

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Plaza West Haarlem B.V. en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en Zonen B.V.

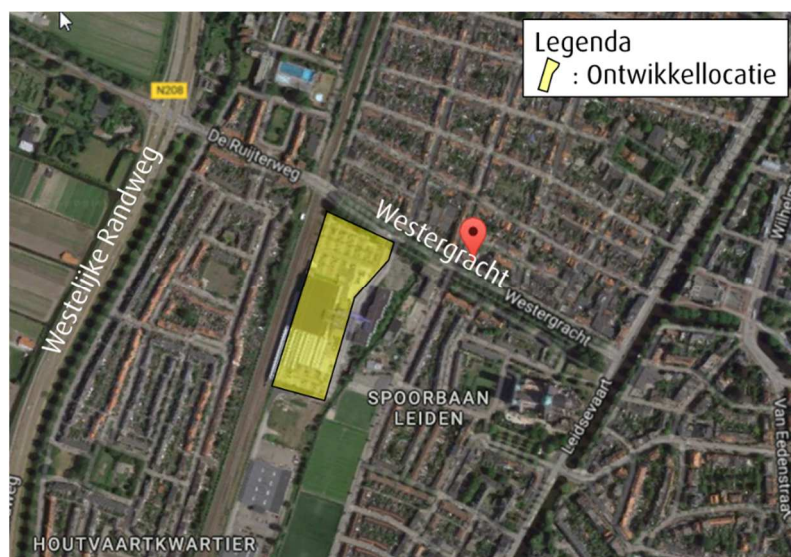
Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem

Datum
Kenmerk
Eerste versie

9 augustus 2017
NYS005/Nbc/

1 Inleiding

Plaza West Haarlem B.V. en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en Zonen B.V. zijn voornemens woningen en commerciële functies te realiseren bij het bestaande winkelcentrum Plaza West te Haarlem. In de huidige situatie bestaat het winkelcentrum uit een Action, een Albert Heijn met Etos en Gall & Gall en een Aldi supermarkt. Boven de commerciële functies zijn woningen gelegen. Parkeren vindt momenteel plaats op maaiveld. In de toekomstige situatie wordt het aantal woningen uitgebreid. Tevens zijn er plannen om de bestaande Action te verplaatsen (deze is tijdelijk op een andere plek in het plangebied gevestigd). In figuur 1.1 is de ontwikkellocatie gepresenteerd.



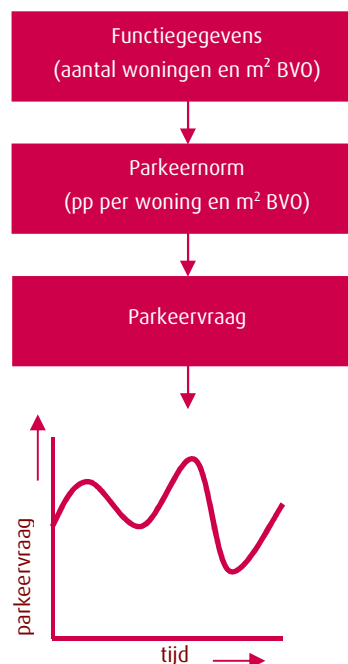
Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Google Maps)

De Nijs heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd om een parkeerbalans op te stellen voor de geplande ontwikkeling. In voorliggende notitie worden de resultaten hiervan gepresenteerd.

2 Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

De parkeervraag van de geplande ontwikkeling Plaza West te Haarlem wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm¹ (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, aantal woningen). Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Een goed voorbeeld hiervan is dat de bewoners overdag voor een deel niet thuis zijn, terwijl de commerciële functies dan juist een parkeervraag kennen. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt worden (dubbelgebruik). Ook hiermee wordt met behulp van de aanwezigheidspercentages rekening gehouden. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

De berekende parkeervraag wordt vervolgens afgezet tegen het beschikbare aantal parkeerplaatsen. Zo ontstaat uiteindelijk de parkeerbalans.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

In tabel 2.1 is het toekomstige functieprogramma per gebouw weergegeven dat in de toekomstige situatie aanwezig is. In een aantal te realiseren gebouwen worden de bestaande functies geïntegreerd. Voor het opstellen van de parkeerbalans zijn de bestaande functies als toekomstige functies meegenomen.

¹ Beleidsregels parkeernormen; Gemeente Haarlem 2015.

gebouw	functie	omvang in m ² bvo of aantal stuks
1.	appartementen middelduur	105 stuks
5.	appartementen middelduur	96 stuks
	overige winkels	3.616 m ² bvo
6.	appartementen middelduur	105 stuks
8.	appartementen duur	21 stuks
	kamerstudio's goedkoop	44 stuks
	Albert Heijn supermarkt	2.565 m ² bvo
	overige winkels	1.435 m ² bvo
	sportschool	1.900 m ² bvo
	speelparadijs	2.200 m ² bvo
	kantoor	680 m ² bvo

Tabel 2.1: Toekomstige functieprogramma

Het parkeeraanbod bestaat uit een parkeergarage met 332 parkeerplaatsen². Het resterende parkeeraanbod wordt gerealiseerd in de openbare ruimte op maaiveld³.

2.2.2 Gemeentelijke parkeernormen

De gemeente Haarlem heeft haar parkeernormen vastgelegd in 'Beleidsregels parkeernormen; Gemeente Haarlem 2015'. In tabel 2.2 zijn de gehanteerde parkeernormen per functie gepresenteerd.

functie	functie gemeentelijke parkeernorm	te hanteren parkeernorm	eenheid	opmerkingen
appartementen middelduur	woning midden	1,4	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
appartementen duur	woning duur	1,5	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
kamerstudio's goedkoop	woning goedkoop	1,2	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
Action	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
overige winkels	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
Albert Heijn supermarkt	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
overige winkels	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
sportschool	dansstudio/sportschool	2,0	per 100 m ² bvo	
speelparadijs	overdekte speeltuin/-hal	3,0	per 100 m ² bvo	
kantoor	kantoor zonder baliefunctie	1,0	per 100 m ² bvo	

Tabel 2.2: Gehanteerde parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid

² Opgave EVE Architecten.

³ Common Affairs: Situatietekening parkeerkaart d.d. 9 augustus 2017.

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

Zoals beschreven kent niet elke functie op hetzelfde moment een even grote parkeervraag. In de praktijk leidt dit tot dubbelgebruik van de aanwezige parkeerplaatsen. In het gemeentelijke parkeerbeleid zijn geen aanwezigheidspercentages opgenomen. Daarom wordt aangesloten bij de aanwezigheidspercentages beschreven in CROW⁴ publicatie 317⁵. In tabel 2.3 staan de gehanteerde aanwezigheidspercentages gepresenteerd.

In afwijking op de aanwezigheidspercentages van CROW wordt voor de winkelfuncties op zondagmiddag rekening gehouden met een aanwezigheidspercentage van 75%. Op deze manier is rekening gehouden met de zondag openstelling (in de huidige situatie van 12.00 tot 1800 uur).

functie	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woning (bewoners)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woning (bezoek)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	75%
wijk-, buurt en dorpscentrum	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
dansstudio/sportschool	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
overdekte speeltuin/-hal	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
kantoor zonder baliefunctie	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

3 Resultaten

Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de hiernavolgende stappen doorlopen:

- Op basis van het functieprogramma en de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen⁶ noodzakelijk is voor de ontwikkeling (opgesplitst naar bewoners en bezoekers). Dit is de theoretische parkeervraag voor de ontwikkeling.
- Van het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van aanwezigheidspercentages het hoogste aantal gelijktijdig benodigde parkeerplaatsen bepaald.
- Het hoogste aantal gelijktijdig benodigde parkeerplaatsen wordt vervolgens afgezet tegen allereerst het aantal te realiseren parkeerplaatsen en daarna het beschikbare parkeeraanbod in de openbare ruimte. Een positieve uitkomst betekent dat het totale aanbod aan parkeerplaatsen voldoende is om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

⁴ CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

⁵ CROW publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2017).

⁶ Geen rekening houdend met dubbelgebruik.

3.1 Totaal

In tabel 3.1 is het resultaat van de parkeervraag voor de geplande ontwikkeling op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid weergegeven.

Gebouw	functieprogramma ontwikkeling	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
1.	Appartementen (bewoners)	116	58	58	104	92	116	69	92	81
	Appartementen (bezoek)	32	3	6	25	22	0	19	32	22
	Totaal gebouw 1.	148	61	64	129	114	116	88	124	103
5.	Appartementen (bewoners)	106	53	53	95	84	106	63	84	74
	Appartementen (bezoek)	29	3	6	23	20	0	17	29	20
	Overige winkels	90	27	54	9	68	0	90	0	68
	Totaal gebouw 5.	225	131	161	137	192	106	210	133	191
6.	Appartementen (bewoners)	116	58	58	104	92	116	69	92	81
	Appartementen (bezoek)	32	3	6	25	22	0	19	32	22
	Totaal gebouw 6.	148	61	64	129	114	116	88	124	103
8.	Appartementen (bewoners)	25	13	13	23	20	25	15	20	18
	Appartementen (bezoek)	6	1	1	5	4	0	4	6	4
	Kamerstudio's (bewoners)	40	20	20	36	32	40	24	32	28
	Kamerstudio's (bezoek)	13	1	3	11	9	0	8	13	9
	Albert Heijn supermarkt	64	19	38	26	51	0	64	26	48
	overige winkels	36	11	22	4	27	0	36	0	27
	sportschool	38	19	19	38	38	0	38	38	29
	speelparadijs	66	33	33	66	66	0	66	66	50
	kantoor zonder baliefunctie	7	7	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal gebouw 8.	295	124	149	209	247	65	255	201	213
	totale parkeervraag gebouwen 1, 5, 6 en 8	816	329	390	594	647	403	601	562	581

Tabel 3.1: Parkeerbalans geplande ontwikkeling Plaza West Haarlem (gebouwen 1, 5, 6 en 8)

De totale parkeervraag van de geplande ontwikkeling bedraagt zonder rekening te houden met dubbelgebruik 816 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is de koopavond. Op dat moment bedraagt de parkeervraag voor alle functies tezamen 647 parkeerplaatsen. Op de overige momenten ligt de parkeervraag lager en is daardoor sprake van een restcapaciteit.

Zoals in de paragraaf 'Functieprogramma' staat beschreven bestaat de parkeercapaciteit uit 332 parkeerplaatsen gelegen in een parkeerkelder. Uit de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld alsmede in de parkeerkelder (deels) openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeervraag te faciliteren.

3.2 Parkeeraanbod per gebouw

Per gebouw wordt een vergunning aangevraagd. Dit betekent dat het parkeeraanbod per gebouw op het maatgevende moment van het specifieke gebouw voldoende moet zijn. In tabel 3.2 is de parkeervraag per gebouw afgezet tegen de te realiseren parkeercapaciteit in de parkeergarage en op maaiveld. Hieruit blijkt dat de parkeervraag per gebouw voldoende kan worden gefaciliteerd.

gebouw	Parkeervraag maatgevende moment	Maatgevende moment	Aanbod maaiveld	Aanbod garage	Tekort/overschot
1.	129	werkdagavond	49	80	0
5.	210	zaterdagmiddag	114	96	0
6.	129	werkdagavond	51	78	0
8.	255	zaterdagmiddag	177	78	0

Tabel 3.2: Parkeervraag maatgevende moment per gebouw afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit

4 Conclusies

Uit de parkeerbalans worden de volgende conclusies getrokken:

- Om per gebouw voldoende parkeerplaatsen te realiseren dient per gebouw de parkeervraag op het maatgevende moment te worden gefaciliteerd. Dat komt erop neer dat voor de gebouwen 1, 5, 6 en 8 respectievelijk 129, 210, 129 en 255 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (in totaal 723 parkeerplaatsen).
- In de situatie na realisatie van de verschillende gebouwen is dubbelgebruik tussen de functies in de verschillende gebouwen mogelijk. Op het maatgevende moment bedraagt de parkeervraag van de verschillende gebouwen in totaal maximaal 647 parkeerplaatsen (op een koopavond).
- In de parkeergarage worden 332 parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de parkeervraag per gebouw te faciliteren (totaal van 723 parkeerplaatsen) dienen minimaal 391 parkeerplaatsen op maaiveld te worden gerealiseerd.
- Uit de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat zowel de parkeerplaatsen op maaiveld alsmede in de parkeerkelder (deels) openbaar toegankelijk moeten zijn om de parkeervraag te faciliteren.