarheid? Sluitingstijden? betalen na 24u parkeren ?