
MEMO

Van : T. van der Plaats
Project : Dennenheuvel Bloemendaal
Opdrachtgever : Partners RO
Aan : Mevr. K. Hoogenboezem
Datum : 12 juni 2020
Betreft : Memo bereikbaarheid en parkeren Dennenheuvel



1. Inleiding

De locatie Dennenheuvel in Bloemendaal is een ontwikkellocatie. Men is voornemens om het huidige klooster- en verzorgingsgebouw te vervangen door nieuwbouw voor onder andere woningen. Tevens wordt een oud pand verder op het perceel vervangen door 4 vrijstaande woningen en worden de oude gebouwen bij de volkstuinen (zoals een schuur) vervangen. Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de omgeving op het gebied van bereikbaarheid en parkeren is Rho adviseurs voor leefruimte gevraagd hier onderzoek naar te doen.

Voor het aspect bereikbaarheid en parkeren wordt in deze memo inzicht gegeven in het programma en de bereikbaarheid van het plan. Vervolgens is in deze memo de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt en getoetst of de parkeerbehoefte opgelost kan worden in het plangebied. De parkeerbehoefte is conform het gemeentelijke parkeerbeleid berekend aan de hand van de parkeerkencijfers uit de meest actuele CROW-publicatie 381.

2. Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de rand van de gemeente Bloemendaal binnen de bebouwde kom. Het plangebied grenst nagenoeg aan de gemeentegrens van Velsen. Het ligt op 1 kilometer afstand ten noorden van de dorpskern van Bloemendaal en op 1 kilometer afstand ten zuiden van het winkelcentrum van Santpoort-Zuid. De afstand naar het strand is 5 kilometer en de afstand naar het centrum van Haarlem is bijna 4 kilometer.

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden.

- Plangebied 1 (Pelletier) wordt ontsloten via de Krommelaan. Dit is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. De Krommelaan sluit in het zuiden aan op de Kennemerweg/Van Dalenweg en sluit in het noorden via onder andere de Johan Verhulstweg aan op de Brederodelaan.
- Plangebied 2 (Euphrasia/Dennenheuvel) wordt ontsloten via de Dennenweg. Dit is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. De Dennenweg sluit aan op de Kennemerweg. De Kennemerweg is de doorgaande weg door de kernen van Bloemendaal en Santpoort. Het heeft de uitstraling van een gebiedsontsluitingsweg. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In het zuiden gaat de Kennemerweg over in de Hartenlustlaan en Bloemendaalseweg en sluit vervolgens aan op de N200. In het noorden gaat de Kennemerweg over in de Van Dalenlaan, Wijnoldy Daniëlslaan en Santpoortse Dreef en sluit aan op de N208.
- Plangebied 3 (Volkstuinen) wordt net als plangebied 2 ontsloten via de Dennenweg.

Openbaar vervoer

Op circa 200 meter van het plangebied is op de Kennemerweg een bushalte aanwezig. Deze halte is ten behoeve van lijn 481, de buurtbus die van Haarlem-West via Santpoort en Bloemendaal naar Haarlem Noord rijdt. Op circa 1 kilometer afstand is het station Sandpoort Zuid gelegen. Vanaf hier kan men met een sprinter reizen naar Haarlem of Amsterdam.

Langzaam verkeer

Langs de Kennemerweg ligt aan de westzijde een vrijliggend fietspad. Aan de oostzijde moet het fietsverkeer gebruik maken van de parallelweg. Op de Dennenweg en omliggende straten delen fietsers de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer.

3. Programma

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. In deelgebied 1 wordt een bestaand pand vervangen door vier vrijstaande woningen. Deelgebied 2 voorziet in de huidige situatie in de opvang voor statushouders en economische daklozen. In de toekomst worden er woningen gerealiseerd ten behoeve van een woon- en werkgemeenschap, woningen, appartementen en mogelijk ook maatschappelijke voorzieningen. Deelgebied 3 omvat volkstuinen. In de toekomstige situatie blijft dit bestaan. Wel wordt de bebouwing vernieuwd, maar de invulling ervan blijft gelijk. Omdat in de deelgebieden 1 (Pelletier) en 2 (Euphrasia/Dennenheuvel) functieveranderingen plaats gaan vinden wordt daar hieronder verder op ingegaan. Tevens de bereikbaarheid van de deelgebieden komt aan bod. Het toekomstige programma zal de basis vormen voor de parkeerbalans in dit memo.

Deelgebied 1 – Pelletier

Huidige situatie

Het pand is in gebruik door de Arkgemeenschap. Er zijn 8 wooneenheden in gebruik ten behoeve van een verpleeg- en verzorgingstehuis.

Toekomstige situatie

In deelgebied 1 worden 4 vrijstaande woningen gebouwd.

Verkeersafwikkeling

De woningen worden net als in de huidige situatie ontsloten via de Krommelaan. De verwachting is dat circa 80% in zuidoostelijke richting rijdt richting de Van Dalenlaan/Kennemerweg. Circa 20% rijdt in noordelijke richting naar de Brederodelaan.

Deelgebied 2 – Euphrasia/Dennenheuvel:

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de panden in gebruik door statushouders en bewoners die economisch dakloos zijn geworden of omwille van huiselijk geweld andere huisvesting behoeven. Conform de vergunning voor tijdelijk verhuur van de Dennenweg 6 en 8 van 5 april 2016 betreft het 81 onzelfstandige woningen en 4 zelfstandige woningen.

Toekomstige situatie

Het bouwplan voorziet in 79 woningen en 850 m² bvo ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke ruimte wordt voor circa 200 m² bvo ingevuld ten behoeve van de dagbesteding voor de woongemeenschap. Deze ruimte is onderdeel van de woongemeenschap en zorgt op zichzelf niet voor een extra parkeerbehoefte. De overige 650 m² bvo maatschappelijke voorziening wordt ingevuld als een wijkvoorziening voor onder andere ouderen.

Verkeersafwikkeling

Het terrein wordt ontsloten via de Dennenweg. Al het verkeer (100%) van het complex komt en gaat naar verwachting via het oostelijke deel van de Dennenweg richting Kennemerweg. Op de Kennemerweg zal het verkeer zich naar verwachting evenredig verdelen richting noord (50%), de Bloemendaalsestraatweg, en zuid (50%) de Kennemerweg.

4. Parkeren

Conform de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019 moet bij een bouwplan ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op het terrein om het parkeren op te vangen. Om de parkeervraag te berekenen is uitgegaan van de meest recente parkeerkencijfers van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). De gemiddelde kencijfers voor matig stedelijk in rest bebouwde kom zijn toegepast. Voor het programma is uitgegaan van het programma zoals opgenomen in het vorige hoofdstuk.

Deelgebied 1 – Pelletier

Een vrijstaande koopwoning in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom heeft een gemiddelde parkeervraag van 2,2 parkeerplaatsen per woning inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De vier vrijstaande woningen zorgen voor een totale parkeervraag van 8,8 dus 9 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 2 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers.

In het deelgebied zijn in het huidige plan geen parkeerplaatsen opgenomen. Om aan de bouwverordening te voldoen dienen 9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden waarvan er minimaal 2 in de openbare ruimte. Deze kunnen aangelegd worden langs de nieuw aan te leggen straat in het deelgebied om de percelen te bereiken.

Deelgebied 2 – Euphrasia/Dennenheuvel:

Het parkeren voor deelgebied 2 wordt voor het grootste deel opgelost met een gemeenschappelijke parkeergarage. Deze ligt onder een deel van de woningen en het binnenhof. Daarnaast worden aan het begin van het complex parkeerplaatsen gerealiseerd. De totale parkeervraag voor het bouwplan komt neer op 139 parkeerplaatsen (zie tabel 4.1). Dit aantal is inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers van alle woningen/voorzieningen.

Functie		Programma	Kencijfer CROW	Parkeervraag
Grondgebonden woning	Koop, tussen/hoek	11 woningen	1,9 per woning	20,9
Grondgebonden woning	Koop, vrijstaand	1 woning	2,2 per woning	2,2
Appartementen	Koop, etage, midden	16 woningen	1,8 per woning	28,8
Appartementen	Huur etage, midden/goedkoop	16 woningen	1,4 per woning	22,4
Appartementen	Huurhuis, sociale sector	19 woningen	1,6 per woning	30,4
Woon-werkgemeenschap	Verpleeg- en verzorgingstehuis	16 wooneenheden	0,6 per wooneenheid	9,6
Maatschappelijke voorziening	Buurt- en dorpscentrum	650 m2 bvo	3,7 per 100 m ² bvo	24,05
Totaal				139

Tabel 4.1 – Totale parkeervraag deelgebied 2

Doordat woningen en maatschappelijke voorzieningen op het perceel worden gecombineerd is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk. De parkeervraag voor woningen is in de avond/nacht het hoogste. Voor maatschappelijke voorzieningen is de vraag naar parkeerplaatsen overdag het hoogste. De aanwezigheidspercentages conform het CROW (publicatie 381) zijn weergegeven in tabel 4.2.

Functie	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	Koopavond	nacht	middag	avond	
Woning - bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woning - bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Verpleeg- en verzorgingstehuis	100%	100%	50%	50%	25%	100%	100%	100%
Sociaal cultureel	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%

Tabel 4.2 – Aanwezigheidspercentages conform CROW

Een parkeerbalans maakt inzichtelijk hoeveel parkeerplaatsen er daadwerkelijk nodig zijn per dagdeel. Het maatgevende moment geeft het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen weer. In tabel 4.3 is zichtbaar dat het maatgevende moment voor deelgebied 2 de zaterdagavond is, de parkeerbehoefte is dan het hoogst. Om in deelgebied 2 in de parkeerbehoefte te voorzien zijn op het terrein 122 parkeerplaatsen nodig. Gelet op de maatschappelijke voorziening is het wenselijk om 1 à 2 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen.

Functie	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	Koopavond	nacht	middag	avond	
Woning - bewoners	42,9	42,9	77,2	68,6	85,8	51,5	68,6	60,1
Woning - bezoekers	1,9	3,8	15,1	13,2	0,0	11,3	18,9	13,2
Verpleeg- en verzorgingstehuis	9,6	9,6	4,8	4,8	2,4	9,6	9,6	9,6
Sociaal cultureel	1,2	6,0	21,6	21,6	0,0	9,6	24,1	9,6
Totaal	56	63	119	109	89	83	122	93

Tabel 4.3 – Parkeerbalans deelgebied 2

Conclusie

De parkeervraag voor deelgebied 1 en 2 dient volledig op het terrein opgelost te worden. Voor deelgebied 1 dienen de benodigde parkeerplaatsen nog in het plan opgenomen te worden. Deelgebied 2 heeft voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om de parkeervraag voor het programma op te vangen. Indien het programma gaat veranderen heeft dit ook gevolgen voor de parkeervraag. De parkeervraag dient dan opnieuw berekend te worden.

5. Conclusie

De parkeervraag voor de ontwikkeling dient op eigen terrein worden opgelost. Dit is nog niet in elk deelgebied voorzien.

- In deelgebied 1 zijn geen parkeerplaatsen in het plan aangebracht. Hier dienen 9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd waarvan minimaal 2 in de openbare ruimte.
- Deelgebied 2 voorziet wel volledig in de parkeervraag. Indien de invulling van de maatschappelijke voorziening verandert zal ook de parkeerbehoefte veranderen. Er dient dan een nieuwe berekening gemaakt te worden voor de parkeervraag en de parkeerbalans.
- Voor deelgebied 3 is geen parkeervraag berekend aangezien daar geen verandering van functie en omvang plaatsvindt.