

Bussum Parkeergarage De Olmen

Raadssessie varianten

BJ1136

Open

Peter Nijhout

13 oktober 2023 ??

Inhoud

- Openingswoord (door wethouder)
- Opgave/kaders themasessie (Bert)
- Analyse gebied
- Analyse parkeerbehoefte en enquête
- Uitgangspunten varianten
- Toelichting schetsvarianten
- Beschouwing varianten (op hoofdlijnen)
- Richtinggevende vragen voor het vervolg

Doel

- Informeren van de Raad van de varianten voor het slopen en nieuwbouwen van parkeergarage De Olmen in het centrum van Bussum

Resultaat

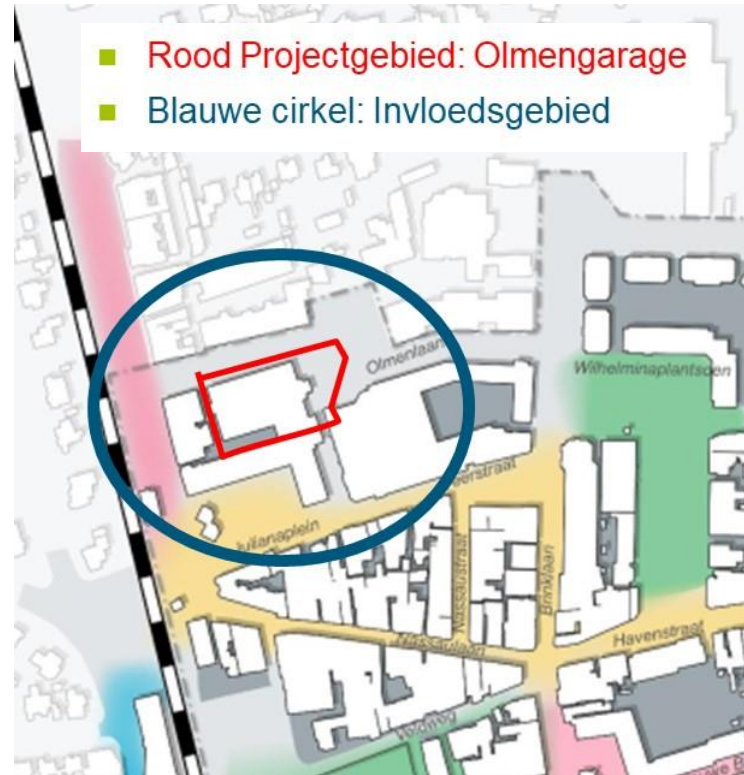
- Globaal bouwprogramma parkeergarage De Olmen, mogelijk ook woningen e.d.
- Mogelijkheden bevoorrading (AH en oud Hema gebouw)
- Mogelijkheden tijdelijke parkeervoorzieningen
- Globale berekening gebouwexploitatie
- Globale verkenning realisatiestrategie

Product

- Projectplan met uitgangspunten voor de herontwikkeling van de parkeergarage De Olmen

Analyse

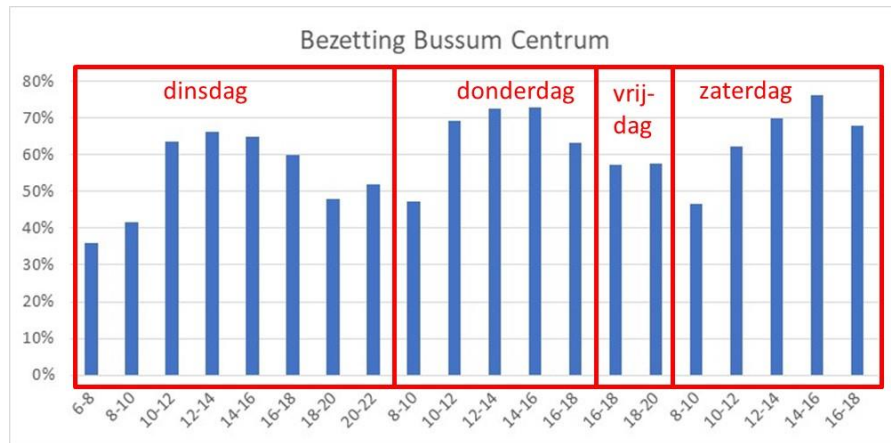
- Huidig 220 parkeerplaatsen, grond van Gemeente in het kernwinkelgebied
- Olmenlaan op nominatie voor herinrichting
- Veerstraat wordt heringericht (proces loopt)
- *Kaderplan verkeer voor het centrum Bussum*; de ring rond het centrum (parkeerroute) duidelijker de positie van de fietsers op de ring verbeteren
- Huidige exploitatie voor langere termijn niet rendabel; huidige jaarlijkse inkomsten (ca. €160.000) te laag om jaarlijkse kosten nieuwbouw te financieren.



Bezetting parkeergarage De Olmen

- P-garage De Olmen matige bezetting (max 65%, marktdag en zaterdag hoger max 74%)
- Overige parkeergarages en terreinen in het centrum hogere bezetting (bijvoorbeeld de Nieuwe Brink garage, Scapino en Brediusdam); P Vomar en P bij gemeentehuis lagere bezetting.
- Op zaterdag en koop avond wordt parkeergarage De Olmen vermeden; P-garage Nieuwe Brink beter bezet
- Aandeel bezoekers uit Naarden/Bussum neemt op een zaterdag toe t.o.v. werkdag
- Hoog aandeel werknemers op een werkdag en relatief weinig bezoekers en bewoners
- Op een zaterdag relatief weinig werknemers en juist meer bezoekers
- De parkeerduur relatief lang, weinig kort parkeerders (< 2 uur) in de P-garage De Olmen op een doordeweeksedag
- In het weekend minder werknemers en percentage kort parkeerders neemt toe

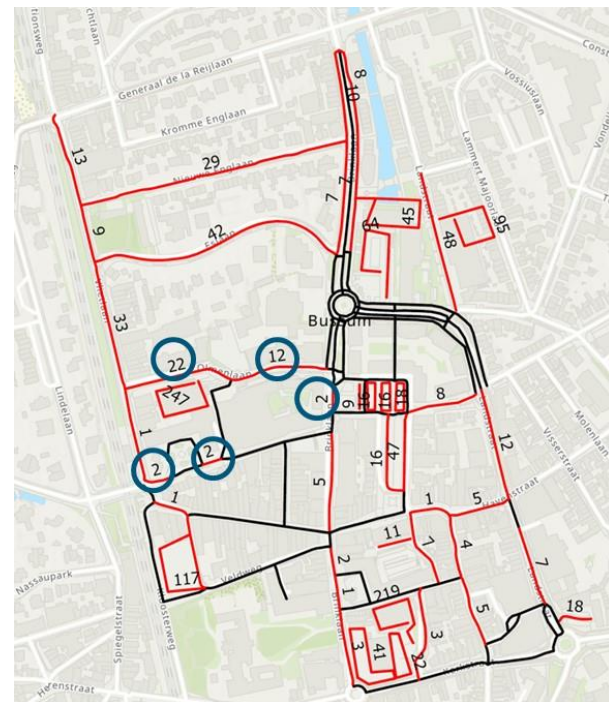
Bezetting Bussum centrum



- Bezetting totaal parkeerareaal (inclusief parkeergarages en straatparkeren) is niet hoog; maximaal 75% op een zaterdag
- Restcapaciteit aanwezig

Straatparkeren

- Bezetting op straat hoger dan in de parkeergarages;
 - Omwonenden ervaren overlast
- Optie straatparkeren in de Olmenstraat, Julianaplein en deel Brinklaan verwijderen (40 pp)



Aantal parkeerplaatsen benodigd vanuit de vraag

- Met huidige functie (inclusief overloop voor de markt) minimaal 180 pp wenselijk
- Uitgangspunt 60 pp extra voor overige beleidsmotieven als
 - Comfort (restcapaciteit)
 - Openingstijden ruimer
 - Overloop straatparkeren
- Minimaal 240 pp
- *Meer pp nodig als parkeerruimte wordt geboden voor bewoners van nieuwe woningen/appartementen in de directe omgeving of boven een (ondergrondse) nieuwe parkeergarage De Olmen*

Resultaten enquête juli 2023 (1)

- Waarom wordt niet in de parkeergarage De Olmen geparkeerd:
 1. Geen (rij)comfort/ lage kwaliteit / beperkte gebruiksvriendelijkheid
 - Onprettig/onveilig en vies
 - Geen fijne opgang naar andere verdiepingen en te krappe bochten
 - Te kleine/ te smalle parkeerplekken voor (moderne) auto's
 - Geen fijne in- en uitrijvoorziening
 2. Genoeg alternatieve parkeermogelijkheden in omgeving, geen financieel voordeel t.o.v. straat parkeren (bijvoorbeeld eerste uur gratis).

Resultaten enquête juli 2023 (2)

- Advies verbeteringen voor de nieuwe garage door respondenten
 1. Ruimte voor extra woningen, maar ook extra groenvoorzieningen ter verbetering van het centrum. Dit zou kunnen met een ondergrondse parkeergarage.
 2. Overlast van huidige hangjongeren voorkomen; mogelijkheid tot afsluiten van de garage.
 3. Algemene kwaliteitsverbetering van garage aan moderne maatstaven.

Gewenste kwaliteit parkeergarage (1)

Functioneel ontwerp

- Voldoen aan huidige richtlijnen en regelgeving voor parkeergarages

Comfort en snelheid

- Schuinparkeren (70 graden) met brede parkeerplaatsen
- Linksdraaiend circuit met voldoende breedte in de bochten
- Hellingbaan percentage 10-12% (max 14%)
- Geen doodlopende delen en opstaande randen
- Rechtstandig en vlak inrijden
- Eénrichtingsverkeer en duidelijke wayfinding
- Voldoende in- en uitritten en toepassen van kentekenherkenning
- Gebruik winkelwagens AH

Gewenste kwaliteit parkeergarage (2)

Veiligheid

- Overzicht op parkeervloer en glasgebruik bij deuren en liften etc.
- Hoog verlichtingsniveau in de hele garage en voetgangerspaden zichtbaar op de rijbaan
- Geen fietsers in de parkeergarage (voor fietsers eventueel een apart vak met aparte ingang)

Service/ gastvrijheid

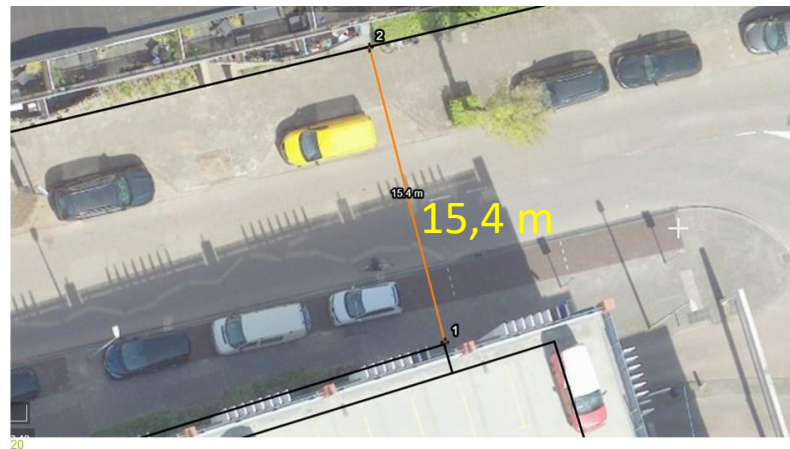
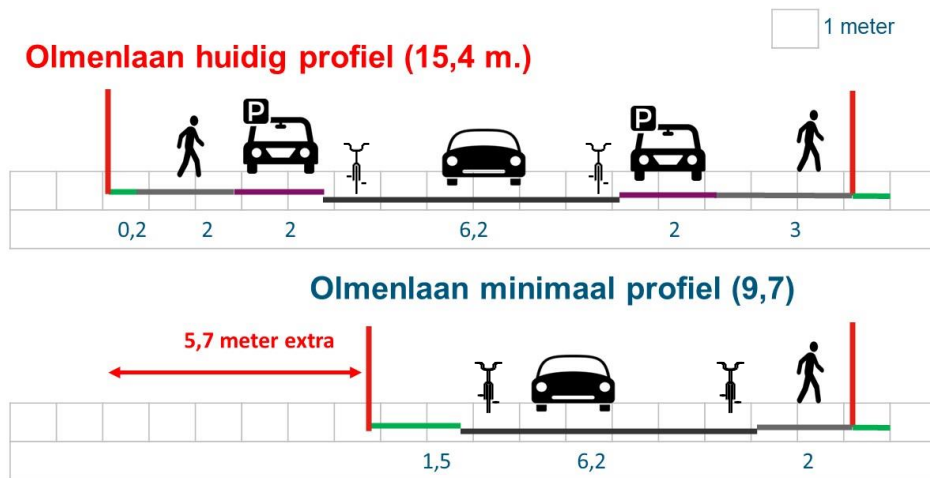
- Elektrische oplaadpunten (auto's)
- Minder valide plaatsen
- Winkelwagen opstelplaatsen
- Droogloopverbinding naar de AH
- Elektrische deuren met bewegingscensoren

Voorlopige uitgangspunten variantontwikkeling

- Maximaal vier bouwlagen parkeergarage passen in huidige bestemmingsplan
- Géén voorzieningen/winkels in de plint
- Expeditie Hema gebouw via achterzijde P-garage/gebouwen aan Vlietlaan vanaf Olmenlaan
- Parkeren boven huidige AH winkel is technisch en juridisch gecompliceerd en duur.
- Woningen aan de gevel aan de kopse kant/lange zijde van de nieuwe parkeergarage **geen** optie in verband met te weinig ruimte
- Woningen op een bovengrondse parkeergarage geen optie vanwege hoge kosten parkeergarage i.v.m. brandveiligheidseisen
- Bij **parkeergarage ondergronds mogelijkheden voor woningbouw** als onderdeel van een nieuwe gebiedsontwikkeling in centrum Bussum met een brede(re) scope.
- Bestaande parkeerplaatsen (nu 60) tussen appartementen complexen aan Olmenlaan mogelijke locatie woningbouwontwikkeling; te combineren met alle varianten

Parkeergarage kan beperkt breder op bestaande plot

- Olmenlaan smaller profiel;
- Mogelijk ca 5,7 meter minder breed op het smalste stuk;



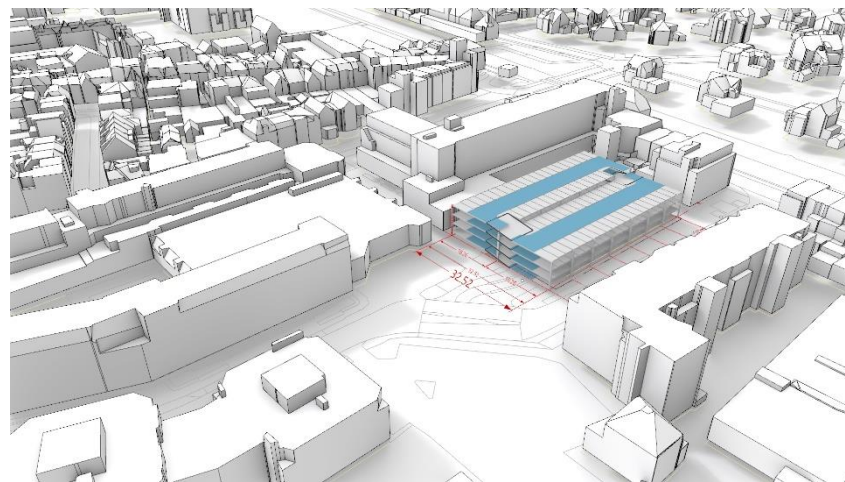
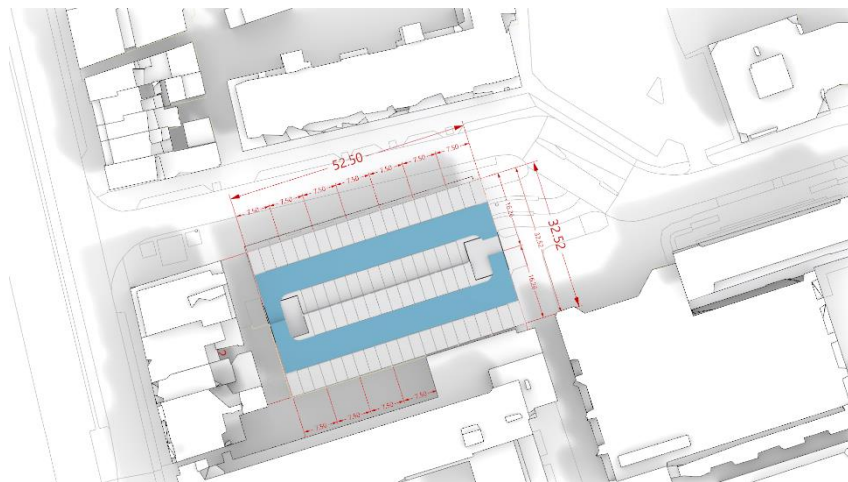
Mogelijke varianten nieuwe parkeergarage

- Variant 1: nieuwe parkeergarage op huidige plot met verticale verkeerscirculatie inpandig
 - A. Split level parkeren (huidige systeem)
 - B. Split level en helling parkeren
 - C. Vlakke vloer inpandig langsrichting

- Variant 2: nieuwe vlakke vloeren parkeergarage met verticale verkeerscirculatie “uit”pandig
 - A. 2 lagen 90 graden
 - B. 2 lagen 70 graden

- Variant 3: 2-laags ondergrondse parkeergarage met 'gebiedsontwikkeling' op maaiveld

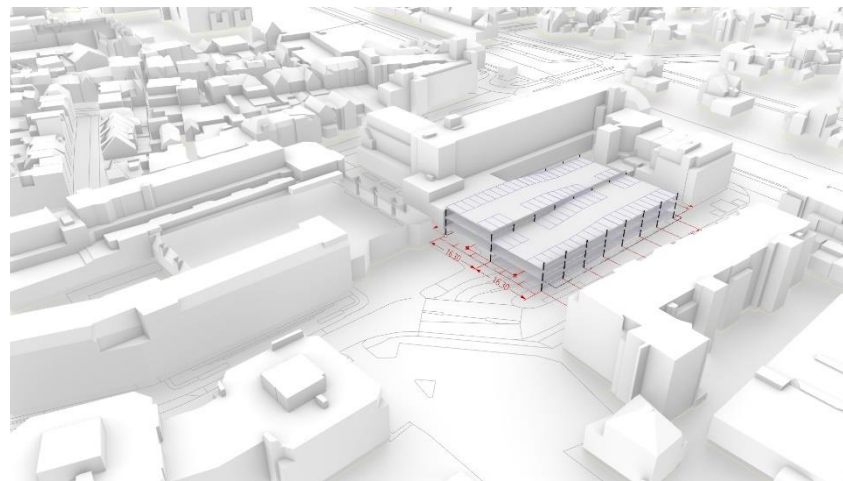
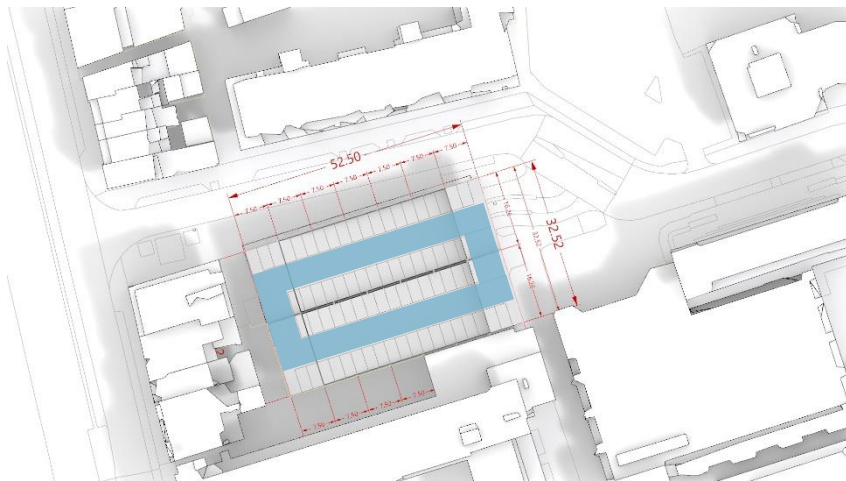
Variant 1A – circulatie inpandig, dwarsrichting



aantal parkeerplaatsen	aantal verdiepingen	pp per verdieping	footprint	BVO	BVO/pp	breedte vak	parkeerhoek
260	4	65	1.730	6.920	26,6	2,5	90

- Split level: hellingbanen max 11%
- Lengte hellingbaan wordt bepalend voor breedte gebouw.
- 2 richting verkeer rijbanen

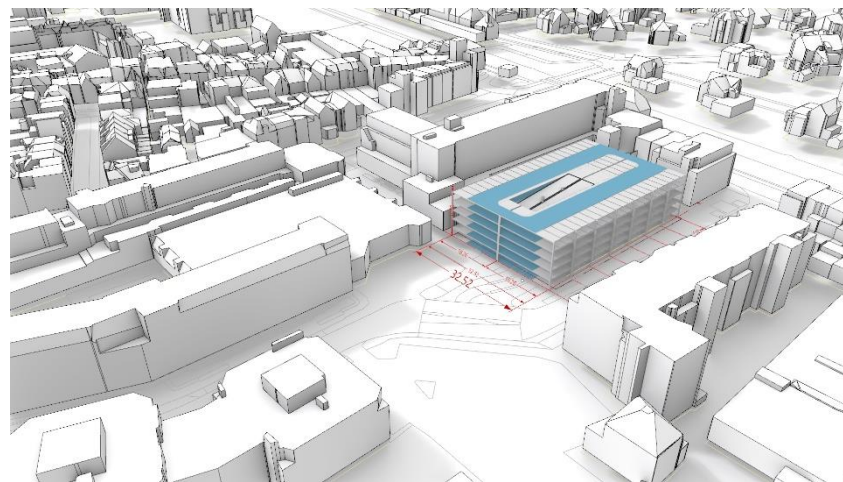
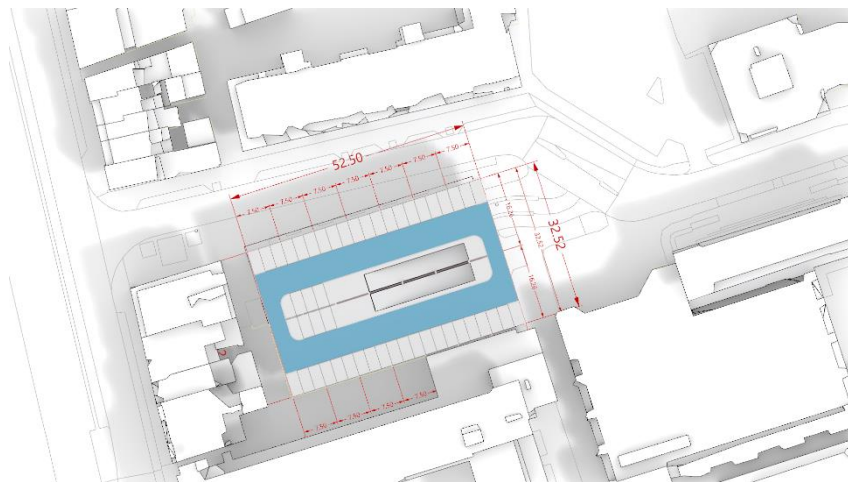
Variant 1B – circulatie inpandig, hellingparkeren



aantal parkeerplaatsen	aantal verdiepingen	pp per verdieping	footprint	BVO	BVO/pp	breedte vak	parkeerhoek
240	4	60	1.730	6.920	28,8	2,5	90

- Split-level: hellingpercentage parkeervloer max 6%.
- Nader onderzoek nodig voor combinatie parkeren op de helling, hellingpercentage en constructieve verdiepingshoogte.

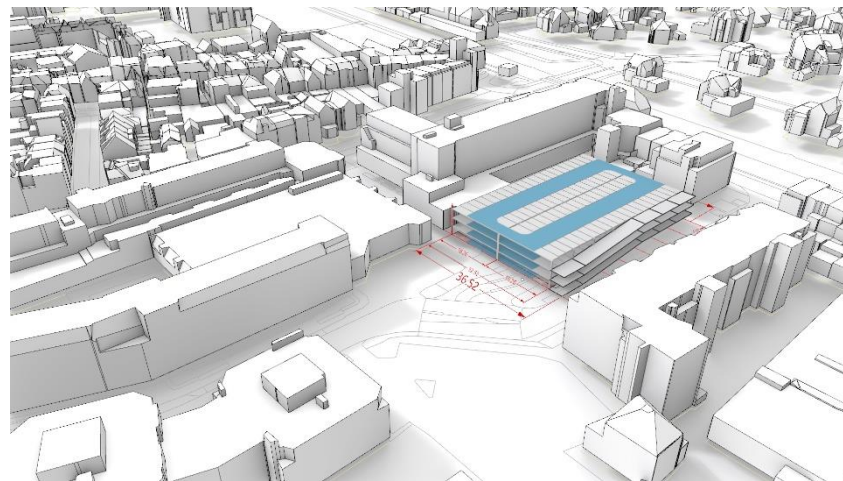
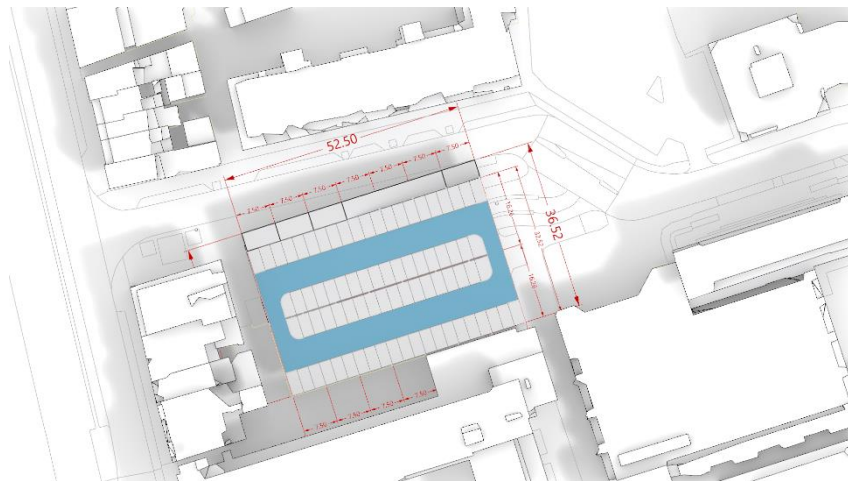
Variant 1C – circulatie inpandig, langsrichting



aantal parkeerplaatsen	aantal verdiepingen	pp per verdieping	footprint	BVO	BVO/pp	breedte vak	parkeerhoek
240	6	40	1.730	10.380	43,3	2,5	90

- Ongunstig door beperkte breedte kavel.

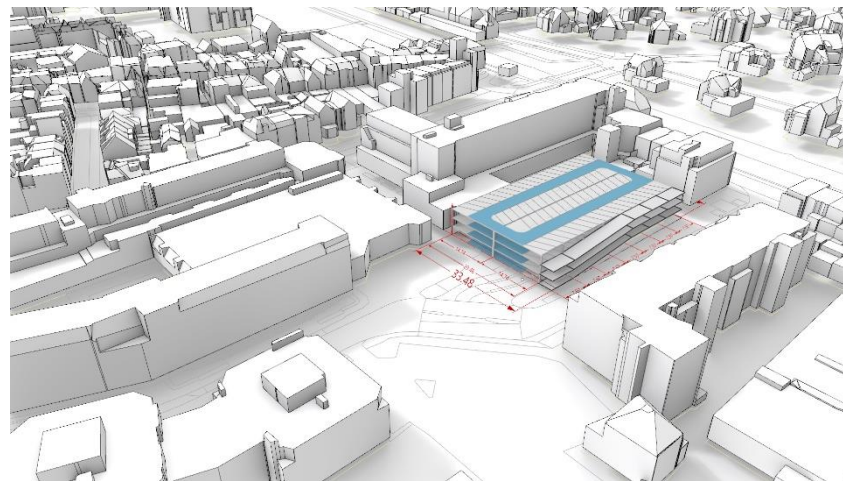
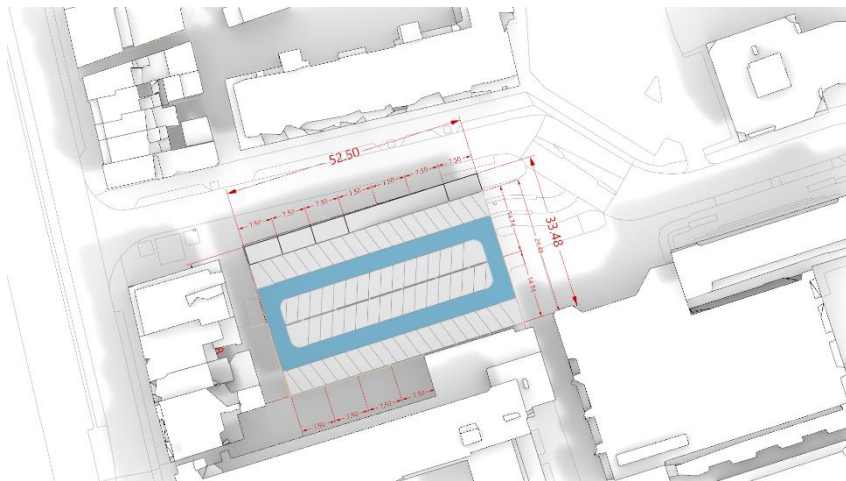
Variant 2A – circulatie buiten parkeergarage



aantal parkeerplaatsen	aantal verdiepingen	pp per verdieping	footprint	BVO	BVO/pp	breedte vak	parkeerhoek
244	4	61	1.920	7.680	31,5	2,5	90

- Hellingbanen max 11%
- Hellingbanen 2 richting verkeer rijbanen en hellingbanen.

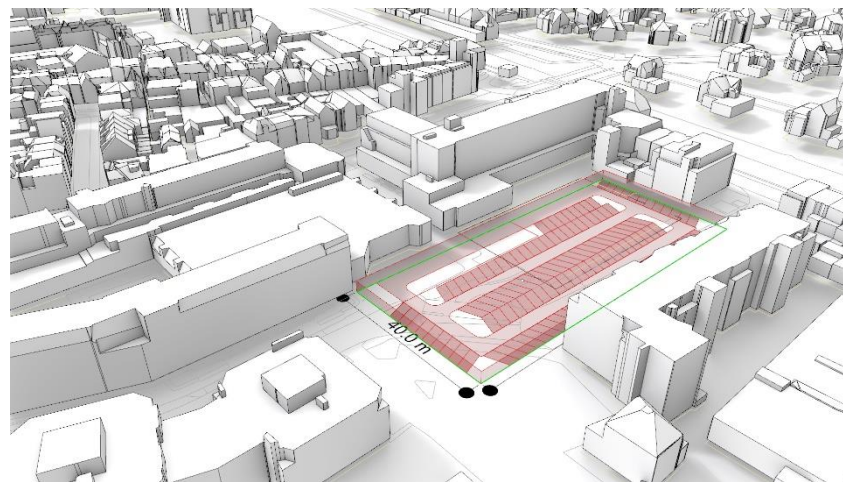
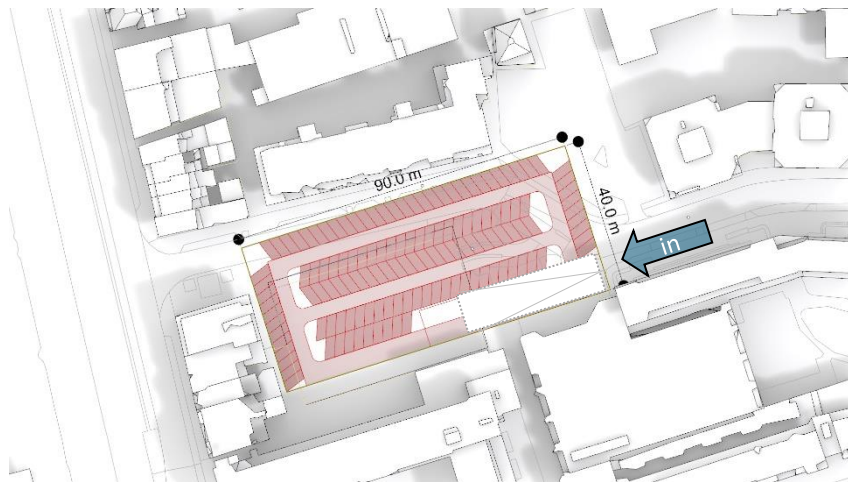
Variant 2B – circulatie buiten parkeergarage



aantal parkeerplaatsen	aantal verdiepingen	pp per verdieping	footprint	BVO	BVO/pp	breedte vak	parkeerhoek
228	4	57	1.760	7.040	30,9	2,5	70

- Hellingbanen max 11% en 2 richting verkeer
- Parkeerhoek 70 graden en rijbanen 1 richtingsverkeer om breedte te minimaliseren
- Past binnen grenzen footprint huidige gebouw

Variant 3 - ondergronds parkeren



aantal parkeerplaatsen	aantal verdiepingen	pp per verdieping	footprint	BVO	BVO/pp	breedte vak	parkeerhoek
260	-2	130	3.900	7.800	30,0	2,5	70

- Projectie parkeerbak tussen bestaande bebouwing en onder Olmenlaan
- Hellingbaan in verlengde Olmenlaan tot -2
- Nader onderzoek noodzakelijk voor risico's en mogelijkheden ondergronds bouwen

Afweging op hoofdlijnen



	Bovengronds					Ondergronds
	Bestaande plot			Buiten bestaande plot		
	Split level (1a)	Helling (1b)	Vlak 1 ri (1c)	Vlak 90 1 ri (2a)	Vlak 70 1 ri (2b)	Vlak 70 (3)
Comfort	--	--	--	+	++	++
Inv. kosten	€ 6 mio	€ 6 mio	€ 6 mio	€ 6 mio	€ 6 mio	€ 10 mio
Exploitatie	-	-	-	-	-	--
Woningen	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	+
Proceduretijd	neutraal	neutraal	-	-	-	--
Tijdelijke P	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	-

Vragen

- RHDHV ziet alleen reële kansen voor woningbouw bij een ondergrondse parkeergarage variant. Is de ontwikkeling van extra woningen naast de parkeergarage een voorwaarde?
 - Zo ja, wilt u de kansen voor woningbouw laten onderzoeken als onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling?
 - Zo nee, wilt u de opgave beperken tot sloop/ nieuwbouw van parkeergarage De Olmen op de huidige locatie?

Vragen

- Blijft de functie van de parkeergarage De Olmen hetzelfde en daarmee ook de parkeercapaciteitsbehoefte?
 - Zo ja, bent u het dan eens dat de nieuwe parkeergarage een capaciteit van ca. 240 stuks moet bevatten?
 - Dan is er restcapaciteit om de parkeervraag op marktdagen op te vangen en voor abbonementhouders (werknemers) en vergunninghouders (bewoners).
 - Zo nee, welke parkeerdruk moet de nieuwe garage De Olmen opvangen die ontstaat wanneer meer straatparkeren wordt opgeheven in het centrum van Bussum en/of parkeerplaatsen voor nieuwe woningen/voorzieningen geboden worden?

Vragen

- Bent u bereid de investeringskosten van ca. €10 mio voor een ondergrondse parkeergarage of ca. € 6 mio voor een bovengrondse parkeergarage te dragen uitgaande van 240 pp?
 - Beide opties zijn voor de gemeente Gooise Meren niet kosten dekkend. Exploitatie resultaat en gebouw/rente lasten voor een ondergrondse garage zijn ca. € -440.000/jaar en voor een bovengrondse garage ca. € -240.000/jaar
 - Een optie uitgaande van een ondergrondse parkeergarage met 360 pp met voldoende capaciteit voor extra parkeerplaatsen voor 90 woningen boven de parkeergarage komt neer op een investering van ca € 15 mio en grondopbrengsten van ca. € 4,5 mio.