

Opdrachtgever           Westergracht Vastgoed B.V.  
Datum                      17 april 2024  
Kenmerk                  015953.20231004.N1.03  
Pagina                     1/8

## Parkeeronderbouwing Plaza West gebouw 3

### 1. Inleiding

Westergracht Vastgoed B.V. is betrokken bij de ontwikkeling van Plaza West. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van gebouw 3 (zie figuur 1). De realisatie van dit gebouw maakt onderdeel uit van de volledige transformatie van het voormalige EKP-terrein van PTT Post naar een gebied met woningen en winkels. De gebouwen 1, 5, 6 en 8 zijn reeds gerealiseerd, gebouw 4 is vergund, waarvoor momenteel een bezwaarprocedure loopt en ook voor gebouw 2 loopt momenteel de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Binnen de ontwikkeling van gebouw 3 is Westergracht Vastgoed voornemens 33 appartementen te realiseren. Goudappel B.V. is gevraagd om de parkeeronderbouwing voor deze ontwikkeling op te stellen waarbij uit wordt gegaan van de parkeernormen van de gemeente Haarlem. In deze rapportage is de parkeeronderbouwing opgenomen voor auto en fiets.



Figuur 1: Ontwikkellocatie Plaza West gebouw 3

## 2. Functieprogramma gebouw 3

### *Functieprogramma gebouw 3*

Binnen de ontwikkeling van gebouw 3 worden 33 appartementen in verschillende oppervlaktes gerealiseerd. De autoparkeernormen van de gemeente Haarlem zijn gebaseerd op prijsklassen (goedkoop, midden of dure woningen). Conform opgave opdrachtgever vallen alle appartementen in categorie 'duur'. In tabel 1 is het aantal woningen per woningtype weergegeven.

functie	aantal	eenheid
appartement (71 m <sup>2</sup> )	26	appartementen
appartement (59 m <sup>2</sup> )	6	appartementen
appartement (38 m <sup>2</sup> )	1	appartementen
<b> totaal woningen duur</b>	<b> 33</b>	<b> appartementen</b>

Tabel 1: Functieprogramma

### *Autoparkeeraanbod*

Door de realisatie van gebouw 3 komen openbare autoparkeerplaatsen op het Menno Simonszplein te vervallen. Na realisatie zijn op deze locatie 438 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Figuur 2 geeft links de huidige situatie (exclusief gebouw 3) en rechts van de nieuwe situatie (inclusief gebouw 3) weer.



Figuur 2: Huidige (links) en nieuwe (rechts) situatie Menno Simonszplein

De parkeeroplossing die in het plan is voorzien is dat bewoners en bezoekers gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen waar ook (deels) gebruik van wordt gemaakt voor de overige gebouwen bij Plaza West. Dit is in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.

### *Fietsparkeeraanbod*

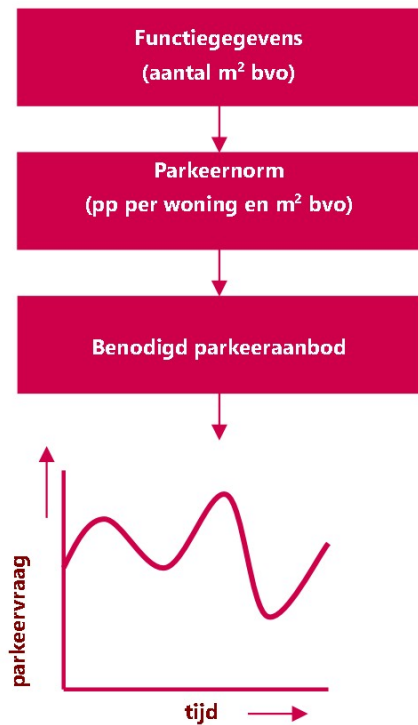
In gebouw 3 is op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners gepland met 94 fietsparkeerplaatsen verdeeld over twee stallingen. Deze fietsenstallingen zijn direct vanuit de openbare ruimte te benaderen. Daarnaast is voor iedere woning in de kelder een berging voorzien, waar bewoners eveneens een fiets kunnen parkeren. De deuren in de route tot de bergingen zijn voorzien van automatische deuropeners en de trap tot de kelder is voorzien van een fietsgoot. Hierdoor is het voor bewoners eveneens mogelijk om de fiets in de eigen berging te stallen. Voor gebouw 3 zijn 17 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

## 3. Autoparkeren

### *Aanpak*

Voor de ontwikkeling van gebouw 3 te Haarlem wordt de parkeervraag bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van de functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie).

Verschillende doelgroepen en functies hebben niet op dezelfde momenten evenveel parkeerplaatsen benodigd. Zo kennen bewoners de hoogste aanwezigheid gedurende de nacht en genereren bezoekers op zaterdag avond de hoogste parkeervraag. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De openbare parkeerplaatsen bij Plaza West kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt, dit heet dubbelgebruik. Met de aanwezigheidspercentages worden de mogelijkheden van dubbelgebruik bepaald. In figuur 3 is de berekening van het benodigd parkeeraanbod schematisch weergegeven.



*Figuur 3 Schematische weergave berekening benodigd parkeeraanbod*

## Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Haarlem heeft haar gemeentelijke parkeernormen opgenomen in een Nota Parkeernormen<sup>1</sup>. Bij de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De ontwikkellocatie is gelegen in het gebied 'centraal stedelijk gebied'. In tabel 2 zijn de parkeernormen voor de te ontwikkelen functie opgenomen. Omdat de prijsklasse van de woningen onbekend is, is uitgegaan van de hoogste prijsklasse woningen. Bij woningen geldt een onderscheid tussen bewoners en bezoek van bewoners.

functie	toegepaste functie voor parkeernorm	parkeernorm	eenheid
woningen duur	huur, duur/koop, appartement duur	0,6	ppl per woning
bezoekers woningen		0,1	ppl per woning

Tabel 2 Gehanteerde gemeentelijke autoparkeernormen 2023

Naast de parkeernormen heeft de gemeente Haarlem ook aanwezigheidspercentages opgesteld om de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen te bepalen. De gemeentelijke aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in tabel 3.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen, bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen, bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Tabel 3 Gehanteerde gemeentelijke aanwezigheidspercentages

## Resultaat parkeerbalans auto gebouw 3

Op basis van de voorgaande gegevens is de parkeerbalans voor gebouw 3 opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners en bezoekers. In tabel 4 is het resultaat hiervan opgenomen.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	19,8	9,9	9,9	17,8	15,8	19,8	11,9	15,8	13,9
bezoekers	3,3	0,3	0,7	2,6	2,3	0,0	2,0	3,3	2,3
<b>totaal benodigd</b>	<b>23,1</b>	<b>10,2</b>	<b>10,6</b>	<b>20,4</b>	<b>18,1</b>	<b>19,8</b>	<b>13,9</b>	<b>19,1</b>	<b>16,2</b>

Tabel 4 Resultaat parkeerbalans gebouw 3

<sup>1</sup> Nota parkeernormen, Duurzame parkeeroplossingen in ruimtelijke ontwikkelingen; gemeente Haarlem 2023.

Uit tabel 4 blijkt dat zonder uit te gaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen 23,1 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen is het maatgevende moment voor het gebouw de werkdagavond, dan zijn 20,4 parkeerplaatsen benodigd voor de bewoners en bezoekers van de woningen van gebouw 3. Wanneer wordt gekeken naar Plaza West als geheel is de koopavond het maatgevende moment. Op dat moment zijn voor gebouw 3 voor bewoners en bezoekers 18,1 parkeerplaatsen benodigd.

### *Resultaat parkeerbalans Plaza West*

Voor gebouw 3 is de beoogde parkeeroplossing dat bewoners en bezoekers gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen op het Menno Simonszplein. Door de realisatie van gebouw 3 komen hier parkeerplaatsen te vervallen, waardoor in de toekomstige situatie nog 438 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

In een eerdere studie van Goudappel<sup>2</sup> is de parkeerbalans voor de gebouwen 1, 2, 4, 5, 6 en 8 van Plaza West opgesteld. Deze parkeerbalans vormt de basis om te onderzoeken of de beoogde parkeeroplossing voor gebouw 3 passend is. Op deze rapportage heeft de gemeente Haarlem een aantal kanttekeningen gemaakt:

- de woningen van gebouw 5 moeten als dure woningen gerekend worden in plaats van middeldure;
- de speling wanneer uitgegaan wordt van de lopende aanvragen/procedures is aanzienlijk minder;
- de parkeerbalans waar voor gebouw 2 een procedure voor loopt is anders dan wat in deze parkeerbalans benoemd wordt. Hier worden andere aantallen voor de capaciteit van de parkeergarage benoemd.
- de parkeerbalans van 7 juli 2023 is gedateerd door de komst van het kiprestaurant. In de parkeerbalans is namelijk geen vorm van horeca opgenomen. Voor horeca gelden hele andere normen, dus het is van belang dat die worden meegenomen.

Over bovenstaande elementen lopen nog gesprekken en procedures met de gemeente Haarlem. Om de gemaakte kanttekeningen geen belemmering te laten zijn voor de ontwikkeling van gebouw 3, is voor de aanvraag van de vergunning van gebouw 3 daarom uitgegaan van het worst-case uitgangspunt in de situatie en is de parkeersituatie in beeld gebracht.

---

<sup>2</sup> Parkeren Plaza West – Parkeerbalans, Goudappel, kenmerk 015469.20230705.R1.02, d.d. 7 juli 2023. (separaat bijgevoegd).

Dit betekent concreet dat, ten opzichte van de parkeerbalans voor Plaza West van 7 juli 2023, de volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Voor gebouw 5 is voor de woningen gerekend met de categorie dure woning (parkeernormen 2019), in plaats van middendure woningen.
- Voor gebouw 2 is uitgegaan van de vergunning gebaseerd op de parkeernormen uit 2019 met 85 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 83 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 2 parkeerplaatsen op maaiveld).
- De 112 m<sup>2</sup> bvo overige detailhandel in gebouw 8 die in gebruik is door de Kipperij, wordt beschouwd als horeca.
- Voor gebouw 4 is de parkeerbehoefte gebaseerd op de parkeernormen 2023 (zoals op 2 april 2024 door het college is besloten).

Benadrukt wordt dat bovenstaande wijzigingen enkel zijn doorgevoerd om de lopende procedures en discussies geen belemmering te laten zijn voor de ontwikkeling van gebouw 3 en niet dat de uitgangspunten van de gemeente Haarlem worden gevolgd.

De gewijzigde parkeerbalans voor het openbaar parkeren op maaiveld op Plaza West is opgenomen in tabel 5.

	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
gebouw 1&6	43	49	116	103	73	82	121	95
gebouw 5	40	70	60	105	19	119	58	101
gebouw 8	39	71	132	168	0	173	128	128
gebouw 2	1	4	18	16	0	13	22	15
gebouw 4	7	8	15	13	14	10	14	12
gebouw 3	10	11	20	18	20	14	19	16
totale parkeerbehoefte maaiveld	140	211	362	423	126	410	363	368
parkeeraanbod	438	438	438	438	438	438	438	438
<b>saldo</b>	<b>298</b>	<b>227</b>	<b>76</b>	<b>15</b>	<b>312</b>	<b>28</b>	<b>75</b>	<b>70</b>

Tabel 5 Parkeerbalans Plaza West

Uit tabel 5 blijkt dat het maatgevende moment voor Plaza West de koopavond is. Op dat moment is de parkeerbehoefte 423 parkeerplaatsen, waar 438 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit betekent dat voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig zijn.

## 4. Fietsparkeren

### *Gemeentelijke fietsparkeernormen*

Voor woningen geldt het Bouwbesluit 2012 als uitgangspunt. Dit betekent dat bij iedere woning een berging van tenminste 5 m<sup>2</sup> gerealiseerd moet worden, waar eveneens de fiets in gestald kan worden (artikel 4.31). Vanuit de gelijkwaardigheidsbepaling (artikel 1.3 uit het Bouwbesluit) mag ook op andere wijze in de berging worden voorzien. Voor het onderdeel van het stallen van fietsen gelden dan de gemeentelijke fietsparkeernormen. De gemeente Haarlem heeft haar fietsparkeernormen eveneens opgenomen in de 'Nota parkeernormen, Duurzame parkeeroplossingen in ruimtelijke ontwikkelingen'. Voor fietsparkeren wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. Voor fietsparkeren wordt onderscheid gemaakt in oppervlakte categorieën. Alle appartementen in gebouw 3 vallen onder de categorie *woning kleiner dan 75 m<sup>2</sup>*. In Tabel 6 zijn de fietsparkeernormen opgenomen.

functie	toegepaste functie voor parkeernorm	parkeernorm	eenheid
woningen midden	woning, kleiner dan 75 m <sup>2</sup>	3,0	fppl per woning
bezoekers woningen		0,5	fppl per woning

Tabel 6 Gehanteerde gemeentelijke fietsparkeernormen

### *Resultaat parkeerbalans fiets*

Op basis van de voorgaande gegevens is de parkeerbalans voor gebouw 3 voor de fiets opgesteld. Met het realiseren van 33 bergingen wordt voldaan aan de eis conform het Bouwbesluit. Extra wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd waarbij ruim 2 fietsparkeerplaatsen per woning zijn opgenomen. Gegeven de omvang van de woningen (38, 59 en 71 m<sup>2</sup>) zullen deze naar verwachting door één- of tweepersoonshuishoudens bewoond gaan worden. Dat betekent dat voor iedere bewoner, naast de berging, ook een fietsparkeerplaats in de fietsenstalling beschikbaar is voor het stallen van de fiets.

De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat zij de toegang

Voor bezoekers zijn in totaal (33 x 0,5 =) 17 fietsparkeerplaatsen benodigd Deze fietsparkeerplaatsen zijn voor het gebouw voorzien.

## 5. Conclusie

Op basis van de notitie is de conclusie dat op basis van de parkeernormen voor gebouw 3 op het maatgevende moment (werkdagavond) 20,5 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze parkeerbehoefte kan worden opgelost op het openbare parkeerterrein aan het Menno Simonszplein. Op het openbare terrein is op basis van de parkeernormen de koopavond het maatgevende moment. Voor gebouw 3 zijn op dat moment 18,1 parkeerplaatsen benodigd. Wanneer rekening wordt gehouden met de (resterende) openbare parkeerbehoefte van gebouw 1, 2, 4, 5, 6 en 8 van Plaza West zijn op het maatgevende moment zijn 423 parkeerplaatsen benodigd waar 438 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit betekent dat op het terrein van Plaza West voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De woningen krijgen allemaal een berging in de kelder, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullend zijn voor bewoners 94 fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke fietsenstalling beschikbaar. Voor bezoekers zijn 17 fietsparkeerplaatsen voor het gebouw eveneens voldoende plekken voorzien.