

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.**

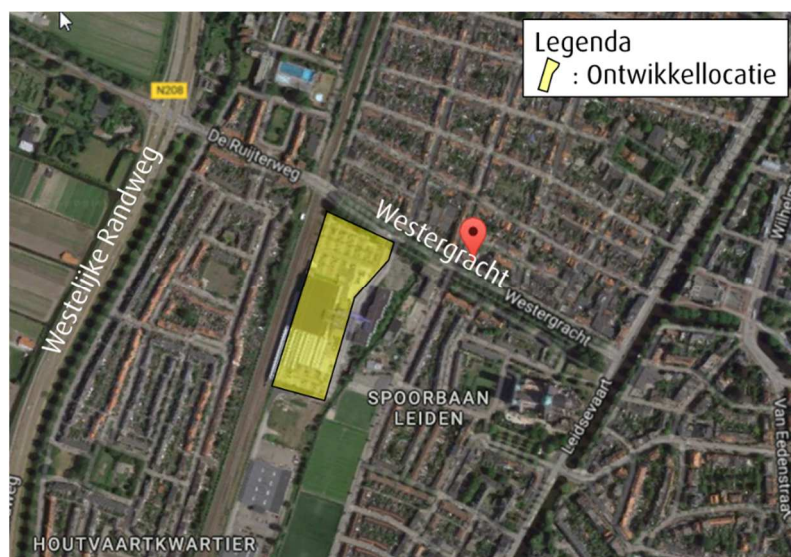
## Parkeerbalans ontwikkeling Plaza West Haarlem

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.



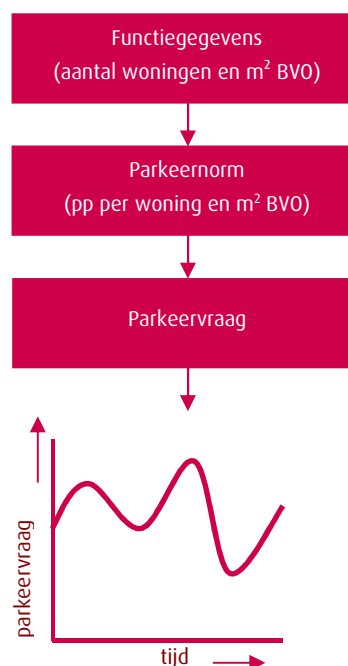
*Figuur 1.1: Ligging ontwikkellocatie (bron ondergrond: Google Maps)*

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 parkeernorm<sup>1</sup> (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.

<sup>1</sup> Beleidsregels parkeernormen; Gemeente Haarlem 2015.

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

Tabel 2.1: Toekomstige functieprogramma

Het parkeeraanbod bestaat uit een parkeergarage met 332 parkeerplaatsen<sup>2</sup>. Het resterende parkeeraanbod wordt gerealiseerd in de openbare ruimte op maaiveld<sup>3</sup>.

### 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 <sup>2</sup> bvo |                         |
| overige winkels          | wijk-, buurt en dorpscentrum      | 2,5                     | per 100 m <sup>2</sup> bvo |                         |
| Albert Heijn supermarkt  | wijk-, buurt en dorpscentrum      | 2,5                     | per 100 m <sup>2</sup> bvo |                         |
| overige winkels          | wijk-, buurt en dorpscentrum      | 2,5                     | per 100 m <sup>2</sup> bvo |                         |
| sportschool              | dansstudio/sportschool            | 2,0                     | per 100 m <sup>2</sup> bvo |                         |
| speelparadijs            | overdekte speeltuin/-hal          | 3,0                     | per 100 m <sup>2</sup> bvo |                         |
| kantoor                  | kantoor zonder baliefunctie       | 1,0                     | per 100 m <sup>2</sup> bvo |                         |

Tabel 2.2: Gehanteerde parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid

<sup>2</sup> Opgave EVE Architecten.

<sup>3</sup> 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 CROW<sup>4</sup> publicatie 317<sup>5</sup>. 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<br>overdag | werkdag<br>middag | werkdag<br>avond | koop<br>avond | werkdag<br>nacht | zaterdag<br>middag | zaterdag<br>avond | zondag<br>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 ongewogen<sup>6</sup> 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.

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

<sup>5</sup> CROW publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2017).

<sup>6</sup> 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<br>ontwikkeling | ongewogen        | werkdag<br>ochtend | werkdag<br>middag | werkdag<br>avond | koop<br>avond | werkdag<br>nacht | zaterdag<br>middag | zaterdag<br>avond | zondag<br>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              |
| 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.