

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Cobraspen Vastgoedontwikkeling

Bijlage 1

Ontwikkeling Blauwe Wetering

Onderbouwing benodigd parkeeraanbod voor auto's

Datum 7 mei 2020
Kenmerk 005133.20190916.R1.06

Cobraspen Vastgoedontwikkeling is voornemens het kantoorgebouw de 'Blauwe Wetering' in Haarlem te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Daarbij wordt ingezet op een mix aan kleine woningtypen. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid zouden bij deze ontwikkeling 446 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Cobraspen Vastgoedontwikkeling heeft aan Goudappel Coffeng BV een verkenning gevraagd ten aanzien van het benodigde parkeeraanbod voor auto's, gegeven de beoogde doelgroep (stedelijke young professionals). Conclusie van die verkenning is dat **minimaal 310 parkeerplaatsen** passend zijn voor deze ontwikkeling:

- vanwege de kleinere woningen en de beoogde doelgroep is het autobezit van deze doelgroep lager dan gemiddeld;
- onder de voorwaarde dat de commerciële ruimten worden ingevuld door functies zonder avondopenstelling, zoals zakelijke en commerciële dienstverlening.

Aanvullend kan overwogen worden binnen het wooncomplex 14 deelauto's te plaatsen. In dat geval kan worden volstaan met **minimaal 280 autoparkeerplaatsen**, aangezien het plaatsen van deelauto's een lager eigen autobezit tot gevolg heeft.

Voor bewoners is Cobraspen Vastgoedontwikkeling voornemens het fietsparkeren conform het Bouwbesluit 2012 vorm te geven. Aanvullend op deze eisen wordt als stimulans voor het niet bezitten van een eigen auto een extra fietsparkeervoorziening gerealiseerd met minimaal 2 fietsplekken per woning, oftewel ruimte voor 858 fietsen. Dit is een royale aanvulling op eisen uit het Bouwbesluit.

Voor bezoekers van bewoners en voor de werknemers en bezoekers van de commerciële ruimten gelden geen eisen. Voor een juist gebruik van de openbare ruimte is het verstandig in de inrichting van het maaiveld rekening te houden met circa 215 fietsparkeerplekken voor bezoekers. Daarbij is het tevens aan te raden om voor werknemers minimaal 16 fietsparkeerplekken in pandig op te lossen. De fietsparkeeroplossing voor deze doelgroepen vormt echter geen formele grond voor de gemeentelijke toetsing.

1 Situatieschets

Cobraspen Vastgoedontwikkeling is voornemens het kantoorgebouw 'Blauwe Wetering' aan de Oorkondelaan/Richard Holkade in Haarlem te ontwikkelen tot woningbouwlocatie met 429 wooneenheden en 1.000 m² commerciële functies. Het betreft een mix aan kleine woningen (het merendeel heeft een gebruiksoppervlakte tussen 50 en 60 m²) met de stedelijke young professionals als beoogde doelgroep. Het gebouw omvat tevens gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wasserette, restaurant, pakketservice, receptie, opslagservice, logeerservice, flexwerkplekken en sportfaciliteiten, passend bij de doelgroep en ambities van het plan. Bij de ontwikkeling zijn een inpandige parkeergarage, enkele parkeerplaatsen op straat en een inpandige fietsenstalling voor bewoners voorzien.

De ontwikkellocatie Blauwe Wetering is gelegen in de Slachthuisbuurt, grenzend aan het centrum van Haarlem.



Figuur 2.1: Ligging in Haarlem (links) en binnen de buurt

Goudappel Coffeng BV heeft in 2016 reeds beargumenteerd dat het karakter van de ontwikkeling Blauwe Wetering zich ervoor leent om een lagere parkeernorm te hanteren dan door het gemeentelijk parkeerbeleid is aangegeven.¹ In 2017 zijn deze mogelijkheden verder verkend en is een advies opgeleverd over het voorziene parkeeraanbod.² Deze notitie is een actualisatie van die notitie vanwege een herzien programma.

¹ Notitie 'Ontwikkeling Blauwe Wetering Haarlem' van 1 maart 2016, met kenmerk SVE005/Abf/0004.01.

² Notitie 'Ontwikkeling Blauwe Wetering Haarlem' van 5 april 2017, met kenmerk CBS006/Sma/0033.01.

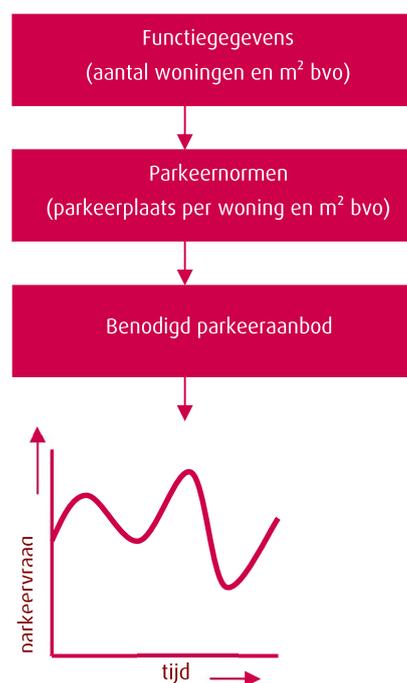
2 Benodigd parkeeraanbod (gemeentelijk beleid)

2.1 Aanpak

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

Het benodigde parkeeraanbod is echter niet op alle momenten van de week even groot. Voor woningen zijn bijvoorbeeld vooral 's nachts parkeerplaatsen benodigd en voor detailhandel juist overdag. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt met dit effect rekening gehouden. Voorwaarde is wel dat de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt kunnen worden (dubbelgebruik). Bij een eigen oprit bij woningen is dit bijvoorbeeld niet het geval; deze parkeerruimte is niet beschikbaar voor andere gebruikers. De aanwezigheidspercentages worden dan niet toegepast.

In figuur 2.1 is de berekening van het benodigde parkeeraanbod geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening benodigd aanbod

2.2 Functiegegevens

Binnen de Blauwe Wetering worden **429 wooneenheden** gerealiseerd. Het betreffen veel kleine woningen en enkele grotere woningen (zie onderstaand staatje). In het gebouw zijn tevens gemeenschappelijke voorzieningen. Deze ruimtes zijn alleen toegankelijk voor en te gebruiken door de bewoners zelf, en zullen dus niet als commercieel doel worden ingezet. Voor deze functies is dan ook geen aanvullende parkeervraag te verwachten.

GO appartementen naar oppervlakte	
Oppervlakte	Aantal
< 50 m ² GO	221
50-75 m ² GO	195
75-100 m ² GO	11
> 100 m ² GO	2
	429

Daarnaast wordt **1.000 m² bvo** ontwikkeld voor **commerciële functies**, waaronder zakelijke dienstverlening (maximaal 450 m² bvo), horeca (maximaal 350 m² bvo) en detailhandel (maximaal 200 m² bvo).

2.3 Gemeentelijke parkeernormen

De gemeente Haarlem heeft haar parkeernormen vastgelegd in de beleidsregels Parkeernormen 2015. In 2019 zijn 2 wijzigingen op deze parkeernormen vastgesteld. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging ten opzichte van het centrum. De locatie aan de Oorkondeweg/Richard Holkade is gelegen in het gebied 'schil/overloopgebied'.

De gemeente Haarlem heeft verder vier categorieën parkeernormen voor woningen, gebaseerd op woningprijs (zie tabel 2.1). In deze parkeernorm wordt rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Categorie	parkeernorm gemeente
Sociale huurwoningen	0,9 parkeerplaats per woning
Woning goedkoop	1,0 parkeerplaats per woning
Woning midden	1,3 parkeerplaats per woning
Woning duur	1,5 parkeerplaats per woning

Tabel 2.1: Gemeentelijke parkeernormen

Hoewel in de anterieure overeenkomst tussen Cobraspen en de gemeente Haarlem is opgenomen dat het merendeel van de woningen starterswoningen worden, heeft de gemeente Haarlem aangegeven dat woningen tot 50 m² GO in de categorie 'woningen goedkoop' vallen, woningen tot 75 m² GO in de categorie 'woningen midden' en woningen groter dan 75 m² GO in de categorie 'woningen duur'

De invulling van de ruimte voor commerciële functies (1.000 m² bvo) is gedeeltelijk bekend:

- zakelijke dienstverlening (maximaal 450 m² bvo): hiervoor gebruiken we de parkeernorm voor kantoor met baliefunctie (2,0 parkeerplaats per 100 m² bvo waarvan 20% voor bezoekers);
- horeca (maximaal 350 m² bvo): hiervoor gebruiken we gezien de beperkte omvang de parkeernorm voor café/bar (4,0 parkeerplaats per 100 m² bvo waarvan 90% voor bezoekers) en niet de parkeernorm voor restaurant;
- detailhandel (maximaal 200 m² bvo, en maximaal 100 m² bvo per unit): hiervoor gebruiken we de parkeernorm voor buurtcentrum (2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo waarvan 85% voor bezoekers).

2.4 Aanwezigheidspercentages

Om het benodigde parkeeraanbod per moment van de week te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages uit de CROW publicatie 381. Het gemeentelijk beleid bevat geen aanwezigheidspercentages. Uit onze ervaring met andere ontwikkelprojecten is bekend dat de gemeente Haarlem het gebruik van de aanwezigheidspercentages accepteert. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn weergegeven in tabel 2.2.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen, bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
wonen, bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
zakelijke dienstverlening	100%	100%	5%	5%	0%	0% ³	0%	0%
horeca (café, bar) ⁴	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0% ⁵	0% ⁶

Tabel 2.2: Aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381)

³ Aanname: op zaterdag gesloten (verschil met commerciële dienstverlening).
⁴ Publicatie 381 bevat geen aanwezigheidspercentages voor horeca. De gebruikte aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op een oudere versie (publicatie 182, 2008).
⁵ Aanname: ook op zaterdagavond geopend.
⁶ Aanname: geen koopzondag.

2.5 Benodigd parkeeraanbod (gemeentelijk beleid)

Op basis van de voorgaande gegevens is het benodigde parkeeraanbod berekend. In tabel 2.3 is dit resultaat opgenomen.

	zonder dubbel- gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen goedkoop, bewoners	155	77	77	139	124	155	93	124	108
wonen midden, bewoners	195	98	98	176	156	195	117	156	137
wonen duur, bewoners	16	8	8	14	12	16	9	12	11
wonen, bezoekers	129	13	26	103	90	0	77	129	90
zakelijke dienstverlening	9	9	9	0	0	0	0	0	0
horeca (café, bar)	14	4	6	13	12	0	11	14	6
detailhandel	5	2	3	1	4	0	5	0	0
benodigd aanbod	522	211	226	446	399	366	312	435	353

Tabel 2.3: Benodigd parkeeraanbod conform gemeentelijk beleid

Uit tabel 2.3 blijkt dat het maatgevende moment op de werkdagavond is. Op dat moment is het benodigd parkeeraanbod 446 parkeerplaatsen. Tevens blijkt dubbelgebruik een efficiëntie op te leveren van 76 parkeerplaatsen.

Het voorziene parkeeraanbod is fors lager dan het benodigde parkeeraanbod berekend op basis van het gemeentelijke beleid. Dit betekent dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden voor de ontwikkeling. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken kunnen twee sporen worden gevolgd; er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd óf er kan worden onderbouwd dat het voorziene parkeeraanbod voldoende is gezien de specifieke kenmerken van de ontwikkeling. Het volgende hoofdstuk gaat in op het laatste spoor.

Als minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan het gemeentelijk beleid voorschrijft, is het belangrijk dat alternatieven voor autogebruik en -bezit (OV en fiets) aantrekkelijk zijn. Haarlem kent een fijnmazig en divers openbaar vervoersnetwerk. Er zijn twee bushaltes nabij de locatie (Schipholweg/N205 en Prins Bernardlaan), beiden op circa 300 meter loopafstand. Vanaf deze bushaltes vertrekken regionale bussen richting Heemstede en Amsterdam. Daarnaast zijn op fietsafstand van de Blauwe Wetering twee treinstations gelegen, Haarlem (intercitystation, 10 minuten fietsen) en Haarlem Spaarnwoude (sprinterstation, 7 minuten fietsen).

3 Benodigd parkeeraanbod (maatwerk)

Parkeernormen zijn gebaseerd op een aantal veel voorkomende en gemiddelde functies. Soms zijn ontwikkelingen niet zo eenvoudig in een hokje te stoppen, bijvoorbeeld in het geval van bijzondere woonvormen. In dit geval is het ook mogelijk om het benodigd parkeeraanbod te bepalen vanuit de specifieke eigenschappen van een functie. Het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem voorziet ook in de mogelijkheid andere parkeernormen toe te passen, mits dit goed is onderbouwd.

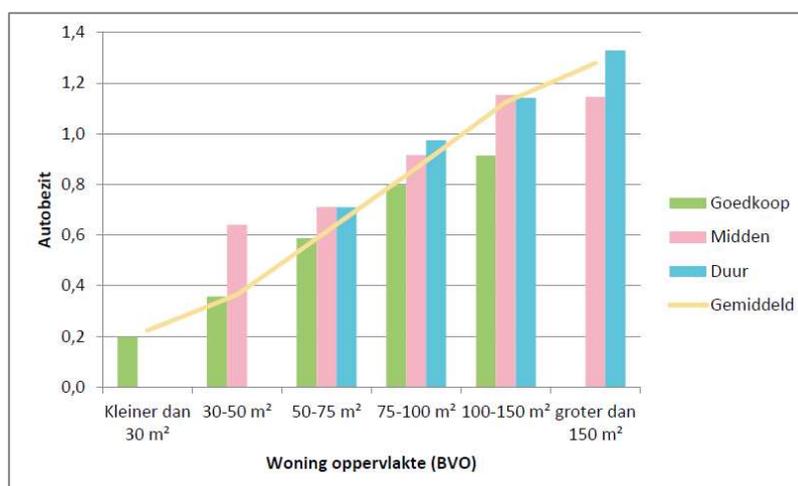
In dit hoofdstuk worden de specifieke omstandigheden van de ontwikkeling Blauwe Wetering besproken in relatie tot het benodigde parkeeraanbod.

- een onderbouwing voor een lagere parkeernorm voor woningen;
- het effect van deelauto's op het autobezit;
- de invulling van de commerciële ruimten.

3.1 Onderbouwing maatwerk

Onderbouwing lagere parkeernorm voor woningen

Onderzoek van de gemeente Haarlem toont aan dat de woningoppervlakte van grote invloed is op het autobezit⁷, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1: Autobezit per woningwaarde en oppervlakte gemeente Haarlem⁷

Uit deze figuur is het volgende af te leiden:

- het autobezit voor goedkope woningen van 30 tot 50 m² is gemiddeld 0,35, voor deze woningen kan dus een parkeernorm van 0,65 parkeerplaats per woning worden gehanteerd;

⁷ Analyse naar autobezit in Haarlem 2018, gemeente Haarlem, 27 november 2018.

- het autobezit voor middeldure woningen van 50 tot 75 m² is gemiddeld 0,7, voor deze woningen kan dus een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning worden gehanteerd;
- het autobezit voor dure woningen van 75 tot 100 m² is gemiddeld 0,95, voor deze woningen kan dus een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning worden gehanteerd;
- het autobezit voor dure woningen van 100 tot 150 m² is gemiddeld 1,15, voor deze woningen kan dus een parkeernorm van 1,45 parkeerplaats per woning worden gehanteerd.

Effect deelauto's op autobezit

Het faciliteren van deelauto's betekent dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet allemaal zelf hoeven te bezitten. Per saldo zijn er dan minder auto's nodig, waardoor het benodigde parkeeraanbod voor de Blauwe Wetering lager is.

Er zijn veel verschillende onderzoeken beschikbaar naar de effecten van autodelen op autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat het benodigde parkeeraanbod van bewoners met 15% tot 30% kan afnemen ten gevolge van het stallen van deelauto's. Dit effect geldt alleen mits het deelauto gebruik optimaal gefaciliteerd wordt. Aanbieders van deelauto's hanteren op dit moment veelal het uitgangspunt dat per 30 woningen één deelauto wordt aangeboden. Daarbij is het beleid van de gemeente Haarlem dat 1 deelauto 4 reguliere auto's vervangt. Binnen de Blauwe Wetering leidt dit tot het stallen van 14 deelauto's, die gezamenlijk 56 reguliere auto's vervangen. Per saldo daalt, zonder toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, het benodigde parkeeraanbod met 42 (56 - 14) parkeerplaatsen.

Invulling commerciële ruimten

Uit tabel 2.3 is af te leiden dat de invulling van de commerciële ruimten van invloed is op het benodigde parkeeraanbod:

- het benodigde parkeeraanbod bij horeca is relatief hoog;
- op het maatgevende moment voor de woningen, de werkdagavond, zijn voor zakelijke dienstverlening geen parkeerplaatsen nodig, maar voor horeca en detailhandel wel.

Voor het benodigde parkeeraanbod is het dus "gunstig" wanneer in de commerciële ruimten alleen zakelijke dienstverlening komt. Ook een detailhandelsfunctie zonder avondopenstelling of een horecafunctie met een zeer lokale functie, waardoor het autogebruik laag is, zijn geschikte functies.

In de maatwerkdoorrekening wordt uitgegaan van een volledige invulling met zakelijke dienstverlening. In bijlage 1 is inzichtelijk gemaakt in hoeverre avondopenstelling van de commerciële ruimtes mogelijk is binnen de beschikbare restcapaciteit.

Mochten bij de ontwikkeling van de Blauwe Wetering meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden dan minimaal benodigd, dan biedt dit kansen voor een invulling met functies die (ook) een avondopenstelling hebben. Het aantal extra benodigde plekken kan in dat geval worden afgeleid van tabel 2.3.

3.2 Benodigd parkeeraanbod bij toepassing maatwerk

Het benodigde parkeeraanbod bij toepassen maatwerk wordt berekend voor de situatie dat er geen en dat er wel deelauto's binnen de Blauwe Wetering worden geplaatst.

Benodigd parkeeraanbod zonder plaatsing deelauto's

De onderbouwing van de mogelijkheden voor maatwerk is in onderstaande tabel vertaald naar een daadwerkelijk benodigd parkeeraanbod. Daarbij is uitgegaan van:

- een lagere parkeernorm voor de woningen;
- een volledige invulling van de commerciële ruimten met zakelijke dienstverlening (of andersoortige functies zonder avondopenstelling).

	zonder dubbel- gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen goedkoop, bewoners	77	39	39	70	62	77	46	62	54
wonen midden, bewoners	137	68	68	123	109	137	82	109	96
wonen 75-100 m ² , bewoners	10	5	5	9	8	10	6	8	7
wonen > 100 m ² , bewoners	2	1	1	2	2	2	1	2	2
wonen, bezoekers	129	13	26	103	90	0	77	129	90
zakelijke dienstverlening, werknemers	16	16	16	1	1	0	0	0	0
zakelijke dienstverlening, bezoekers	4	4	4	0	0	0	0	0	0
benodigd aanbod	376	147	160	308	273	227	214	310	249

Tabel 3.1: Benodigd parkeeraanbod bij toepassen maatwerk (zonder plaatsing deelauto's)

Uit tabel 3.1 blijkt dat door de lagere parkeerbehoefte van de kleine woningen en het gericht invullen van de commerciële ruimten met functies zonder avondopenstelling binnen de Blauwe Wetering (minimaal) 310 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het faciliteren van deelauto's.

Door het hanteren van een lagere parkeernorm voor de kleine woningen is het maatgevende moment verschoven naar zaterdagavond. Dit lijkt ruimte te bieden voor de invulling van de commerciële ruimten met elk denkbaar type functie die niet op zaterdagavond open is. Aangezien het verschil met het benodigde parkeeraanbod op de werkdagavond slechts 2 parkeerplaatsen is, betekent het vooral dat de commerciële ruimten ingevuld moeten worden met functies zonder avondopenstelling om geen effect op het benodigde parkeeraanbod te hebben.

Benodigd parkeeraanbod met plaatsing deelauto's

Het faciliteren van deelauto's kan aanvullend overwogen worden als de inpassing van het benodigde parkeeraanbod in praktijk lastig blijkt. Zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven, kan uitgegaan worden van de plaatsing van 14 deelauto's en een afname van 56 eigen auto's. In tabel 3.2 is voor het maatgevende moment het effect van het plaatsen van deelauto's op het benodigde parkeeraanbod weergegeven.

	zonder dubbelgebruik	zaterdagavond
wonen, bewoners	227	181
plaatsing deelauto's	14	14
reductie eigen auto's bewoners	-54	-45
wonen, bezoekers	129	129
commerciële dienstverlening, werknemers	16	0
commerciële dienstverlening, bezoekers	4	0
benodigd parkeeraanbod	334	280

Tabel 3.2: Benodigd parkeeraanbod bij toepassen maatwerk inclusief plaatsing deelauto's

Voor het maatgevende moment, de zaterdagavond, betekent het plaatsen van deelauto's dat er per saldo **minimaal 280 parkeerplaatsen** gerealiseerd moeten worden binnen de Blauwe Wetering onder de voorwaarde dat de commerciële ruimten met functies zonder avondopenstelling worden ingevuld.

Voorwaarde voor het reduceren van het parkeeraanbod ten gevolge van het plaatsen van deelauto's, is dat het autodelen eenvoudig wordt gemaakt:

- de deelauto's zijn binnen het complex beschikbaar;
- het aanbod (type auto's) is gevarieerd;
- bewoners zijn automatisch lid bijvoorbeeld via de Vereniging van Eigenaren of de servicekosten, waardoor zij alleen voor het daadwerkelijke gebruik betalen en zij zich mede-eigenaar voelen;
- er wordt gemak en flexibiliteit geboden, bijvoorbeeld een huismeester die praktische zaken regelt in geval van pech, onderhoud en schoon houden.

3.3 Gebruik beschikbaar parkeeraanbod

Toegankelijkheid maaiveld en parkeergarage

Binnen de Blauwe Wetering zijn parkeerplaatsen voorzien in een parkeergarage aangevuld met enkele parkeerplaatsen op maaiveld, ten noorden van het appartementencomplex.

Het is qua toegankelijkheid het meest praktisch als de bezoekers van de commerciële functies op de parkeerplaatsen op maaiveld parkeren, deze parkeerplaatsen kunnen vrij toegankelijk zijn. Uit tabel 3.2 en tabel 3.3 is te herleiden dat het om 4 parkeerplaatsen gaat. Uit tabel 3.2 en tabel 3.3 is ook te herleiden dat van het beschikbare parkeeraanbod (minimaal) 129 parkeerplaatsen toegankelijk moeten zijn voor bezoekers van bewoners en bezoekers van de commerciële functies gezamenlijk. Dit betekent dat ook de parkeergarage toegankelijk moet zijn voor bezoekers van bewoners. De toegang tot de parkeergarage kan het meest eenvoudig geregeld worden middels kentekenherkenning. Van bewoners en werknemers die toegang tot de parkeergarage moeten hebben, is het kenteken bekend. Om bezoekers van bewoners toegang te verschaffen zal een bewoner vooraf een kenteken moeten aanmelden, zodat de toegangsdeur opent zodra de bezoeker arriveert. Niet aangemelde bezoekers parkeren dan op de parkeerplaatsen op maaiveld aangezien daar geen toegangsrestrictie voor geldt.

Gehandicaptenparkeerplaatsen

Er bestaan geen eisen voor het inrichten van het parkeeraanbod voor gehandicapten. Binnen een complex is het benodigde aantal ook afhankelijk van de doelgroep. Aangezien de doelgroep voor de woningen stedelijke young professionals zijn, is het aannemelijk dat de behoefte aan voor gehandicapten geschikte parkeerplaatsen beperkt is. Het is echter verstandig om in de maatvoering rekening te houden met de mogelijkheid dat in de toekomst een bewoner vraagt een parkeerplaats dichtbij de lift voor hem te reserveren en zo nodig ruimer in te richten vanwege zijn handicap.

Gezien de beperkte omvang van de commerciële ruimten is het niet nodig voor de bezoekers een parkeerplaats als algemene gehandicaptenparkeerplaats in te richten. Mocht er echter een specifieke functie komen die relatief veel gehandicapten bezoeken (zoals een thuiszorgwinkel of een publieke voorziening), is het verstandig enkele parkeerplaatsen op maaiveld in te richten als algemene gehandicaptenparkeerplaats (richtlijn: minimaal 5% algemene gehandicaptenparkeerplaatsen bij publieke voorzieningen).

4 Benodigd parkeeraanbod fiets

4.1 Fietsparkeerruimte voor bewoners: meer dan vereist

Cobraspen Vastgoedontwikkeling is voornemens het fietsparkeren binnen de Blauwe Wetering conform het Bouwbesluit 2012 vorm te geven. Daarbij maken zij dus geen gebruik van de mogelijkheid om op basis van gelijkwaardigheid op een andere manier invulling te geven aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals beschreven in de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018'.

Aanvullend op deze eisen is Cobraspen Vastgoedontwikkeling voornemens meer fietsparkeerplaatsen voor bewoners te realiseren als extra stimulans voor het niet bezitten van een eigen auto. Op dit moment wordt gedacht aan een fietsvoorziening met minimaal 2 fietsplekken per woning, oftewel ruimte voor 858 fietsen. Zeker voor de woningen tot 50 m² GO is dit fors extra ten opzichte van het Bouwbesluit of de daarmee gelijkgeschakelde gemeentelijke beleidsregel. Maar ook voor de woningen boven 50 m² GO betekent dit een royale aanvulling op de vereiste berging van 5 m² per woning.

4.2 Gewenst fietsaanbod voor overige doelgroepen

De gemeente Haarlem heeft aanvullend op de beleidsregel 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018' geen fietsparkeernormen vastgesteld. Dit betekent dat het geen verplichting is om voor andere doelgroepen dan bewoners fietsparkeerplaatsen binnen de Blauwe Wetering te realiseren. Voor een juist gebruik van de openbare ruimte kan het echter wel verstandig zijn. Aangezien de gemeente Haarlem geen fietsparkeernormen heeft, wordt gebruik gemaakt van de fietskencijfers van het CROW om een indicatie te geven van het benodigde parkeeraanbod voor de overige doelgroepen:⁸

Bezoekers van bewoners

CROW gaat uit van 0,5 – 1 plek per appartement voor bezoekers van bewoners. Voor de Blauwe Wetering betekent dit dat rekening gehouden kan worden met minimaal 215 openbaar toegankelijke fietsparkeerplekken voor bezoekers van bewoners.

Commerciële functies

Gezien de onzekere invulling van de commerciële ruimten kan naar verschillende fietsparkeerkencijfers gekeken worden:

- 1,5 plek per 100 m² bvo kantoor voor werknemers en 6 plekken per balie voor bezoekers;
- 2,5 plekken per 100 m² bvo voor werknemers en bezoekers van een winkelcentrum;
- 7,0 plekken per 100 m² bvo voor werknemers en bezoekers van een café of een eenvoudig restaurant.

⁸ CROW publicatie 317 en update februari 2019.

Op basis van het fietsparkeercijfer voor kantoormedewerkers is te concluderen dat voor de Blauwe Wetering rekening gehouden kan worden met circa 15 fietsplekken voor medewerkers. Met hoeveel fietsplekken voor bezoekers rekening gehouden kan worden, is zeer afhankelijk van de invulling van de commerciële ruimten. Naar verwachting zullen de bezoekers van de commerciële functies gebruik kunnen maken van de fietsparkeerplekken voor bezoekers van bewoners vanwege de (deels) wisselende aanwezigheid en hoeven deze dus niet extra gerealiseerd te worden.

Inrichting openbare ruimte

In de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018' stelt Haarlem verschillende kwaliteits- en inrichtingseisen aan de gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen van bewoners. Deze gelden uiteraard niet voor de overige doelgroepen. Om bewoners te stimuleren gebruik te maken van de gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen is het zelfs verstandig de fietsparkeerplekken in de openbare ruimte niet te voorzien van fietsnietjes of andere fietsenrekken met aanbindmogelijkheden. Zo is de openbare ruimte alleen aantrekkelijk voor het kort stallen van de fiets. Voor werknemers is een afgesloten (in pandige) fietsparkeerruimte van voldoende kwaliteit wel gewenst.

Bijlage 1 Avondopenstelling commerciële ruimtes

Uit tabel 3.1 kan worden geconcludeerd dat zaterdagavond het maatgevende moment is waarop het benodigde parkeeraanbod volledig in gebruik is door bewoners, hun bezoekers en deelauto's. Het openstellen van (een deel van) de commerciële ruimtes op zaterdagavond is daarom alleen mogelijk als daarvoor extra parkeerplaatsen beschikbaar komen.

In bijlage 2 is per uur van de dag voor de cruciale middag- en avondperiode op de werkdag, de werkdag met koopavond en de zaterdag inzichtelijk gemaakt in hoeverre de invulling van de commerciële functies mogelijk is binnen de beschikbare restcapaciteit. Uit deze verkenning blijkt:

- tot 19.00 uur kan de parkeervraag van de commerciële functies opgevangen worden binnen de restcapaciteit, dit geldt zowel voor werkdagen als het weekend;
- rond 20.00 uur gaat het knellen:
 - op doordeweekse dagen is het verwachte tekort 6 à 7 parkeerplaatsen, afgezet tegen 280 beschikbare parkeerplaatsen een overschrijding van maximaal 2,5%;
 - op zaterdag is het verwachte tekort 14 parkeerplaatsen, een overschrijding van 5%.
- de periode dat het knelt is kort (vanaf 21.00 uur zal de aanwezigheid voor de commerciële functies en bezoekers van bewoners weer afnemen), maar dagelijks.

Voor de openingstijden van de commerciële functies betekent dit het volgende:

- openingstijden tot 19.00 uur lijken dagelijks mogelijk zonder effect op het benodigde parkeeraanbod;
- de horecafunctie is het meest bepalend voor de situatie rond 20.00 uur:
 - op doordeweekse dagen lijkt het beperken van de openingstijden voor maximaal 50% van de horeca-oppervlakte afdoende;
 - op zaterdag is het openstellen van (een deel van) de commerciële functies alleen mogelijk als daarvoor extra parkeerplaatsen beschikbaar komen.

Bij deze conclusie hoort de nuancering dat de precieze invulling van de horecafunctie bepaalt in hoeverre het beperken van de openingstijden op met name doordeweekse dagen daadwerkelijk nodig is:

- voor een lokaal georiënteerde horecafunctie zullen minder parkeerplaatsen nodig zijn dan wordt berekend op basis van de parkeernorm;
- voor een horecafunctie met een afhaalmogelijkheid (snackbar, pizzeria) zullen ook minder parkeerplaatsen nodig zijn: bezoekers zijn veelal korter aanwezig en vroeger op de avond.

Bijlage 2 Raming benodigd parkeeraanbod per uur

De aanwezigheidspercentages uit tabel 2.2 zijn op basis van expert judgement vertaald naar aanwezigheid per uur van de dag voor de cruciale middag- en avondperiode, waarbij de ankerpunten uit tabel 2.2 rood zijn aangegeven.

	15.00 uur	16.00 uur	17.00 uur	18.00 uur	19.00 uur	20.00 uur
wonen, bewoners	50%	50%	70%	80%	80%	90%
wonen, bezoekers	20%	20%	20%	40%	70%	80%
kantoor	100%	90%	50%	20%	5%	5%
zakelijke dienstverlening	100%	90%	50%	40%	20%	5%
horeca (café, bar)	40%	40%	70%	80%	85%	90%
detailhandel	60%	50%	50%	20%	20%	10%

Tabel B2.1: Aanwezigheidspercentages per uur op een werkdag

	15.00 uur	16.00 uur	17.00 uur	18.00 uur	19.00 uur	20.00 uur
wonen, bewoners	50%	50%	70%	80%	80%	90%
wonen, bezoekers	20%	20%	20%	40%	70%	80%
kantoor	100%	90%	50%	20%	5%	5%
zakelijke dienstverlening	100%	90%	50%	40%	20%	10%
horeca (café, bar)	40%	40%	70%	80%	85%	90%
detailhandel	60%	50%	50%	60%	75%	40%

Tabel B2.2: Aanwezigheidspercentages per uur op een werkdag met koopavond

	15.00 uur	16.00 uur	17.00 uur	18.00 uur	19.00 uur	20.00 uur
wonen, bewoners	60%	60%	70%	80%	80%	80%
wonen, bezoekers	60%	60%	60%	70%	85%	100%
kantoor	0%	0%	0%	0%	0%	0%
zakelijke dienstverlening	0%	0%	0%	0%	0%	0%
horeca (café, bar)	75%	80%	85%	90%	100%	100%
detailhandel	100%	100%	50%	10%	0%	0%

Tabel B2.3: Aanwezigheidspercentages per uur op een zaterdag

Op basis van deze aanwezigheidsprofielen hebben wij per uur van de dag het volgende bepaald:

- het benodigde parkeeraanbod voor bewoners, hun bezoekers en deelauto's;
- de beschikbare restcapaciteit uitgaande van 280 beschikbare parkeerplaatsen;
- het benodigde parkeeraanbod voor de commerciële functies, gebaseerd op de volgende verdeling en uitgangspunten:⁹
 - zakelijke dienstverlening: 450 m² bvo en de parkeernorm voor kantoor met baliefunctie (2,0 parkeerplaats per 100 m² bvo);
 - horeca: 350 m² bvo en gezien de beperkte omvang de parkeernorm voor café/bar (4,0 parkeerplaats per 100 m² bvo) en niet de parkeernorm voor restaurant;
 - detailhandel: 200 m² bvo en de parkeernorm voor buurtcentrum (2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo).

Dit geeft inzicht in de mate waar de invulling van de commerciële functies mogelijk is binnen de beschikbare restcapaciteit (zie volgende pagina).

⁹ Deze uitgangspunten staan ook benoemd in onze eerdere notitie (Goudappel Coffeng, Ontwikkeling Blauwe Wetering - Onderbouwing benodigd parkeeraanbod voor auto's, kenmerk 005133.20190916.R1.05, 19 december 2019).

	werkdag				werkdag met koopavond				zaterdag			
	17.00 uur	18.00 uur	19.00 uur	20.00 uur	17.00 uur	18.00 uur	19.00 uur	20.00 uur	17.00 uur	18.00 uur	19.00 uur	20.00 uur
bewoners	119	136	136	154	119	136	136	154	119	136	136	136
bezoekers van bewoners	26	51	90	103	26	51	90	103	77	90	109	129
deelauto's	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
totaal	159	202	241	272	159	202	242	272	211	241	260	280
beschikbaar parkeeraanbod	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
restcapaciteit	121	78	39	8	121	78	38	8	69	39	20	0
zakelijke dienstverlening	5	4	2	0	5	2	0	0	0	0	0	0
horeca	10	11	12	13	10	11	12	13	12	13	14	14
detailhandel	3	1	1	1	3	3	4	2	3	1	0	0
totaal commerciële functies	17	16	15	14	17	16	16	15	14	13	14	14
restcapaciteit	104	62	25	-6	104	62	22	-7	55	26	6	-14

Tabel B2.4: Benodigd parkeeraanbod op cruciale momenten van de week