

Parkeren Plaza West

Parkeerbalans

Opdrachtgever
Titel rapport

Westergracht Vastgoed BV
Parkeren Plaza West

Kenmerk
Datum publicatie

015469.20230705.R1.02
7 juli 2023

Projectleider Goudappel

Aukje van de Reijt

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 7-7-23

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vraagstelling	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Parkeersituatie Plaza West	3
3. Uitgangspunten parkeerbalans	5
3.1 Aanpak	5
3.2 Parkeernormen	5
3.3 Aanwezigheidspercentages	7
4. Parkeerbalans per gebouw	8
4.1 Gebouwen 1 en 6	8
4.2 Gebouw 5	9
4.3 Gebouw 8	10
4.4 Gebouw 2	12
4.5 Gebouw 4	13
5. Parkeerbalans openbare ruimte Plaza West	14
Bijlage 1 Situatietekening	15
Bijlage 2 Parkeersituatie (alternatief)	1
B.2.1 Gebouw 2 (alternatief)	1
B.2.2 Gebouw 4 (alternatief)	2
B.2.3 Conclusie alternatieve parkeersituatie	3

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Plaza West is volop in ontwikkeling. Fase 1 met de gebouwen 1, 6, 8 en 5 zijn gerealiseerd en worden bewoond. Inmiddels wordt volop gewerkt aan fase II van de realisatie van Plaza West en zijn de gebouwen 2 en 4 klaar om gerealiseerd te worden. Na realisatie van deze gebouwen liggen op het terrein van Plaza West bijna 900 parkeerplaatsen, waarvan meer dan de helft op maaiveld als openbare parkeerplaatsen. Dit geeft veel mogelijkheden om te parkeren.

Omdat er nog gebouwd gaat worden ligt het tijdelijke asfalt er nog; het is wachten op de laatste 2 vergunningen zodat daarna ook het definitieve stenen parkeerterrein met beplanting aangelegd kan gaan worden conform de inrichting rest van het terrein. Daarnaast heeft eigenaar besloten om de parkeerbeugels die achter gebouw 5 lagen weg te halen (dit is inmiddels ook uitgevoerd). Hierdoor zijn deze parkeerplaatsen ook per direct beschikbaar voor alle mogelijke gebruikers. Een andere wijziging die heeft voorgedaan is dat de parkeergarages onder gebouw 1 en 6 en gebouw 5 alleen toegankelijk zijn voor de bewoners voor deze gebouwen, hiertoe heeft de betreffende eigenaar van de appartementen besloten. De parkeergarage voor gebouw 8 en al het overige maaiveldparkeren blijft wel openbaar, zodat die nog steeds ingezet kunnen worden voor dubbelgebruik. In totaal zijn op Plaza West 560 openbare parkeerplaatsen gelegen. Verder is het parkeermanagementsysteem (slagboom met kentekenherkenning) in gebruik genomen, zodat met de nieuwste technieken ook gestuurd kan worden wie waar mag parkeren. Hierdoor is er een efficiënte verdeling en een betere aansturing van dubbelgebruik mogelijk geworden.

Hoewel niet gemeten lijkt het op dit moment dat er op het terrein feitelijk te veel parkeerplaatsen liggen. Circa 200 maaiveldparkeerplaatsen worden niet of nauwelijks gebruikt. Dit komt omdat in de praktijk een minder aantal parkeerplaatsen gebruikt worden dan de theoretische berekening op basis van de parkeernorm laat zien. Door gefaseerd te bouwen kan worden geanticipeerd op het benodigde aantal parkeerplaatsen in de praktijk boven de theorie. Hierdoor kan het aantal parkeerplaatsen op maaiveld worden afgestemd op de daadwerkelijke parkeerbehoefte in de praktijk en wordt voorkomen dat er maaiveldparkeerplaatsen liggen waar alleen onkruid groeit, maar geen auto parkeert.

Dat de praktijk naar verwachting anders is dan waar in fase 1 vanuit is gegaan, blijkt ook uit het feit dat de gemeente in 2019 en 2023 haar parkeernormen heeft gewijzigd.

1.2 Vraagstelling

Tot nu toe zijn voor de verschillende gebouwen steeds losse aanvragen voor een omgevingsvergunning en daarmee ook een losse parkeeronderbouwingen opgesteld. Hierdoor is het een aaneenschakeling van rapporten en onderbouwingen¹ geworden. Zonder dat naar de parkeersituatie van het gehele terrein is gekeken. Daarom heeft Westergracht Vastgoed BV Goudappel gevraagd om een samenvattende rapportage op te stellen, waarin een overzicht wordt gegeven van de parkeersituatie op het terrein. Het doel van deze rapportage is om

- duidelijkheid te verschaffen over de reeds gebouwde en aangelegde parkeerplaatsen inclusief verwijzing naar verleende vergunningen, berekeningen en de op dat moment aanwezige parkeernormering.
- duidelijkheid te geven over de detailhandel en de voor hen noodzakelijke voorzieningen (dit o.a. in verband met een lopende procedure met betrekking tot de wens om 10% uitbreiding van het supermarktaanbod te realiseren).
- duidelijkheid te geven over de lopende aanvragen, en
- duidelijkheid te krijgen over wat er dan nog over is aan parkeervolume voor toekomstige mogelijkheden.

1.3 Leeswijzer

Om het rapport meer duidelijkheid te geven is gekozen om te starten met een totaal overzicht van de parkeersituatie op Plaza West (hoofdstuk 2). Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor de parkeerbalansen opgenomen, om in hoofdstuk 4 de parkeerbalans per gebouw op te nemen. Hierbij zijn gebouw 1 en 6 bij elkaar weergegeven vanwege de onder deze gebouwen doorlopende parkeergarage. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de parkeerbalans voor de openbare ruimte (het maaiveldparkeren) op Plaza West.

¹ Parkeerbalans Plaza West, Goudappel, 4 oktober 2017, kenmerk: NYS005/Nbc/0015.01.
Effect vergroting supermarkten op Plaza West op parkeren, Goudappel, 6 december 2021, (010495.20211202.N1.02)
Parkeerbalans Plaza Residences Haarlem, Goudappel, 9 december 2022, (012856.20220713.N1.05)
Parkeerbalans Plaza Residences Haarlem, Goudappel, 25 mei 2023, (014744.20230406.N1.03)
Parkeeronderbouwing Plaza West gebouw 4, Goudappel, 16 februari 2023 (014377.2023021.N1.01)
Parkeeronderbouwing Plaza West gebouw 4 – update, Goudappel, 23 maart 2023, (014377.20230323.N1.01)

2. Parkeersituatie Plaza West

Op Plaza West zijn 4 gebouwen gerealiseerd (gebouwen 1, 6, 8 en 5) en loopt voor gebouwen 2 en 4 de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Tevens is inmiddels het parkeertoegangssysteem (slagbomen) geplaatst. In figuur 2.1 is een situatietekening opgenomen van de gebouwen en parkeerplaatsen op Plaza West, na realisatie van de gebouwen 2 en 4.

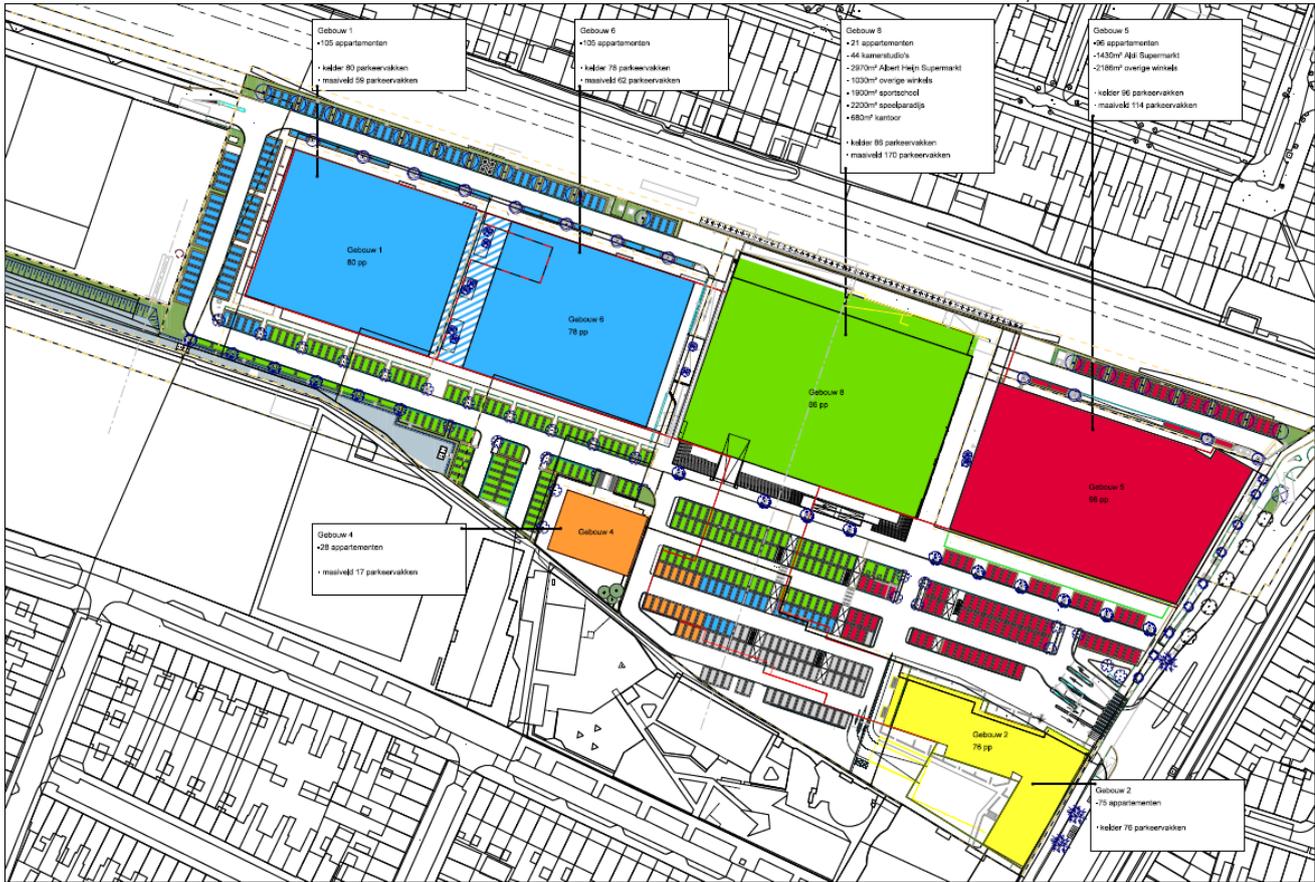
Onder de verschillende gebouwen (met uitzondering van gebouw 4) is een parkeergarage gerealiseerd. De parkeergarage onder gebouw 8 is openbaar toegankelijk, de parkeergarages onder de gebouwen 1,5 en 6 zijn exclusief voor bewoners en de parkeergarage onder gebouw 4 zal door bewoners en bezoekers van het gebouw gebruikt kunnen gaan worden. Rondom de gebouwen liggen op het terrein van Plaza West 474 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zijn door alle bezoekers te gebruiken, waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen benodigd is. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van ieder gebouw zijn een deel van deze openbare parkeerplaatsen toegekend aan dat gebouw, dit betreft een getalsmatige toewijzing. Met kleur is in figuur 2.1 (en bijlage 1) een indicatie gegeven welke parkeerplaatsen getalsmatig aan welk pand toegerekend kunnen worden. De grijze parkeerplaatsen (in totaal 52 parkeerplaatsen) zijn nog niet toegewezen aan een gebouw.

In de toekomst zullen ook plannen worden ontwikkeld voor de realisatie van gebouw 3. Dit gebouw en diens parkeeroplossing is niet opgenomen in deze tekening. Te zijner tijd zal de parkeersituatie opnieuw worden beschouwd en worden gezorgd dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Overzicht parkeren Plaza West Haarlem

PROJECTNUMMER
4467
DATUM
7 juli 2023

Situatiekaart
Schaal 1:1100



Figuur 2.1: Situatietekening parkeerplaatsen Plaza West

3. Uitgangspunten parkeerbilans

3.1 Aanpak

De parkeervraag van de gebouwen wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm² (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid). Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Zo zijn de openingstijden van de supermarkt niet gelijk aan de detailhandel. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Deze aanpak is ook voor de omgevingsvergunning in 2017 aangehouden.

3.2 Parkeernormen

De geldende gemeentelijke parkeernormen zijn weergegeven in tabel 3.1. Plaza West is gelegen in de schil van Haarlem. Uit deze tabel blijkt dat in de gemeente Haarlem voor supermarkten en andere detailhandelfuncties dezelfde parkeernormen worden gehanteerd. Deze uitgangspunten zijn gelijk aan de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning in 2017.

functie	functie gemeentelijke parkeernorm	te hanteren parkeernorm (2015)	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
overige detailhandel	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
supermarkt	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 3.1: Gehanteerde gemeentelijke parkeernorm (2015)

De gemeente Haarlem heeft sinds de omgevingsvergunning van de gebouwen 1, 5, 6 en 8 de parkeernormen aangepast. De eerste aanpassing betrof de aanvulling uit 2019³, waarbij

² Beleidsregels parkeernormen; gemeente Haarlem 2015.

³ Beleidsregels parkeernormen Haarlem, geldend van 28-02-2019 t/m heden

de parkeernormen van een aantal woningcategorieën zijn aangepast en in 2023⁴ zijn de parkeernormen volledig herzien. In 2019 is voor een aantal woningcategorieën de parkeernormen naar beneden bijgesteld, omdat de praktijk uitwees dat deze te hoog waren. In 2023 is als gevolg van het gewijzigde mobiliteitsbeleid (Mobiliteitsbeleid Haarlem 2030), waarin de gemeente Haarlem in zet op een mobiliteitstransitie, de parkeernormen voor alle categorieën verlaagd. In tabel 3.2 en tabel 3.3 zijn de geldende parkeernormen uit 2019 en 2023 opgenomen.

functie	functie gemeentelijke parkeernorm	te hanteren parkeernorm (2019)	eenheid	opmerkingen
appartementen middelduur	woning midden	1,3	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	1,0	per woning	waarvan 0,3 voor bezoek
overige detailhandel	wijk-, buurt en dorpscentrum	2,5	per 100 m ² bvo	
supermarkt	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 3.2: Gehanteerde gemeentelijke parkeernorm (2019)

functie	functie gemeentelijke parkeernorm	te hanteren parkeernorm (2023)	eenheid	opmerkingen
appartementen middelduur	woning midden	0,5	per woning	plus 0,1 voor bezoek
appartementen duur	woning duur	0,6	per woning	plus 0,1 voor bezoek
kamerstudio's goedkoop	woning goedkoop	0,4	per woning	plus 0,1 voor bezoek
overige detailhandel	wijk-, buurt en dorpscentrum	1,8	per 100 m ² bvo	
supermarkt	wijk-, buurt en dorpscentrum	1,5	per 100 m ² bvo	
sportschool	dansstudio/sportschool	0,6	per 100 m ² bvo	
speelparadijs	overdekte speeltuin/-hal	0,4	per 100 m ² bvo	
kantoor	kantoor zonder baliefunctie	0,6	per 100 m ² bvo	

Tabel 3.3: Gehanteerde gemeentelijke parkeernorm (2023)

In deze rapportage is steeds uitgegaan van de parkeernormen die op het moment van de vergunningverlening golden. In bijlage 2 is eveneens de parkeersituatie opgenomen die resulteert wanneer de parkeernormen op het moment van vergunningaanvraag worden gehanteerd. Voor de gebouwen 2 en 4 betekent dit dat in bijlage 2 is gerekend met de parkeernormen van 2019, terwijl in de hoofd rapportage is uitgegaan van de parkeernormen van 2023.

⁴ Nota Parkeernormen, duurzame parkeeroplossingen in ruimtelijke ontwikkeling, 2022, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 30 maart 2023, gepubliceerd 3 mei 2023.

3.3 Aanwezigheidspercentages

Tabel 3.4 laat de gehanteerde aanwezigheidspercentages zien, conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze uitgangspunten zijn gelijk aan de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning in 2017. Bij de aanpassingen van de beleidsregels parkeernormen (2019) en Nota Parkeernormen (2023) zijn deze aanwezigheidspercentages niet gewijzigd.

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 3.4: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

4. Parkeerbalans per gebouw

4.1 Gebouwen 1 en 6

4.1.1 Uitgangspunten

De gebouwen 1 en 6 zijn gerealiseerd met geschakelde parkeergarages. Dat betekent dat de parkeergarages onder de gebouwen met elkaar in verbinding staan en zodoende als één parkeergarage kunnen worden gezien. Ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning⁵ worden de parkeerplaatsen in de parkeergarage verhuurd aan bewoners en is deze niet geopend voor bezoekers. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is daarom niet mogelijk. In tabel 4.1 is het functieprogramma en parkeeraanbod voor zowel de vergunde situatie als de actuele situatie opgenomen.

	omgevingsvergunning 2017	actuele situatie
functieprogramma gebouw 1		
- appartementen middelduur	105	105
functieprogramma gebouw 6		
- appartementen middelduur	105	105
parkeeraanbod		
- kelder	158 (openbaar)	158 (exclusief)
- maaiveld	100 (openbaar)	121 (openbaar)

Tabel 4.1: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 1 en 6

4.1.2 Parkeerbalans

Hierna is voor de actuele situatie het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Voor de exclusieve parkeerplaatsen is een aanwezigheidspercentage van 100% op ieder moment van de dag aangehouden. Deze parkeerplaatsen kunnen immers niet in dubbelgebruik mee gebruikt worden. Verder zijn bij de berekening de parkeernormen uit 2017 aangehouden.

	zonder dubbel-gebruik	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners exclusief	158	158	158	158	158	158	158	158	158
woning midden (bewoners openbaar)	73	36,5	36,5	65,7	58,4	73	43,8	58,4	51,1
woning (bezoek)	63	6,3	12,6	50,4	44,1	0	37,8	63	44,1
totale parkeerbehoefte		200,8	207,1	274,1	260,5	231	239,6	279,4	253,2
parkeeraanbod parkeergarage		158	158	158	158	158	158	158	158
saldo (behoefte minus aanbod)		43	49	116	103	73	82	121	95

Tabel 4.2: Parkeerbalans gebouwen 1 en 6

⁵ Omgevingsvergunning 17-01-2017 (kenmerk gemeente Haarlem 2016-05312 en 2016-05314).

Uit tabel 4.2 blijkt dat voor de gebouwen 1 en 6 op het maatgevende moment (zaterdagavond) 121 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein benodigd zijn. Dit zijn meer parkeerplaatsen dan de 100 parkeerplaatsen uit de omgevingsvergunning uit 2017. Deze extra parkeerplaatsen zijn op het terrein beschikbaar. Op de situatietekening in figuur 2.1 en bijlage 1 zijn deze parkeerplaatsen met blauw aangeduid.

4.2 Gebouw 5

4.2.1 Uitgangspunten

Gebouw 5 omvat 96 appartementen en 3.616 m² bvo detailhandel. Bij de omgevingsvergunning in 2017⁶ zijn deze functies samen met de realisatie van 96 parkeerplaatsen in een parkeerkelder en 114 parkeerplaatsen op maaiveld vergund.

Momenteel loopt de procedure rondom het verplaatsen en vergroten van de Aldi naar gebouw 5. Dit heeft als gevolg dat een deel van de vergunde oppervlakte voor overige detailhandel (1.430 m² bvo) wordt ingevuld met supermarkt. De totale oppervlakte detailhandel, dus supermarkt en overige detailhandel tezamen, blijft 3.616 m² bvo.

Ten opzichte van de vergunde situatie in 2017 heeft nog één wijziging opgetreden. In 2017 is als uitgangspunt gehanteerd dat de parkeerplaatsen in de parkeerkelder door zowel bewoners als bezoekers te gebruiken zijn. In de praktijk is deze parkeerkelder afgesloten en kan enkel door bewoners worden gebruikt. Deze gewijzigde situatie wordt eveneens bij het effect voor gebouw 5 meegenomen.

In tabel 4.3 is zowel het functieprogramma als het parkeeraanbod voor zowel de vergunde situatie als de beoogde situatie opgenomen.

	omgevingsvergunning 2017	beoogde situatie
functieprogramma		
- appartementen middelduur	96	96
- Aldi supermarkt	-	1.430 m ² bvo
- overige detailhandel	3.616 m ² bvo	2.186 m ² bvo
parkeeraanbod		
- kelder	96 (openbaar)	96 (exclusief)
- maaiveld	114 (openbaar)	114 (openbaar)

Tabel 4.3: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 5

4.2.2 Parkeerbalans

Hierna is voor de beoogde situatie het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Voor de exclusieve parkeerplaatsen is een aanwezigheidspercentage van 100% op ieder moment van

⁶ Omgevingsvergunning 17-01-2017 (kenmerk gemeente Haarlem 2016-05315).

de dag aangehouden. Deze parkeerplaatsen kunnen immers niet in dubbelgebruik mee gebruikt worden. Verder zijn bij de berekening de parkeernormen uit 2017 aangehouden.

	zonder dubbel-gebruik	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners exclusief	96	96	96	96	96	96	96	96	96
woning midden (bewoners openbaar)	9,6	4,8	4,8	8,6	7,7	9,6	5,8	7,7	6,7
woning (bezoek)	28,8	2,9	5,8	23,0	20,2	0,0	17,3	28,8	20,2
overige detailhandel	54,7	16,4	32,8	5,5	41,0	0,0	54,7	0,0	41,0
supermarkt	35,8	10,7	21,5	14,3	28,6	0,0	35,8	14,3	26,8
totale parkeerbehoefte	224,8	130,8	160,8	147,4	193,4	105,6	209,4	146,8	190,7
parkeeraanbod parkeergarage		96	96	96	96	96	96	96	96
saldo (behoefte minus aanbod)		35	65	51	97	10	113	51	95

Tabel 4.4: Parkeerbilans gebouw 5

Uit tabel 4.4 blijkt dat voor gebouw 5 op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) 113 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein benodigd zijn. Binnen de omgevingsvergunning uit 2017 zijn 114 parkeerplaatsen toegerekend aan gebouw 5. Deze parkeerplaatsen zijn nog steeds beschikbaar. Op de situatietekening in figuur 2.1 en bijlage 1 zijn deze parkeerplaatsen met rood aangeduid.

4.3 Gebouw 8

4.3.1 Uitgangspunten

Gebouw 8 omvat 65 appartementen en in totaal 4.000 m² bvo detailhandel (verdeeld over 2.700 m² bvo supermarkt en 1.300 m² bvo overige detailhandel) en 4.780 m² overige functies (sportschool, speelparadijs en kantoor). Bij de omgevingsvergunning in 2017⁷ zijn deze functies samen met de realisatie van 78 parkeerplaatsen in een parkeerkelder en 177 parkeerplaatsen op maaiveld vergund.

Momenteel loopt de procedure rondom het vergroten van de Albert Heijn en het verkleinen van de overige detailhandel. Hiermee zal een deel van de vergunde oppervlakte voor overige detailhandel (270 m² bvo) worden ingevuld met supermarkt. De totale oppervlakte detailhandel, dus supermarkt en overige detailhandel tezamen, blijft 4.000 m² bvo.

Ten opzichte van de vergunde situatie in 2017 heeft nog één wijziging opgetreden. In 2017 is als uitgangspunt gehanteerd dat in de parkeerkelder 78 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd. Uiteindelijk zijn in de parkeergarage 86 parkeerplaatsen gerealiseerd.⁸ Deze gewijzigde situatie wordt eveneens bij het effect voor gebouw 8 meegenomen.

⁷ Omgevingsvergunning 13-03-2017 (kenmerk gemeente Haarlem 2016-09020).

⁸ Tekening: Kelder verdieping studie, optie E d.d. 9 maart 2020, Common Affairs. Op deze tekening is parkeerplaats 75 tweemaal genummerd).

In tabel 4.5 is zowel het functieprogramma als het parkeeraanbod voor zowel de vergunde situatie als de beoogde situatie opgenomen.

	omgevingsvergunning 2017	beoogde situatie
functieprogramma		
- appartementen duur	21	21
- kamerstudio's goedkoop	44	44
- Albert Heijn supermarkt	2.700 m ² bvo	2.970 m ² bvo
- overige detailhandel	1.300 m ² bvo	1.030 m ² bvo
- sportschool	1.900 m ² bvo	1.900 m ² bvo
- speelparadijs	2.200 m ² bvo	2.200 m ² bvo
- kantoor	680 m ² bvo	680 m ² bvo
parkeeraanbod		
- kelder	78 (openbaar)	86 (openbaar)
- maaiveld	177 (openbaar)	170 (openbaar)

Tabel 4.5: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 8

4.3.2 Parkeerbalans

Hierna is voor de beoogde situatie het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Bij de berekening zijn de parkeernormen uit 2017 aangehouden.

	zonder dubbel-gebruik	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woning duur (bewoners openbaar)	25,2	12,6	12,6	22,7	20,2	25,2	15,1	20,2	17,6
woning goedkoop (bewoners openbaar)	39,6	19,8	19,8	35,6	31,7	39,6	23,8	31,7	27,7
woning (bezoek)	19,5	2,0	3,9	15,6	13,7	0,0	11,7	19,5	13,7
overige detailhandel	25,8	7,7	15,5	2,6	19,3	0,0	25,8	0,0	19,3
supermarkt	74,3	22,3	44,6	29,7	59,4	0,0	74,3	29,7	55,7
sportschool	38,0	19,0	19,0	38,0	38,0	0,0	38,0	38,0	28,5
speelparadijs	66,0	33,0	33,0	66,0	66,0	0,0	66,0	66,0	49,5
kantoor	6,8	6,8	6,8	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
totale parkeerbehoefte	295,1	123,2	155,1	210,5	248,5	64,8	254,6	205,0	212,0
parkeeraanbod parkeergarage		86	86	86	86	86	86	86	86
saldo (behoefte minus aanbod)		37	69	125	163	-	169	119	126

Tabel 4.6: Parkeerbalans gebouw 8

Uit tabel 4.6 blijkt dat voor gebouw 8 op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) 169 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein benodigd zijn. Binnen de omgevingsvergunning uit 2017 zijn 177 parkeerplaatsen toegerekend aan gebouw 8. Van deze parkeerplaatsen worden er nog 170 toegerekend aan gebouw 8. Op de situatietekening in figuur 2.1 en bijlage 1 zijn deze parkeerplaatsen met groen aangeduid.

4.4 Gebouw 2

4.4.1 Uitgangspunten

Voor gebouw 2 (Plaza Residences) loopt momenteel de aanvraag van de omgevingsvergunning. In gebouw 2 worden 75 appartementen gerealiseerd met een parkeerkelder van 76 parkeerplaatsen. De parkeerkelder zal worden gebruikt door bewoners van gebouw 2 en hun bezoek.⁹

In tabel 4.7 is zowel het functieprogramma als het parkeeraanbod voor de beoogde situatie opgenomen.

beoogde situatie	
functieprogramma	
- appartementen middenduur	24
- appartementen duur	51
parkeeraanbod	
- kelder	76 (besloten)
- maaiveld	0 (openbaar)

Tabel 4.7: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 2

4.4.2 Parkeerbilans

Hierna is voor de beoogde situatie het resultaat van de parkeerbilans opgenomen. Bij de berekening zijn de parkeernormen uit 2023 aangehouden. Bewoners krijgen toegewezen parkeerplaatsen in de parkeergarage, waardoor geen sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen.¹⁰

zonder dubbelgebruik	
woning middenduur (bewoners)	12,0
woning duur (bewoners)	30,6
woning (bezoek)	7,5
totale parkeerbehoefte	50,1
parkeeraanbod parkeergarage	76
saldo (behoefte minus aanbod)	-

Tabel 4.8: Parkeerbilans gebouw 2

Uit tabel 4.8 blijkt dat voor gebouw 2 50 parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plan wordt voorzien in een parkeergarage met 76 parkeerplaatsen. Dit betekent dat binnen het plan in voldoende parkeerplaatsen onder het gebouw is voorzien en geen gebruik claim zal liggen op openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

⁹ Aanvraag omgevingsvergunning 26-05-2023 (aanvraagnummer 7706961).

¹⁰ Voor gebouw 2 loopt ook de aanvraag omgevingsvergunning 06-04-2021 (aanvraagnummer 2021-02675). Voor de parkeerbilans in deze aanvraag golden de parkeernormen uit 2019. Het effect hiervan op de parkeersituatie op Plaza West is opgenomen in bijlage 2.

4.5 Gebouw 4

4.5.1 Uitgangspunten

Voor gebouw 4 loopt momenteel de aanvraag van de omgevingsvergunning. In gebouw 4 worden 28 appartementen gerealiseerd.¹¹

In tabel 4.9 is zowel het functieprogramma als het parkeeraanbod voor de beoogde situatie opgenomen.

beoogde situatie	
functieprogramma	
- appartementen middenduur	28
parkeeraanbod	
- kelder	
- maaiveld	17 (openbaar)

Tabel 4.9: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 4

4.5.2 Parkeerbalans

Hierna is voor de beoogde situatie het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Bij de berekening zijn de parkeernormen uit 2023 aangehouden.¹²

	zonder dubbelgebruik	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woning middenduur (bewoners openbaar)	14,0	7,0	7,0	12,6	11,2	14,0	8,4	11,2	9,8
woning (bezoek)	2,8	0,3	0,6	2,2	2,0	0,0	1,7	2,8	2,0
totale parkeerbehoefte	16,8	7,3	7,6	14,8	13,2	14,0	10,1	14,0	11,8
parkeeraanbod parkeergarage		0	0	0	0	0	0	0	0
saldo (behoefte minus aanbod)		7	8	15	13	14	10	14	12

Tabel 4.10: Parkeerbalans gebouw 4

Uit tabel 4.10 blijkt dat voor gebouw 4 op het maatgevende moment (werkdagavond) 15 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein benodigd zijn. Binnen aanvraag omgevingsvergunning zijn 17 parkeerplaatsen toegerekend aan gebouw 4 (het aantal parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers). Op de situatietekening in figuur 2.1 en bijlage 1 zijn deze parkeerplaatsen met oranje aangeduid.

¹¹ Aanvraag omgevingsvergunning 23-12-2022 (aanvraagnummer 7472309).

¹² Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning golden de parkeernormen uit 2019. Het effect hiervan op de parkeersituatie op Plaza West is opgenomen in bijlage 2.

5. Parkeerbalans openbare ruimte Plaza West

Op Plaza West liggen in situatie na realisatie van gebouw 2 en 4, 474 parkeerplaatsen op maaiveld in de openbare ruimte. Op basis van de parkeerbalans per gebouw uit hoofdstuk 4 blijkt dat in totaal 422 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden toegerekend aan één van de gebouwen. De resterende 52 parkeerplaatsen (grijs in figuur 2.1 en bijlage 1) zijn niet toegerekend aan een gebouw (zie ook figuur 5.1).

gebouw	toegerekend aantal openbare parkeerplaatsen
Gebouw 1&6	121
Gebouw 5	114
Gebouw 8	170
Gebouw 2	0
Gebouw 4	17
totaal toegerekend	422
beschikbaar	474
resterend	52

Tabel 5.1: Toegerekend aantal openbare parkeerplaatsen Plaza West

De parkeerplaatsen zijn bij de aanvraag van de losse omgevingsvergunningen toegerekend aan één gebouw, echter betreffen dit allemaal openbare parkeerplaatsen die op verschillende momenten van de week voor hun betreffende gebouw benodigd zijn. Wanneer gekeken wordt naar de parkeerbalans van het gehele gebied (Plaza West), dan blijkt dat op de verschillende momenten meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn (in totaal 98 beschikbaar). In tabel 5.2 is dit opgenomen. Met een parkeertelling kan de daadwerkelijke bezetting op het terrein worden aangetoond.

	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
gebouw 1&6 (resultaat tabel 4.2)	43	49	116	103	73	82	121	95
gebouw 5 (resultaat tabel 4.4)	35	65	51	97	10	113	51	95
gebouw 8 (resultaat tabel 4.6)	37	69	125	163	0	169	119	126
gebouw 2 (resultaat tabel 4.8)	0	0	0	0	0	0	0	0
gebouw 4 (resultaat tabel 4.10)	7	8	15	13	14	10	14	12
totale parkeerbehoefte maaiveld	122	191	307	376	97	374	305	328
parkeeraanbod	474	474	474	474	474	474	474	474
saldo	352	283	167	98	377	100	169	146

Tabel 5.2: Resultaat parkeerbalans maaiveldparkeren Plaza West

Bijlage 1 Situatietekening

Overzicht parkeren Plaza West Haarlem

PROJECTNUMMER

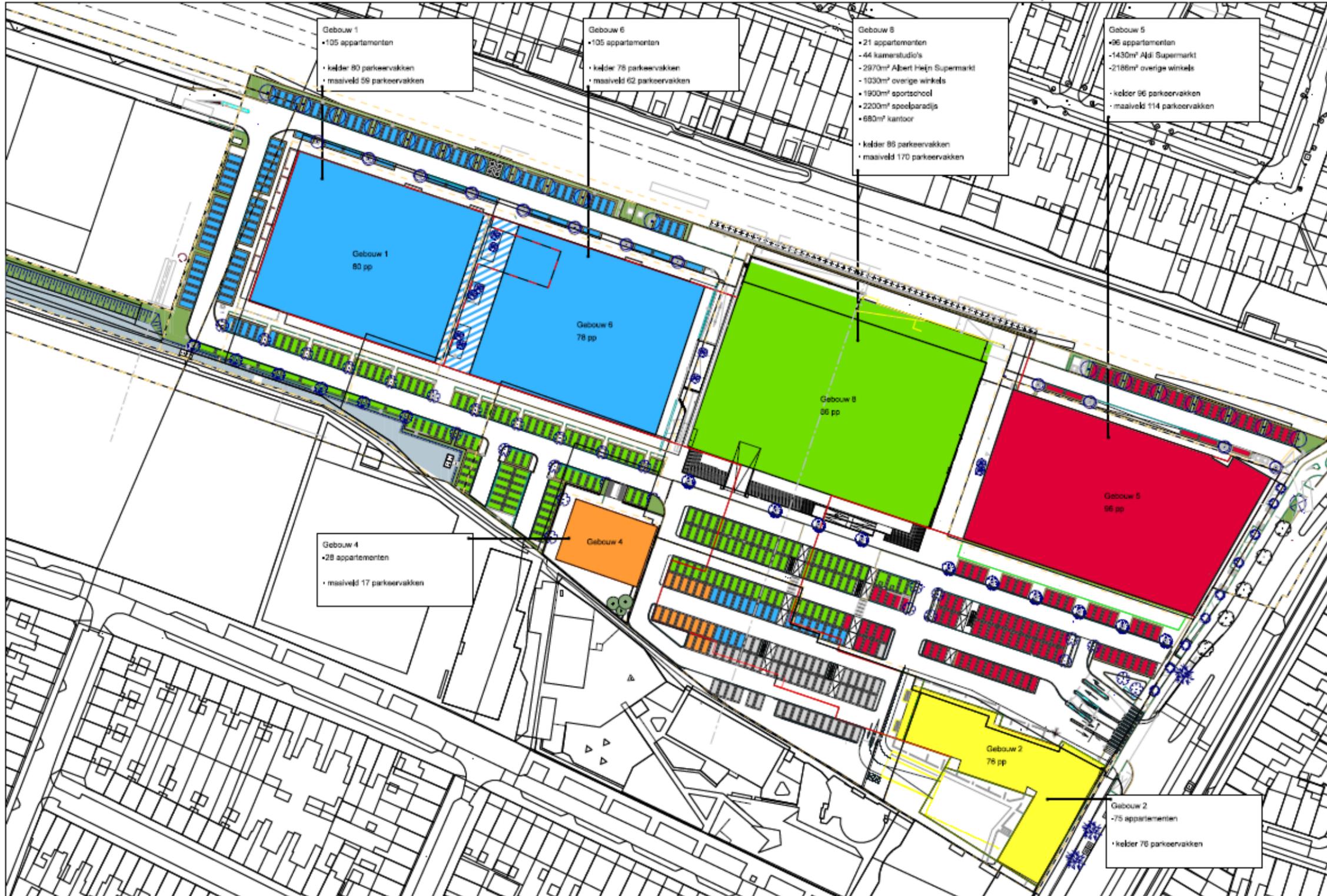
4467

DATUM

7 juli 2023

Situatiekaart

Schaal 1:1100



Bijlage 2 Parkeersituatie (alternatief)

Voor de gebouwen 2 en 4 loopt de aanvraag voor de omgevingsvergunning nog. Voor beide gebouwen is er de wens om van de nieuwe parkeernormen uit 2023 uit te gaan. Omdat de aanvragen al van voor de vaststelling van deze parkeernormen zijn, is in deze bijlage eveneens de parkeersituatie opgenomen, wanneer in de parkeerbalans voor deze gebouwen uit wordt gegaan van de parkeernormen uit 2019.

B.2.1 Gebouw 2 (alternatief)

B.2.1.1 Uitgangspunten

Voor gebouw 2 (Plaza Residences) is in 2021 eveneens een aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend.¹³ De procedure voor deze aanvraag loopt nog steeds. Binnen deze aanvraag worden in gebouw 2 75 appartementen gerealiseerd met een parkeerkelder van 83 parkeerplaatsen en worden op maaiveld 2 parkeerplaatsen toegevoegd. Bezoekers parkeren op 23 parkeerplaatsen op het openbare terrein op maaiveld. De parkeerkelder zal worden gebruikt door bewoners van gebouw 2.

In tabel B2.1 is zowel het functieprogramma als het parkeeraanbod voor de beoogde situatie opgenomen.

beoogde situatie	
functieprogramma	
- appartementen middenduur	24
- appartementen duur	51
parkeeraanbod	
- maaiveld	25 (openbaar)

Tabel B2.1: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 2

¹³ aanvraag omgevingsvergunning 06-04-2021 (aanvraagnummer 2021-02675).

B.2.1.2 Parkeerbalans

Hierna is voor de beoogde situatie het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Bij de berekening zijn de parkeernormen uit 2019 aangehouden.

	zonder dubbel-gebruik	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners exclusief	83	83	83	83	83	83	83	83	83
woning midden (bewoners openbaar)	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0
woning duur (bewoners openbaar)	2,2	1,1	1,1	1,98	1,76	2,2	1,32	1,76	1,54
woning (bezoek)	22,5	2,25	4,5	18	15,75	0	13,5	22,5	15,75
totale parkeerbehoefte	107,7	86,4	88,6	103,0	100,5	85,2	97,8	107,3	100,3
parkeeraanbod parkeergarage		83	83	83	83	83	83	83	83
saldo (behoefte minus aanbod)		3	6	20	18	2	15	24	17

Tabel B2.2: Parkeerbalans gebouw 2

Uit tabel B2.2 blijkt dat voor gebouw 2 op het maatgevende moment (zaterdagavond) 24 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein benodigd zijn. Binnen de aanvraag omgevingsvergunning zijn 23 parkeerplaatsen toegerekend aan gebouw 2 en worden 2 parkeerplaatsen op maaiveld extra gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn ook beschikbaar op het terrein. Op de situatietekening aan het eind van deze bijlage zijn deze parkeerplaatsen met geel aangeduid.

B.2.2 Gebouw 4 (alternatief)

B.2.2.1 Uitgangspunten

Voor gebouw 4 loopt momenteel de aanvraag van de omgevingsvergunning. In gebouw 4 worden 28 appartementen gerealiseerd.¹⁴

In tabel B2.3 is zowel het functieprogramma als het parkeeraanbod voor de beoogde situatie opgenomen.

beoogde situatie	
functieprogramma	
- appartementen middenduur	28
parkeeraanbod	
- kelder	
- maaiveld	36 (openbaar)

Tabel B2.3: Functieprogramma en parkeeraanbod gebouw 4

¹⁴ Aanvraag omgevingsvergunning 23-12-2022 (aanvraagnummer 7472309).

B.2.2.2 Parkeerbalans

Hierna is voor de beoogde situatie het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Bij de berekening zijn de parkeernormen uit 2019 aangehouden.

	zonder dubbel-gebruik	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woning middenduur (bewoners openbaar)	28,0	14,0	14,0	25,2	22,4	28,0	16,8	22,4	19,6
woning (bezoek)	8,4	0,8	1,7	6,7	5,9	0,0	5,0	8,4	5,9
totale parkeerbehoefte	36,4	14,8	15,7	31,9	28,3	28,0	21,8	30,8	25,5
parkeeraanbod parkeergarage		0	0	0	0	0	0	0	0
saldo (behoefte minus aanbod)		15	16	32	28	28	22	31	25

Tabel B2.3: Parkeerbalans gebouw 4

Uit tabel B2.3 blijkt dat voor gebouw 4 op het maatgevende moment (werkdagavond) 32 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein benodigd zijn. Binnen aanvraag omgevingsvergunning zijn 36 parkeerplaatsen toegerekend aan gebouw 4 (het aantal parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers). Op de situatietekening aan het eind van deze bijlage zijn deze parkeerplaatsen met oranje aangeduid.

B.2.3 Conclusie alternatieve parkeersituatie

Op de volgende pagina is de parkeersituatie opgenomen wanneer voor de lopende parkeervergunningen wordt gerekend met de parkeernormen van 2019. Uit deze tekening blijkt dat alle benodigde parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein beschikbaar zijn. Het terrein kent nog 8 parkeerplaatsen die niet zijn toegewezen. Bij de ontwikkeling van gebouw 3 zal door middel van een parkeertelling worden bekeken hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gebruikt en in hoeverre uitbreiding van parkeergelegenheid nodig is. Op het eigen terrein van Plaza West is nog ruimte om extra maaiveldparkeerplaatsen toe te voegen, hoewel dat in deze fase niet nodig is.

Overzicht parkeren Plaza West Haarlem

PROJECTNUMMER

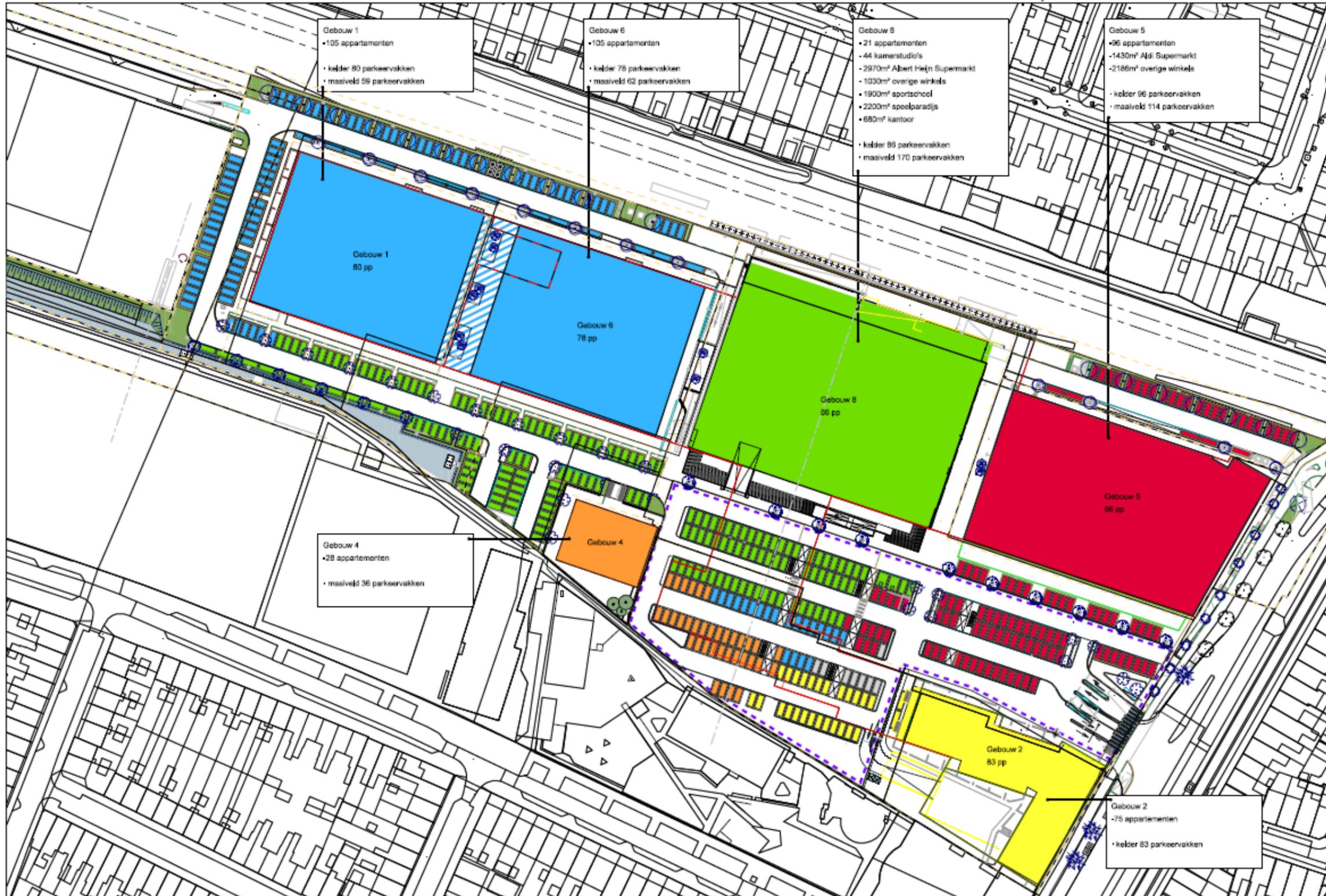
4467

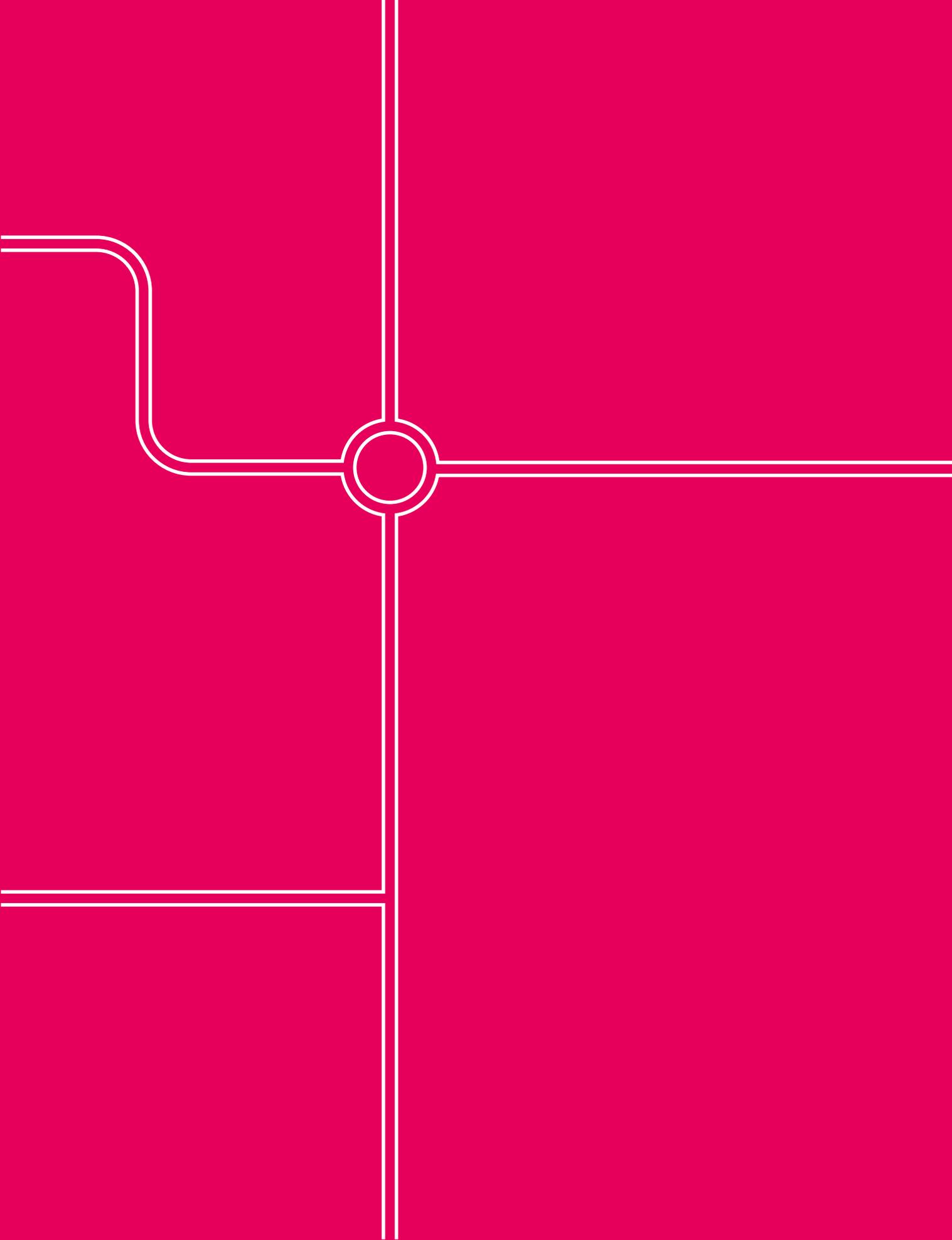
DATUM

7 juli 2023

Situatiekaart

Schaal 1:1100





Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32