

- # De Heldin / De Stelling

- ## Parkeervraag

Notitie | Utrecht 13 januari 2022



1. Nieuwbouw De Helden/ De Stelling

In Zaandam wordt op de plek van het oude belastingkantoor het complex De Helden/De Stelling ontwikkeld. In het complex worden 449 huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast is er op de begane grond en de eerste verdieping ruimte voor 680 m² commerciële voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca. Het gedeelte van de commerciële voorzieningen dat is bestemd voor detailhandel is maximaal 500 m². Het complex ligt op 250 meter van het station (figuur 1). In de parkeergarage in het appartementencomplex is plaats voor 416 parkeerplaatsen waarvan 4 bestemd voor mindervaliden. Deze parkeerplaatsen zijn verdeeld over vier bouwlagen (begane grond, eerste - , tweede - en derde verdieping)



Figuur 1: ligging van de complexen De Zaag en De Helden/De Stelling in Zaandam, op 250 meter van het station.

Deze notitie is een actualisatie van de parkeerbalans die op basis van een eerder ontwerp uit 2018 is opgesteld. Aanleiding voor deze actualisatie is de vergunningverlening voor het complex De Zaanse Helden. Bij de vergunningaanvraag zijn andere uitgangspunten voor het bepalen van de parkeervraag gehanteerd dan bij het vorige ontwerp van De Helden/De Stelling. Op 11 juni jongstleden is de vergunning voor de Zaanse Helden verleend.

De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 biedt nadrukkelijk ruimte maatwerk, als er gemotiveerd en onderbouwd kan worden dat afwijking van deze kentallen gerechtvaardigd is. In deze notitie is op basis van het nieuwe ontwerp van het complex, en met dezelfde parkeernorm als voor de Zaanse Helden, een nieuwe berekening gemaakt van de parkeervraag. Op basis hiervan zal bij de gemeente de vergunning worden aangevraagd.

In paragraaf 2,3 en 4 wordt ingegaan op de verschillende typen maatwerk die voor de Helden/de Stelling van toepassing zijn: de uitgangspunten uit de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016, een realistische kwalificatie van de stedelijkheid en de mogelijkheid om aangepaste normen te hanteren in de omgeving van een OV-knooppunt. Paragraaf 5 beschrijft de mogelijkheid die deelautogebruik biedt. En in paragraaf 6 en 7 stellen we een oplossing op maat voor die recht doet aan de werkelijk te verwachten vraag en de realisatie van het complex dichtbij kan brengen. Paragraaf 8 biedt tot slot nog een berekening voor het aantal te realiseren fietsparkeerplekken rondom het nieuwe complex.

Eind 2021 is het bouwplan enigszins gewijzigd en is een nieuwe verdeling van woningen en bergingen ontworpen. Het effect hiervan op de autoparkeerbalans en de fietsparkeerbalans is opgenomen in paragraaf 9.

2. Aangepaste Parkeernorm

De gebiedskwalificatie van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad is vastgesteld in 2016 aan de hand van de factor omgevingsadressendichtheid: het gemiddeld aantal adressen dat in een gebied met een straal van 1 km rond het gebied ligt. Inmiddels is het gebied aan het transformeren van bedrijventerrein naar zeer intensief bebouwd woongebied. Daardoor neemt de omgevingsadressen dichtheid toe. Vanwege de inmiddels gerealiseerde en voorziene ontwikkelingen in de strook ten westen van het spoor waarin de De Heldin/De Stelling is gelegen en de mede daardoor sterk toegenomen adressendichtheid is het aannemelijk dat voor dit gebied de classificatie Sterk stedelijk B dicht bij de werkelijke situatie komt. Hierbij behoren andere (lagere) parkeernormen. De gemeente heeft aangegeven bij de eerstvolgende wijziging van de Uitvoeringsnota deze aanpassing te willen doorvoeren.

Het is daarom gerechtvaardigd om hierop te anticiperen en deze gewijzigde classificatie toe te passen bij het ontwerp van het complex De Heldin/De Stelling. De gewijzigde classificatie heeft zowel invloed op de parkeernorm voor de te realiseren woningen als de te realiseren commerciële voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca.

3. Aantal woningen, onderverdeling en commerciële ruimte

Er worden woningen gerealiseerd van verschillende groottes en in verschillende prijsklasse. De verdeling van de woningen is gekoppeld aan de gebruiksoppervlakten (GBO) van de woningen. Ten aanzien van appartementen zijn daarbij de klassen gehanteerd zoals de Uitvoeringsnota die voorschrijft: 55 m² (grens tussen starter en goedkoop), 80 m² (grens tussen goedkoop en middelduur) en 110 m² (grens tussen middelduur en duur).

Voor de commerciële ruimten is nog geen definitieve bestemming aangewezen en daarom wordt voor de zekerheid gerekend met de categorie met het hoogste kengetal, de horeca (4,0 – 6,0 m² per 100 m² BVO). De commerciële ruimte van het complex De Heldin/De Stelling is vooral gericht op bewoners uit het complex zelf. De verwachting is dan ook dat het grootste gedeelte van de gebruikers uit het complex zelf of de nabije omgeving komt. Het autogebruik zal daarom voor de commerciële ruimten beperkt zijn. We gaan in de berekening daarom uit van het minimale kengetal voor horecagelegenheden van 4 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlak. In onderstaande tabel zijn de aantallen te realiseren woningen opgenomen, onderverdeeld in verschillende categorieën en met bijbehorend kengetal. De aantallen en oppervlaktes zijn gebaseerd op het ontwerp van 1 juli 2020.

Tabel 1: Toepassing van de hierboven beschreven uitgangspunten leidt tot deze kentallen.

Type	Oppervlakte	Aantal woningen	Kengetal
Starterswoningen	<55 m ²	22	0,8 pp/woning
Goedkope woningen	>55 m ² <80 m ²	208	0,9 pp/woning
Middeldure woningen	>80 m ² <110 m ²	171	1,3 pp/woning
Dure woningen	>110 m ²	48	1,5 pp/woning
Commerciële ruimte		680 m ²	4,0 pp/100 m ² BVO

In totaal is de parkeervraag dan 526 parkeerplaatsen

4. Stations-reductie

De loopafstand van het complex tot het intercitystation Zaandam bedraagt minder dan 300 meter. Vanwege de nabijheid van dit hoofdstation van Zaanstad en het centrum (500 meter), de hoeveelheid verbindingen en de oriëntatie van Zaandam ten opzichte van Amsterdam wordt verondersteld dat het autobezit en -gebruik lager is dan in wijken die op grotere afstand van het centrum zijn gelegen. Ook bij andere bouwplannen in Zaandam is een vergelijkbare redenering geaccepteerd en toegepast, zo ook bij het complex De Zaanse Helden op 11 juni. In andere Nederlandse steden blijkt dat reducties van gemiddeld 15% op de parkeernormen worden toegepast in vergelijkbare situaties. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is dit reductiepercentage gehanteerd, wat resulteert in onderstaande kengetallen.

Tabel 2: Reductiepercentages met betrekking tot de stations reductie.

Type woning	Reductie	Kengetal
Starterswoningen	15% reductie	0,68 pp/woning
Goedkope woningen	15% reductie	0,765 pp/woning
Middeldure woningen	15% reductie	1,105 pp/woning
Dure woningen	15 % reductie	1,275 pp/woning

Met een stationsreductie van 15% voor alleen de woningen zijn 451 parkeerplaatsen nodig: 424 voor de woningen en 27 voor de commerciële ruimte.

Als ook voor de commerciële ruimte dit reductiepercentage wordt toegepast zijn daarvoor 23 parkeerplaatsen nodig en zijn in totaal 447 parkeerplaatsen nodig

5. Deelauto's

In steeds meer gemeenten wordt deelmobiliteit gestimuleerd (bijvoorbeeld door het gebruik van deelauto's) om het aantal parkeerplaatsen te reduceren. Een nog verdergaande vorm van deelmobiliteit is MaaS: Mobility as a Service. Mobiliteit (verplaatsingsmogelijkheden) wordt niet meer gekoppeld aan een vervoermiddel en het gebruik daarvan, maar wordt als dienst aangeboden. Taxi-vervoer is een al langer bekende mobiliteitsdienst, maar echte MaaS-aanbieders bieden een geïntegreerd pakket van mobiliteitsdiensten aan met daarin keuzemogelijkheden voor (deel- of huur)auto's, deelfietsen en openbaar vervoer. Het reserveren en betalen van de gehele reis is veelal gekoppeld aan één app of platform. Dat komt het gebruikersgemak ten goede omdat het daarmee mogelijk wordt om de gehele ketenverplaatsing in één keer te organiseren en te betalen.

MaaS-oplossingen zijn sterk in opkomst. MaaS leidt steeds vaker tot de bouw van autoarme of autoluwe wijken. MaaS-oplossingen worden momenteel ingericht en voorbereid voor gebieden als: Delft (Schoemakerplantage), Amsterdam (Buiksloterham, Sloterdijk, West-Indische Buurt, Zuidas), Den Haag (CaballeroFabriek), Utrecht (Antoniushof, LeidscheRijn, De Grifthoek), Rotterdam (Hoogkwartier), Zaandam (Hembrug) en Zoetermeer.

Als een van de eerste heeft Rotterdam nieuw parkeerbeleid vastgesteld, dat op deze ontwikkelingen inspeelt. Er zijn nog geen nieuwe normen voor autoarme of autoluze wijken, maar er is wel de mogelijkheid om parkeerplaatsen te reduceren als deelauto's worden aangeboden. Concreet wordt

gesteld dat 5 parkeerplaatsen kunnen worden vervangen door 1 parkeerplaats met een deelauto. Op die manier mag voorlopig maximaal 20% van alle parkeerplaatsen worden vervangen.

Zaanstad heeft de wens om deze beleidslijn te volgen, maar gezien de relatieve onbekendheid van deelmobiliteit wordt op dit moment uitgegaan van een minimaal effect. Zaanstad stelt dat maximaal 10% van het aantal voor de woningen benodigde parkeerplaatsen (42 parkeerplaatsen) mag worden vervangen door deelauto's waarbij 4 parkeerplaatsen worden vervangen door 1 deelauto. Er zijn daarmee 11 deelauto's nodig, en de totale parkeervraag neemt af met $42 - 11 = 31$ plaatsen.

6. Parkeerbehoefteberekening

In de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de gewijzigde stedelijkheid van het gebied, de ligging nabij het station en het centrum en de opkomst van deelmobiliteit in de vorm van deelauto's.

Tabel 3: Parkeerbehoefte.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Starterswoningen	22	0,68 pp/woning	15,0 pp
Goedkope woningen	208	0,765 pp/woning	159,4 pp
Middeldure woningen	171	1,105 pp/woning	189,0 pp
Dure woningen	48	1,275 pp/woning	61,1 pp
Totaal woningen	449		424
Commerciële ruimten	680 m ²	3,4 pp / 100 m ² BVO	23,1
Totaal			447

Tabel 4: Deelautoreductie

Reductie	Parkeerbehoefte
Parkeervraag	447
Deelautoreductie: 10% van 424, 1 deelauto op 4 ppl	- 31
Totaal	416

Uit de bovenstaande berekeningen met de aangepaste kentallen (tabel 3) blijkt dat in totaal 447 parkeerplaatsen voor de woningen en commerciële ruimten benodigd zijn. Als in het complex 11 deelauto's beschikbaar zijn neemt de parkeervraag af met 31 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de maximale parkeervraag op piekmomenten voor het gehele plan 416 parkeerplaatsen is.

7. Toegankelijkheid parkeren en beschikbaarheid parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden aangeboden aan de nieuwe huurders en kopers voor een marktconform bedrag. In gebieden met betaald parkeren (zoals de omgeving van De Heldin/De stelling) is er maatwerk bij het uitgeven van vergunningen aan bewoners voor het parkeren op straat. Gezien het feit dat het complex de berekende parkeervraag zelf kan opvangen is het afgeven van vergunningen aan

bewoners onwenselijk. Daarmee wordt voorkomen dat door het prijsmechanisme parkeerplaatsen in het complex leeg staan en er verdrijving optreedt naar de openbare ruimte.

Voor bezoekers van het complex is de parkeergarage 24 uur per dag geopend, maar afgesloten met een slagboom en/of speedgate. Bezoekers trekken -analoog aan een openbare parkeergarage- bij de slagboom een parkeerticket en betalen bij een automaat. Bezoekers kunnen aanvullend ook via een door de bewoner verstrekte uitrijkaart de garage weer verlaten.

8. Fietsparkeren

Zaanstad wil fietsen stimuleren. In de parkeernota stelt de gemeente bij de bouw van een nieuwe ontwikkeling ook eisen aan fietsparkeren. Met goede fietsvoorzieningen stimuleer je immers het fietsgebruik onder bewoners van de nieuwe ontwikkeling. Gemeente Zaanstad stelt voor de bouw van het nieuwe complex De Heldin/De Stelling de volgende eisen voor fietsparkeren:

- Voor starterswoningen 2 stallingsplaatsen voor bewoners en 0,3 voor bezoek.
- Voor woningen groter dan 55m² 1 fietsparkeerplek per 25 m² woningoppervlak moet zijn en 0,5 per woning voor bezoek.
- In het geval van de commerciële ruimten wordt wederom gerekend met de parkeernorm van de horeca. Hiervoor geldt een parkeernorm van 15 fietsparkeerplekken per 100 m² bruto vloeroppervlak. Waarbij 90% bestemd moet zijn voor bezoekers en de overige 10% voor personeel.

In het geval van het complex De Heldin/De Stelling geldt dat er in totaal 389 woningen zijn met een eigen berging van 5 m². Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er per berging twee fietsen kunnen worden gestald. Dit aantal fietsen wordt afgetrokken van het totaal aantal fietsparkeerplekken dat in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd. Dat leidt tot de volgende stallingsvraag voor fietsen (tabel 5, 6, 7 en 8):

Tabel 5: Aantal fietsparkeerplekken voor bewoners.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Starterswoningen	22 st	2 fpp/woning	44 fpp
Overige woningen	34.439 m ²	0,04 fpp/m ²	1378 fpp
Woningen met berging	389 st	2 fpp/woning in berging	-778 pp
Totaal	449 woningen		644 fpp

Tabel 6: Aantal fietsparkeerplekken voor bezoekers.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Woningen <55 m ²	22	0,3 fpp/woning	7 fpp
Woningen >55 m ²	427	0,5 fpp/woning	214 fpp
Totaal	449		221 fpp

Tabel 7: Aantal fietsparkeerplekken voor commerciële ruimten.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Bez. Commercieel	90%	15 fpp/100 m ² BVO	92 fpp
Pers. Commercieel	10%	15 fpp/100 m ² BVO	10 fpp
Totaal	680 m ²		102 fpp

Tabel 8: Totaal aantal fietsparkeerplekken De Heldin/De Stelling.

Type	Parkeerbehoefte
Totaal Bewoners	644 fpp
Totaal Bezoekers	221 fpp
Totaal Commercieel	102 fpp
Totaal	967 fpp

10 herijking parkeerbalans januari 2022

Deze geactualiseerde notitie geeft een nieuwe berekening van de parkeervraag voor het complex. De verdeling van de 449 woningen over de verschillende categorieën is gewijzigd en er zijn straks in totaal 416 parkeerplaatsen beschikbaar.

Autoparkeren

Tabel 9: Parkeerbehoefte.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Starterswoningen	27	0,68 pp/woning	18,4 pp
Goedkope woningen	222	0,765 pp/woning	169,8 pp
Middeldure woningen	167	1,105 pp/woning	184,5 pp
Dure woningen	33	1,275 pp/woning	42,1 pp
Totaal woningen	449		415
Commerciële ruimten	680 m ²	3,4 pp / 100 m ² BVO	23,1
Totaal			438

Tabel 10: Deelautoreductie

Reductie	Parkeerbehoefte
Parkeervraag	438
Deelautoreductie: 10% van 415 = 41, 1 deelauto op 4 ppl = 11 deelauto's	- 30
Totaal	408

Uit de bovenstaande berekeningen met de aangepaste kentallen (tabel 3) blijkt dat in totaal 438 parkeerplaatsen voor de woningen en commerciële ruimten benodigd zijn. Als in het complex 11 deelauto's beschikbaar zijn neemt de parkeervraag af met 30 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de maximale parkeervraag op piekmomenten voor het gehele plan 408 parkeerplaatsen is. Er zijn 416 parkeerplaatsen beschikbaar

Fietsparkeren

In het complex De Heldin/De Stelling geldt dat er in totaal 389 woningen zijn met een eigen berging van 5 m². Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er per berging twee fietsen kunnen worden gestald. Dit aantal fietsen wordt afgetrokken van het totaal aantal fietsparkeerplekken dat is benodigd.

Specifiek voor het stallen in bergingen hanteert de gemeente de rekenmethodiek en richtlijnen zoals die in de 'Amsterdamse Bouwbrief' zijn vastgelegd.

Tabel 11: Aantal fietsparkeerplekken voor bewoners.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Starterswoningen	27 st	2 fpp/woning	54 fpp
Overige woningen	34.576 m ²	0,04 fpp/m ²	1384 fpp
Woningen met berging	406 st	2 fpp/woning in berging	- 812 pp
Totaal	449 woningen		626 fpp

Tabel 12: Aantal fietsparkeerplekken voor bezoekers.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Woningen <55 m ²	27	0,3 fpp/woning	8 fpp
Woningen >55 m ²	422	0,5 fpp/woning	211 fpp
Totaal	449		219 fpp

Tabel 13: Aantal fietsparkeerplekken voor commerciële ruimten.

Type	Aantal	Kental	Parkeerbehoefte
Bez. Commercieel	90%	15 fpp/100 m ² BVO	92 fpp
Pers. Commercieel	10%	15 fpp/100 m ² BVO	10 fpp
Totaal	680 m ²		102 fpp

Tabel 14: Totaal aantal fietsparkeerplekken De Heldin/De Stelling.

Type	Parkeerbehoefte
Totaal Bewoners	626 fpp
Totaal Bezoekers	219 fpp

Totaal Commercieel	102 fpp
Totaal	947 fpp

Voor het stallen van fietsen is uitgegaan dat voor 406 woningen de fietsen worden gestald in een berging, in totaal 834 fietsen. In (centrale) stallingen binnen het gebouw moeten 947 fietsen worden gestald. Daar zijn in totaal 983 fietsparkeerplaatsen aanwezig. Er is dus een overschot van 46 fietsparkeerplaatsen. In totaal moeten 311 fietsparkeerplaatsen voor bezoek openbaar toegankelijk zijn.

Het gebruik van bergingen is geaccepteerd op grond van de Amsterdamse bouwbrief. Volgens die bouwbrief dienen minimaal 2 fietsparkeerplaatsen per woning gelijkvloers te worden gerealiseerd. Dit is 898 fietsparkeerplaatsen. In de gelijkvloerse bergingen kunnen 812 fietsparkeerplaatsen en in de centrale stallingen (enkel- en dubbellaags) 339 fietsen, de gelijkvloerse capaciteit is dan 1151 fietsen.

10 Conclusie

Deze geactualiseerde notitie en de bijstelling van januari 2022 geeft een nieuwe berekening van de parkeervraag voor het complex De Heldin/De Stelling. Deze is gemaakt op basis van het nieuwe ontwerp van het complex, met dezelfde parkeernorm als voor De Zaanse Helden. Uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat voor het gehele plan, 449 woningen en maximaal 680 m² aan andere functies (commerciële voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca), 408 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het plan voorziet in 416 parkeerplaatsen. Hiermee is er in het huidige plan voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Uit de berekening voor de stallingsvraag voor fietsen blijkt dat voor het gehele plan 1759 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn, waarvan 311 openbaar toegankelijk voor bezoek. Er zijn 812 fietsparkeerplaatsen voorzien in 406 bergingen, zodat 925 fietsen gestald moeten worden in centrale stallingen. Daarin zijn 983 fietsparkeerplaatsen voorzien. Opgemerkt wordt dat door dubbelgebruik de werkelijke parkeervraag van bezoekers lager zal uitvallen.

Gebruik wordt gemaakt van de regelingen uit de Amsterdamse Bouwbrief. Een aanvullende eis daaruit is dat voldoende stallingsplaatsen gelijkvloers moeten worden gerealiseerd. Het overschot aan gelijkvloerse plaatsen bedraagt 253 plaatsen.