

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
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Haarlem

Onderbouwing parkeerbalans (her)ontwikkeling Schalkstad

Datum
Kenmerk
Eerste versie

24 augustus 2016
HLM159/Rta/1328.03
8 augustus 2016

1 Inleiding

Op 1 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling' vastgesteld.

Op 25 mei 2016 heeft de Raad van State tussenuitspraak¹ gedaan in deze beroeps-procedure. Binnen deze uitspraak is gesteld dat de parkeerbehoefte, zoals berekend binnen de Parkeerbalans in bijlage 7 van het bestemmingsplan, onvoldoende gemotiveerd is: *'De raad dient nader te motiveren hoe de Beleidsregels parkeernormen zich verhouden tot de Parkeerbalans én dat is gewaarborgd dat zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid (...)'*.

De gemeente Haarlem heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd het eerste deel van deze motivatie op te stellen. Het tweede deel wordt ingevuld door een tekstuele aanpassing van artikel 9 van het bestemmingsplan.

In deze notitie is in hoofdstuk 2 de betreffende motivering opgenomen.

¹ Tussenuitspraak 201508654/1/R6 d.d. 25 mei 2016.

2 Motivering parkeerbalans

In het bestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling' is in bijlage 7 de 'Parkeerbalans, Haarlem Schalkstad na (her)ontwikkeling' (d.d. 28 april 2014) opgenomen. Dit document vormt de basis voor deze nadere onderbouwing van de parkeerbalans.

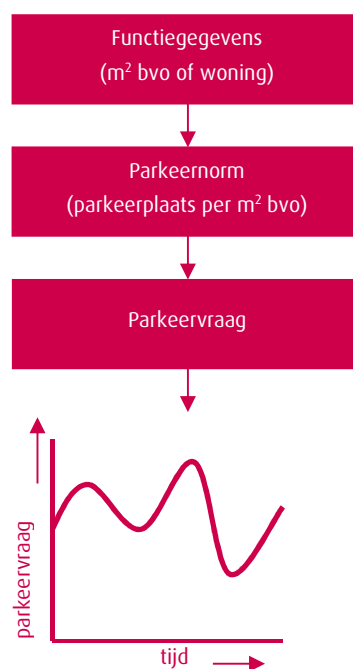
2.1 Aanpak en uitgangspunten

2.1.1 Aanpak

Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen het parkeeraanbod.

De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo).

Niet elke functie genereert op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Met name in centrum gebieden bestaat een hoge dynamiek met veel wisselend parkeergebruik. Dat maakt deze gebieden bij uitstek geschikt om dubbelgebruik qua parkeren toe te passen. Dit geldt ook voor Schalkstad. De Beleidsregels parkeernormen gaan in de basis uit van parkeernormen per functie, op basis van het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte moet worden opgevangen op eigen terrein. In dit geval gaat het echter om centrumfuncties waar openbaar parkeren aan de orde is. Op grond van de Beleidsregels parkeernormen (paragraaf 2.1 onder 4) is het mogelijk af te wijken van de parkeernorm per functie op eigen terrein. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met het effect van een wisselende parkeervraag. (zie figuur 2.1). Het leidt uiteindelijk tot efficiënter en daarmee duurzamer ruimtegebruik. Ook qua ruimtelijke kwaliteit is het beter als er een adequaat aantal parkeerplaatsen beschikbaar is, in plaats van de huidige overdaad aan parkeerplekken bij het winkelcentrum Schalkwijk. Daarnaast hoeven er bij het toepassen van dubbelgebruik minder investeringen in parkeerruimte te worden gedaan dan zonder dubbelgebruik, wat de exploitatie van een gebied eerder haalbaar maakt. Dubbelgebruik wordt daarom landelijk en ook internationaal toegepast en is een gebruikelijke methode conform CROW.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

Op basis van het programma en de bijbehorende parkeernormen is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (opgesplitst naar programmaonderdeel). Van het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van de aanwezigheidspercentages het hoogste gelijktijdige benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald.

2.1.2 Functieprogramma

Binnen de eerder opgestelde parkeerbalans (uit bijlage 7 van het bestemmingsplan) zijn twee programmasituaties onderscheiden:

1. de huidige (start) situatie;
2. de toekomstige (eind) situatie.

Voor de volledigheid is in tabel 2.1 het functieprogramma voor deze situaties opgenomen. Dit programma is overgenomen uit de eerder opgestelde rapportage.

functie	omvang		eenheid
	startsituatie	eindsituatie	
1. Kantoren			
- kantoren	10.000	10.000	m ² bvo
2. Leisure/maatschappelijk			
- bioscoop	0	900	zitplaatsen
- fitness/squash/sauna	1.420	0	m ² bvo
- markthal	0	1.500	m ² bvo
3. Horeca			
- horeca	0	921	m ² bvo
4. Winkels			
- food	5.000	9.850	m ² bvo
- detailhandel	25.000	31.181	m ² bvo
5. Wonen			
- woningen	0	166	stuks
6. Zorg			
- wooneenheden	0	45	stuks

Tabel 2.1: Functieprogramma

2.1.3 Gemeentelijke parkeernormen en referentiecijfers

De gemeente Haarlem heeft in 2015 haar Beleidsregels parkeernormen vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente Haarlem de minimum parkeerkencijfers van CROW (ASVV2004) voor 'zeer sterk stedelijke' gebieden als parkeernorm hanteert.

Bij het opstellen van de parkeerbalans voor de (her)ontwikkeling van Schalkwijk is gebruik gemaakt van referentiecijfers. Deze referentiecijfers zijn afgeleid vanuit referentiecijfers van diverse gemeenten en input vanuit partijen als P1, Q-park en Ondernemend Parkeeradvies. In bijlage 7 bij het bestemmingsplan is een berekening van

de parkeerbehoefte op zaterdagmiddag, op basis van zowel de gemeentelijke parkeernormen als op basis van de referentiecijfers, vergeleken met een parkeertelling gehouden op 6 oktober 2013. Uit deze telling blijkt dat de berekening op basis van referentiecijfers beter aansluit bij de praktijk, dan het gebruik van de gemeentelijke parkeernormen. (zie hiervoor ook bijlage 7 bij het bestemmingsplan).

In tabel 2.2 zijn zowel de geldende gemeentelijke parkeernormen als de referentiecijfers opgenomen. Voor de functies waar geen referentiecijfer is opgenomen zijn bij de berekeningen de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Conform de Beleidsregels parkeernormen (2015) geldt voor deze locatie de parkeernorm uit het schilgebied.

functie	kencijfers		eenheid
	parkeernorm	referentiecijfer	
1. Kantoren			
- kantoren	2,0*	1,73	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
2. Leisure/maatschappelijk			
- bioscoop	0,1		parkeerplaatsen per zitplaats
- fitness/squash/sauna	2,0		parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
- markthal	2,8**		parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
3. Horeca			
- horeca	4,0***		parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
4. Winkels			
- food	2,8**	3,05	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
- detailhandel	2,8**	2,51	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
5. Wonen			
- woningen	1,4****	1,2	parkeerplaatsen per eenheid
bewonersdeel	1,1		parkeerplaatsen per eenheid
bezoekersdeel	0,3	0,1	parkeerplaatsen per eenheid
6. Zorg			
- wooneenheden	0,5		parkeerplaatsen per eenheid

* Het gemeentelijk beleid uit de Beleidsregels parkeernormen (2015) maakt onderscheid naar twee typen kantoorfuncties: kantoor zonder baliefunctie en kantoor met baliefunctie. Bij de opgestelde parkeerbalans is uitgegaan van de 'worst case'-aannee; kantoor met baliefunctie. De functie kantoor zonder baliefunctie heeft een parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

** Gehanteerde parkeernorm betreft de parkeernorm van de functie stadsdeelcentrum.

*** Gehanteerde parkeernorm betreft de parkeernorm van de functie café, bar, disco, cafetaria.

**** Gehanteerde parkeernorm betreft de parkeernorm van de functie woning midden.

Tabel 2.2: Gemeentelijke parkeernormen en referentiecijfers

2.1.4 Aanwezigheidspercentages

In tabel 2.3 zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages opgenomen. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld medewerkers van de kantoren en bezoekers aan de bioscoop). De aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit CROW-publicatie 317: Kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). Deze publicatie wordt landelijk gehanteerd.

functie	aanwezigheidspercentages							
	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
1. Kantoren								
- kantoren	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
2. Leisure/maatschappelijk								
- bioscoop	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
- fitness/squash/sauna	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
- markthal	60%	60%	10%	0%	0%	100%	0%	0%
3. Horeca								
- horeca	30%	40%	90%	85%	0%	70%	100%	45%
4. Winkels								
- food	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
- detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
5. Wonen								
- woningen (bewoners)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
- woningen (bezoekers)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
6. Zorg								
- wooneenheden	100%	100%	50%	50%	25%	100%	50%	100%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

2.1.5 Parkeeraanbod

In tabel 2.4 is zowel het huidige als het toekomstige parkeeraanbod voor Schalkstad conform de laatste inzichten opgenomen. Dit parkeeraanbod sluit aan bij het functieprogramma zoals dat is opgenomen binnen de parkeerbalans.

parkeeraanbod	huidig	toekomstig
Andalusië	88	88
Costa del Sol	54	164*
Rivieraplein en Californiaplein	640	600**
Binnenhoven	45	45
Ceylonpoort	17	17
Parkeergarage Tunispassage	588	588
totaal	1.432	1.502

* Realisatie van 1,1 parkeerplaatsen per woning voor 100 woningen aan de zuidzijde van het winkelcentrum (niet behorend tot de 1^e fase).

** Opheffen parkeerplaatsen op maaiveld en realisatie parkeergarage.

Tabel 2.4: Parkeeraanbod

In afwijking tot bijlage 7 uit het bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen ten behoeve van de 100 toekomstige woningen aan de zuidzijde van het plan cijfermatig toegevoegd, aangezien de berekende parkeervraag van deze woningen eveneens is opgenomen in de parkeerbalans.

Passage bijlage 7:

'De parkeerbalans laat een tekort zien wanneer de hele businesscase is uitgevoerd. Dit tekort aan parkeervoorzieningen wordt geheel veroorzaakt door de bewoners van woningen die in de laatste fase, de zuidzijde van het plan, worden toegevoegd. Het gaat hierbij alleen om de 100 woningen, die op gemeentegrond worden gerealiseerd (met een parkeernorm van 1,1 per woning). Er wordt daarom van uitgegaan dat er in de laatste fase nog extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het te realiseren woonprogramma. Deze parkeerplaatsen bij de woningen worden niet meegenomen in de parkeerexploitatie, omdat de ontwikkelaar van deze woningen verantwoordelijk is voor deze parkeerplaatsen.'

Conform de beleidsregels van de gemeente Haarlem zullen deze extra parkeerplaatsen bij de realisatie van de woningen ook gerealiseerd moeten worden. Dit is onder andere vastgelegd in paragraaf 2.1 van de beleidsregels parkeernormen (2015) die gaat over parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

2.2 Resultaat parkeervraagberekening eindsituatie

2.2.1 Gemeentelijke parkeernormen

In tabel 2.5 is het resultaat van de berekening van de parkeervraag voor de eindsituatie op basis van de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. In deze berekening is uitgegaan van volledig dubbelgebruik op alle parkeerplaatsen. Tevens is in deze tabel de ongewogen parkeervraag, dus zonder toepassing van aanwezigheidspercentages weer-gegeven.

functie	parkeervraag								
	ongewogen	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
1. Kantoren									
- kantoren	200,0	200,0	200,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Leisure/maatschappelijk									
- bioscoop	90,0	4,5	22,5	81,0	81,0	0,0	36,0	90,0	36,0
- fitness/squash/sauna									
- markthal	42,0	25,2	25,2	4,2	0,0	0,0	42,0	0,0	0,0
3. Horeca									
- horeca	36,8	11,1	14,7	33,2	31,3	0,0	25,8	36,8	16,6
4. Winkels									
- food	275,8	82,7	165,5	27,6	206,9	0,0	275,8	0,0	0,0
- detailhandel	873,1	261,9	523,8	87,3	654,8	0,0	873,1	0,0	0,0
5. Wonen									
- woningen (bewoners)*	182,6	91,3	91,3	164,3	146,1	182,6	109,6	146,1	127,8
- woningen (bezoekers)*	49,8	5,0	10,0	39,8	34,9	0,0	29,9	49,8	34,9
6. Zorg									
- wooneenheden	22,5	22,5	22,5	11,3	11,3	5,6	22,5	11,3	22,5
totaal	1772,6	704,2	1075,5	458,7	1176,2	188,2	1414,6	334,0	237,8

* Per woning geldt 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekersparkeren en 1,1 parkeerplaatsen per woning voor bewonersparkeren.

Tabel 2.5: Resultaat berekende parkeervraag op basis van gemeentelijke parkeernormen en volledig dubbelgebruik

Uit tabel 2.5 blijkt dat na de (her)ontwikkeling de zaterdagmiddag het drukste moment is. Op dat moment zijn, conform de gemeentelijke parkeernormen en uitgaande van volledig dubbelgebruik, 1.415 parkeerplaatsen benodigd.

Verwacht wordt dat (een deel van) de bewoners van de woningen zal willen beschikken over eigen parkeergelegenheid. Daarom is ook een berekening opgesteld waarin rekening is gehouden met exclusieve parkeerplaatsen voor bewoners. In geval van exclusieve parkeerplaatsen voor bewoners zijn 1.488 parkeerplaatsen benodigd. Het resultaat van deze parkeerbalans is opgenomen in bijlage 1 bij deze notitie.

Conform de laatste plannen zijn in de eindsituatie 1.502 parkeerplaatsen beschikbaar (zie tabel 2.4). Dit betekent dat binnen de (her)ontwikkeling op basis van de gemeentelijke parkeernormen in voldoende parkeerplaatsen is voorzien.

2.2.2 Referentiecijfers

In tabel 2.6 is het resultaat van de berekening van de parkeervraag voor de eindsituatie op basis van de referentiecijfers opgenomen. In deze berekening is daarnaast uitgegaan van exclusieve parkeerplaatsen voor bewoners van de woningen. Voor de overige functies geldt volledig dubbelgebruik. Deze twee uitgangspunten zijn in bijlage 7 van het bestemmingsplan gehanteerd. Tevens is in deze tabel de ongewogen parkeervraag, dus zonder toepassing van aanwezigheidspercentages weergegeven.

functie	parkeervraag								
	ongewogen	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
1. Kantoren									
- kantoren	173,0	173,0	173,0	8,7	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Leisure/maatschappelijk									
- bioscoop	90,0	4,5	22,5	81,0	81,0	0,0	36,0	90,0	36,0
- fitness/squash/sauna									
- markthal	42,0	25,2	25,2	4,2	0,0	0,0	42,0	0,0	0,0
3. Horeca									
- horeca	36,8	11,1	14,7	33,2	31,3	0,0	25,8	36,8	16,6
4. Winkels									
- food	300,4	90,1	180,3	30,0	225,3	0,0	300,4	0,0	0,0
- detailhandel	782,6	234,8	469,6	78,3	587,0	0,0	782,6	0,0	0,0
5. Wonen									
- woningen (bewoners)*	182,6	182,6	182,6	182,6	182,6	182,6	182,6	182,6	182,6
- woningen (bezoekers)*	16,6	1,7	3,3	13,3	11,6	0,0	10,0	16,6	11,6
6. Zorg									
- wooneenheden	22,5	22,5	22,5	11,3	11,3	5,6	22,5	11,3	22,5
totaal	1646,6	745,4	1093,7	442,4	1138,7	188,2	1401,9	337,3	269,3

* Per woning geldt 0,1 parkeerplaatsen per woning voor bezoekersparkeren (referentiecijfer) en 1,1 exclusieve parkeerplaatsen per woning voor bewonersparkeren. Exclusief betekent een fictieve aanwezigheid van 100% op elk moment van de week (de parkeerplaatsen zijn immers niet voor andere functies beschikbaar).

Tabel 2.6: Resultaat berekende parkeervraag op basis van referentiecijfers en exclusiviteit parkeerplaatsen bewoners

Ook de berekening op basis van referentiecijfers en de wens dat bewoners kunnen beschikken over exclusieve parkeerplaatsen geeft de zaterdagmiddag als maatgevend

moment. Op dat moment bedraagt de parkeervraag 1.402 parkeerplaatsen. Zoals ook is vermeld in bijlage 7 bij het bestemmingsplan².

Conform de laatste plannen zijn in de eindsituatie 1.502 parkeerplaatsen beschikbaar (zie tabel 2.4). Dit betekent dat binnen de (her)ontwikkeling op basis van de referentiecijfers in voldoende parkeerplaatsen is voorzien.

2.3 Conclusie

Vanuit de parkeerbalans blijkt dat de zaterdagmiddag voor Schalkstad het maatgevende moment van de week is. Dit moment is ook binnen het bestemmingsplan als maatgevend moment aangehouden. Op dit moment bedraagt de parkeervraag conform de geldende gemeentelijke normen 1.415 parkeerplaatsen, uitgaande van volledig dubbelgebruik of 1.488 parkeerplaatsen wanneer rekening wordt gehouden met exclusiviteit van parkeerplaatsen voor bewoners. Wanneer uit wordt gegaan van referentiecijfers elders en exclusiviteit van parkeerplaatsen voor bewoners is een parkeervraag van 1.402 parkeerplaatsen berekend. Beide berekeningsmethoden laten zien dat het geplande parkeeraanbod van 1.502 parkeerplaatsen in voldoende mate voorziet in de parkeervraag.

3 Conclusie

In deze notitie is de motivering voor de parkeerbalans bij het bestemmingsplan voor de (her)ontwikkeling Schalkstad opgenomen. Uit deze notitie blijkt dat:

- Het maatgevende moment in de week de zaterdagmiddag betreft. Binnen het bestemmingsplan is de parkeervraag van dit maatgevende moment weergegeven.
- Dubbelgebruik biedt mogelijkheden om de parkeerruimte efficiënter te benutten en dit is op grond van de Beleidsregels parkeernormen toegestaan.
- De parkeervraag zowel op basis van de gemeentelijke parkeernormen als op basis van de referentiecijfers op het maatgevende moment lager ligt dan het beschikbare parkeeraanbod (respectievelijk 1.415/1.488/1.402 versus 1.502). Dit betekent dat sprake is van een beperkt overschot in parkeeraanbod.
- In de parkeerbalans uit bijlage 7 van het bestemmingsplan is voor de beoogde 100 woningen ten zuiden van het winkelcentrum wel rekening gehouden met de parkeervraag, maar niet met het aanbod. Dat is in deze notitie verduidelijkt.

² Vanwege afronding is een verschil van 1 parkeerplaats opgetreden tussen de berekening in het bestemmingsplan en in deze notitie.

Bijlage 1 Parkeerbalans

In deze bijlage is het resultaat van de parkeerbalans uitgaande van de gemeentelijke parkeernormering en exclusieve parkeerplaatsen voor bewoners opgenomen.

functie	parkeervraag								
	onge- wogen	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
1. Kantoren									
- kantoren	200,0	200,0	200,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Leisure/maatschappelijk									
- bioscoop	90,0	4,5	22,5	81,0	81,0	0,0	36,0	90,0	36,0
- fitness/squash/sauna									
- markthal	42,0	25,2	25,2	4,2	0,0	0,0	42,0	0,0	0,0
3. Horeca									
- horeca	36,8	11,1	14,7	33,2	31,3	0,0	25,8	36,8	16,6
4. Winkels									
- food	275,8	82,7	165,5	27,6	206,9	0,0	275,8	0,0	0,0
- detailhandel	873,1	261,9	523,8	87,3	654,8	0,0	873,1	0,0	0,0
5. Wonen									
- woningen (bewoners)*	182,6	182,6	91,3	91,3	164,3	146,1	182,6	109,6	146,1
- woningen (bezoekers)*	49,8	5,0	10,0	39,8	34,9	0,0	29,9	49,8	34,9
6. Zorg									
- wooneenheden	22,5	22,5	22,5	11,3	11,3	5,6	22,5	11,3	22,5
totaal	1772,6	795,5	1075,5	385,6	1194,4	151,7	1487,6	297,5	256,0

* Per woning geldt 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekersparkeren en 1,1 parkeerplaatsen per woning voor bewonersparkeren.

Tabel B1.1: Resultaat berekende parkeervraag op basis van gemeentelijke parkeernormen en exclusieve parkeerplaatsen woningen (bewonersdeel)