

Aan : Gemeente Haarlem
Van : FAME Planontwikkeling
Datum : 12 november 2020
Betreft : Maatwerk parkeren Boerhaave

Aanleiding

In de afgelopen periode heeft de Boerhaaveontwikkeling zich steeds verder geconcretiseerd. Afstemming heeft plaatsgevonden met de afdeling stedenbouw. Een belangrijk onderdeel van deze afstemming is het thema parkeren. In een eerder stadium van de ontwikkeling is de totale parkeerdruk voor het programma berekend door middel van het parapluplan parkeernorm Haarlem 2018 (zie bijlage) en de CROW 381. Deze berekening heeft geleid tot een theoretisch aantal te realiseren parkeerplaatsen op de locatie voor de afzonderlijke functies.

In de werksessie met de gemeente op 7 november 2019 zijn een aantal onderzoeksrichtingen benoemd m.b.t. het parkeren. Een belangrijke onderzoeksrichting is het berekenen van de parkeerbehoefte o.b.v. een parkeerbalans conform CROW 381. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van het plan Boerhaave te kunnen verbeteren. In deze memo wordt de parkeerbehoefte berekend van de afzonderlijke functies en de parkeerbehoefte o.b.v. een parkeerbalans. Dit met als doel te komen tot een meer passend, niet overgedimensioneerd aantal parkeerplaatsen voor het plan Boerhaave.

Programma

Sint Jacob wil de bestaande Boerhaavelocatie herontwikkelen naar een toekomstbestendig totaalconcept voor wonen en zorg. Het voorlopige programma voor de herontwikkeling van de locatie Boerhaave omvat 160 appartementen volgens het concept Beschermd Wonen (verpleeghuiszorg), 72 appartementen volgens het concept Verzorgd Wonen (verzorgingshuiszorg) en 20 eenheden voor kortdurend verblijf. Daarnaast worden er diverse ondersteunende en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd op de locatie. Zie tabel 1 voor het totale programma.

Woonconcepten	Eenheden
Beschermd Wonen	164
Verzorgd Wonen (sociaal segment)	30
Verzorgd Wonen (middensegment)	42
Kortdurend Verblijf	20
Ondersteunende functies	Vierkante meters
Kantoren Sint Jacob	Ca. 1.100 m ²
Maatschappelijke functies	
ZOED	Ca. 900 m ²
Kinderdagverblijf	Ca. 600 m ²
Horeca	Ca. 400 m ²

Tabel 1: Programma Boerhaave (m² BVO)

Omschrijving gebouwconcepten

Beschermd Wonen (verpleeghuiszorg)

Beschermd Wonen is een (conceptmatig) alternatief voor het traditionele verpleeghuis voor mensen met een intensieve zorgvraag (Wlz-zorg). De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en er is 24-uurs zorg aanwezig. De klantgroepen voor dit woonconcept hebben naast een eigen (klein) appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit zal o.a. plaatsvinden in de buurtkamers. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen en zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het Beschermd Wonen. De buurtkamers kunnen ook worden ingezet voor mensen uit de wijk.

Verzorgd Wonen (voormalig verzorgingshuiszorg)

Verzorgd Wonen is een (conceptmatig) alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen of dit nodig hebben voor het behoud van hun zelfstandigheid. Het concept Verzorgd Wonen is meer dan alleen het aanbieden van geschikte woningen. Verzorgd Wonen houdt ook in dat men kan wonen in een veilige woonomgeving, waarin men bereid is naar elkaar om te kijken. Een sociale woonomgeving waarin men elkaar kan ontmoeten en waar activiteiten met elkaar worden georganiseerd. Het is van belang dat bewoners hun eigen leven kunnen leiden zoals zij dit altijd hebben gedaan. Juist omdat zij kunnen vertrouwen op zorg die volgens afspraak wordt geleverd, maar ook op zorg die zij dag en nacht kunnen oproepen in het geval van nood.

Kortdurend verblijf (werktitel: tijdelijk te gast)

Het concept 'tijdelijk te gast op locatie Boerhaave is bedoeld voor mensen met een bepaalde mate van kwetsbaarheid die tijdelijk niet meer of nog niet verantwoord in hun eigen woning en woonomgeving kunnen wonen, maar waarvoor geen opname in een ziekenhuis of een verhuizing naar een beschermde/verzorgde woonomgeving met specialistische behandeling nodig lijkt te zijn. Het ontwikkelen van tijdelijk te gast vindt zijn noodzaak in:

- het ondersteunen van mantelzorgers;
- toename van alleenstaanden, waaronder een toename van alleenstaande ouderen (dubbele vergrijzing);
- toename van mensen met een chronische zorgvraag;
- het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag;
- ter observatie om na te gaan welke ondersteuning c.q. woonvorm het beste aansluit op de vraag en individuele behoefte;
- logeerkamer voor familieleden van Beschermd Wonen.

Parkeerbehoefte o.b.v. afzonderlijke functies

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen voor parkeren van de afzonderlijke functies bepaald o.b.v. het parapluplan parkeernorm Haarlem 2018 en CROW 381. De gemeente Haarlem hanteert in de basis de parkeernormen zoals beschreven in de nota *Beleidsregels parkeernormen 2015*¹. In de nota wordt beschreven dat de normen niet absoluut zijn en dat per bouwplan maatwerk en individuele beoordeling mogelijk zijn. Daarnaast zijn voor de categorie woningen een aantal aanpassingen op de normen gedaan zoals beschreven in de 1^e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem van 25 januari 2018 en in het getekend raadsbesluit van 31 januari 2019².

Uitwerking

De gemeente Haarlem hanteert de volgende parkeernormen:

- Verpleeg- en verzorgingshuizen: 0,3 per wooneenheid
- Verzorgd Wonen sociaal: 0,9 per wooneenheid;
- Verzorgd Wonen midden: 1,3 per wooneenheid;
- Restaurant: 3 per 100m2 BVO (*i.p.v. 8 per 100m2 BVO*);
- Kinderdagverblijf: 0,6 per arbeidsplaats;
- De ZOED: 1,5 per behandelkamer/3 per apotheek;
- Kantoren Sint Jacob: 1,0 per 100m2 BVO.

Parkeerplaatsen woonconcepten

Wanneer de parkeerplaatsen voor de woonconcepten bij elkaar opgeteld worden, wordt het subtotaal voor de woonconcepten als weergegeven in tabel 2 (z.o.z.).

	Wooneenheden	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Beschermd Wonen	164	0,3	50
Verzorgd Wonen sociaal	30	0,9	27
Verzorgd Wonen middeldure huur	42	1,3	55
Kortdurend verblijf	20	0,3	6
Subtotaal			138

Tabel 2: subtotaal aantal parkeerplaatsen woonconcepten locatie Boerhaave

Maatschappelijke functies

Naast het realiseren van de bovengenoemde woonconcepten wordt een aantal maatschappelijke en ondersteunde functies ontwikkeld op de Boerhaavelocatie. Het programma bestaat uit horeca, een kinderdagverblijf, de kantoren van Sint Jacob en een ZOED³.

Parkeernorm restaurant (brasserie)

Voor het restaurant is gerekend met 3 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO i.p.v. 8 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO. Een lagere norm is te rechtvaardigen omdat in de norm ervan wordt uitgegaan dat 80% van de parkeerplaatsen wordt gebruikt door

¹ Nota Beleidsregels parkeernormen 2015, Gemeente Haarlem (opgenomen in de bijlage).

² Getekend raadsbesluit Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem, 31 januari 2019 (opgenomen in de bijlage).

³ Zorgverleners Onder Een Dak.

bezoekers. In het geval van Boerhaave zullen Sint Jacob zelf en de bewoners van het Beschermd Wonen en Verzorgd Wonen de grootste gebruikers zijn van het restaurant. Daarbij geldt dat de bewoners van het Beschermd Wonen geen beschikking hebben over een eigen auto. Dit geldt ook voor de bezoekers van het bakkerijtje.

Voor het kinderdagverblijf geldt een parkeernorm per arbeidsplaats. Er wordt uitgegaan van 13 arbeidsplaatsen voor het kinderdagverblijf. De ZOED bestaat uit een apotheek, huisartsen en een fysiotherapie. De norm voor de huisartsen en fysiotherapie zijn bepaald op basis van het structuurontwerp. In het structuurontwerp zijn het aantal behandelkamers opgenomen zoals opgenomen in de tabel hieronder. Het aantal voor de apotheek is bepaald o.b.v. de CROW-norm. In de tabellen hieronder is voor de verschillende functies het aantal parkeerplaatsen uitgewerkt en is het totaal aantal parkeerplaatsen voor het totale programma weergegeven.

	Omvang m2 BVO	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Horeca	Ca. 400	3 per 100m2 BVO	12
Kinderdagverblijf	Ca. 600	0,6 per arbeidsplaats (13) excl. kiss and ride	8
Kantoren Sint Jacob	Ca. 1.100	1,0 per 100m BVO	11
De ZOED	Ca. 900		
Apotheek	1 apotheek	3 per apotheek ⁴	3
Huisartsen	7 behandelkamers	1,5 per behandelkamer	10,5
Fysiotherapie	3 behandelkamers	1,5 per behandelkamer	<u>4,5</u>
Totaal			18
Subtotaal maatschappelijke functies			49

Tabel 3: subtotaal parkeerplaatsen maatschappelijke functies en totaal

Totale parkeerbehoefte o.b.v. afzonderlijke functies

De totale parkeerbehoefte op basis van het programma is geraamd op 187 parkeerplaatsen.

Subtotaal woonconcepten			138
Subtotaal maatschappelijke functies			49
Totaal plan Boerhaave			187

Tabel 4: totale parkeerbehoefte

⁴ Gebaseerd op CROW-norm voor apotheek

Parkeerbehoefte o.b.v. parkeerbalans

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen. Het CROW levert een methode aan om op basis van aanwezigheidspercentages van verschillende weekdays en dagdelen de maatgevende periode te berekenen⁵ (zie figuur 1). Deze maatgevende periode houdt het dagdeel van de weekday in waarin de parkeerdruk het grootst is op basis van de aanwezigheidspercentages vermenigvuldigd met het maximaal aantal berekende parkeerplaatsen (per functie)⁶.

Tabel A11. Aanwezigheidspercentages

	Werkdag-				Koopavond ¹⁾	Zaterdag-		Zondag-
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0% ²⁾	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
Supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0% ⁴⁾
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
Bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
Ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

1) Indien sprake van een traditionele koopavond

2) Indien op zaterdag open: 100%

3) Indien 's avonds open: 70%

4) Indien koopzondag: 100%

Figuur 1: aanwezigheidspercentages parkeren CROW

⁵ CROW (2018). *Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen*. Ede: CROW.

⁶ Het percentage voor bezoekers voor het Verzorgd Wonen op zaterdagavond is op 100% gezet.

Berekening o.b.v. parkeerbalans

Uit deze berekening blijkt dat de ochtenden en middagen op doordeweekse dagen en de zaterdagavond de grootste parkeerdruk opleveren voor de Boerhaavelocatie. Echter, niet alle functies brengen op dit moment de maximaal aantal gerekende parkeerbehoefte met zich mee. Hierdoor ligt het aantal parkeerplaatsen met 130 parkeerplaatsen in de maatgevende periode lager dan het totaal van de afzonderlijke functies



		Werkdag- ochtend	middag	avond	nacht	Koopavond	Zaterdag- middag	avond	Zondag- middag	
Parkeren Boerhaave										
Verpleeghuis/verzorgingstehuis		100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%	Beschermd Wonen
<i>Woningen middensegment</i>										
-Woningen (bewoners 1,0)		50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	Verzorgd Wonen
-Woningen (aandeel bezoekers, 0,3)		10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	Verzorgd Wonen
<i>Woningen sociaalsegment</i>										
-Woningen (bewoners 0,6)		50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	Verzorgd Wonen
-Woningen (aandeel bezoekers, 0,3)		10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	Verzorgd Wonen
Detailhandel		30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%	Horeca
Commerciële dienstverlening		100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	KDV
Kantoor/bedrijven		100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	Kantoren
Sociaal medisch: arts/therapeut enz.		100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%	ZOED
Woonprogramma		Maximaal								
Beschermd Wonen	56	56	56	28	14	28	56	56	56	
VW midden bewoners	42	21	21	38	42	34	25	34	30	
VW midden bezoekers	13	1	3	10	0	9	8	13	9	
VW sociaal bewoners	18	9	9	16	18	14	11	14	13	
VW sociaal bezoekers	9	1	2	7	0	6	5	9	6	
Hartgebouw										
Brasserie	12	4	7	1	0	9	12	0	0	
KDV	8	8	8	0	0	6	0	0	0	
Kantoren	11	11	11	1	0	8	0	0	0	
ZOED										
Apotheek	3	3	2	0	0	0	0	0	0	
Fysiotherapie	5	5	3	0	0	0	0	0	0	
Huisarts	11	11	8	1	0	1	1	1	1	
Totaal	187	129	130	104	74	116	119	128	115	

Aanwezigheidspercentages gebaseerd op: CROW (2018). Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen. Ede: CROW.

Figuur 2: parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentages

Conclusie

Op basis van een parkeerbalans met gecombineerd gebruik kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht in het plangebied naar 130 parkeerplaatsen i.p.v. 187. Uitgangspunt voor het ontwerp is 130 parkeerplaatsen, zie onderstaande overzicht.

	Parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte o.b.v. afzonderlijke norm	187
Parkeerbehoefte o.b.v. parkeerbalans	130
Uitgangspunt voor het ontwerp plangebied	130

Tabel 5: overzicht parkeerbehoefte en uitgangspunt ontwerp

Bijlage: parkeernormen

	centrum	schil	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
woning duur	1,2	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
woning midden	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	
woning goedkoop	1,2	1,2	1,3	0,3 pp per woning	
serviceflat/aan-leunwoning	0,3	0,3	0,3	0,3 pp per woning	Per woning (zelfst. won. met beperkte zorgvoorz.)
kamerverhuur	0,2	0,2	0,2	0,2 pp per woning	
binnenstedelijke/hoofdwinkelgebieden	2,5	-	-	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
stadsdeelcentra	-	2,8	3,0	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
wijk-, buurt-, dorpscentrum	2,5	2,5	2,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
grootsch. detailhandel	-	4,5	5,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
(week)markt	2,5	2,5	2,5	85%	Zie NB1
kantoren met baliefunctie	1,5	2,0	2,5	20%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
kantoren zonder baliefunctie	0,8	1,0	1,2	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf	0,2	0,3	0,6	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB2
arbeidsintensief, bezoekersextensief bedrijf	0,7	1,2	2,0	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB3
arbeidsextensief, bezoekersintensief bedrijf	0,4	0,6	1,0	35%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB4
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	0,8	10%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
café, bar, disco, cafeteria	4,0	4,0	5,0	90%	Per 100 m2 bvo
Restaurant	8,0	8,0	12,0	80%	Per 100 m2 bvo
museum/bibliotheek	0,3	0,5	0,9	95%	Per 100 m2 bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,1	0,1	0,2		Per zitplaats
sporthal (binnen)	1,5	1,7	2,0	95%	Per 100 m2 bvo en zie NB 5
sportveld (buiten)	13,0	13,0	13,0	95%	Per ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	2,0	2,0	3,0	95%	Per 100 m2 bvo
squashbanen	1,0	1,0	1,0	90%	Per baan
tennisbanen	2,0	2,0	2,0	90%	Per baan
golfbaan	-	-	6,0	95%	Per hole
bowlingbaan/biljartzaal	1,5	1,5	1,5	95%	Per baan/tafel
stadion	0,04	0,04	0,04	99%	Per zitplaats
evenementenhal, beurs- of congresgebouw	3,0	4,0	5,0	99%	Per 100 m2 bvo
zwembad	7,0	8,0	9,0	90%	Per 100 m2 opp. bassin
thema-/pretpark	4,0	4,0	4,0	99%	Per ha. netto terrein
overdekte speeltuin/-hal	3,0	3,0	3,0	90%	Per 100 m2 bvo
manege	-	-	0,3	90%	Per box
cult. centr., wijkgeb.	1,0	1,0	1,0	90%	Per 100 m2 bvo
ziekenhuis	1,5	1,5	1,5		Per bed
verpleeg-	0,5	0,5	0,5	60%	Per wooneenheid

	centrum	schil	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
/verzorgingstehuis					
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	1,5	1,5	65%	Per behandelkr. en zie NB 6
WO/HBO, dag	20,0	20,0	20,0		Per collegezaal en zie NB7
MBO (ROC)/WO/HBO, dag	5,0	5,0	5,0		Per leslokaal en zie NB8
VWO/HAVO/Vbo, dag	0,5	0,5	0,5		Per leslokaal en zie NB9
avondonderwijs	0,5	0,5	0,5		Per student
basisonderwijs	0,5	0,5	0,5		Per leslokaal en zie NB10
crèche, peuterspeelzaal, kdv	0,6	0,6	0,6		Per arb.pl en zie NB11
hotel	0,5	0,5	0,5		Per kamer
volkstuin	-	-	0,3		Per perceel
religiegeb.	0,1	0,1	0,1		Per zitplaats
begr.pl., crematorium	15,0	15,0	15,0		

1e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. De categorie 'sociale huurwoning' toe te voegen aan de beleidsregels parkeernormen;
2. De parkeernorm voor sociale huurwoning vast te zetten op 0,9 parkeerplaats per woning in het centrum, de schil en rest bebouwde kom.

Haarlem, 25 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage: aangepaste parkeernormen voor woningbouw

	onderwerp een sterke relatie heeft met het dossier parkeren waarover de commissie beheer het woord voert.
Relevante eerdere besluiten	Beleidsregels Parkeernormen 2015 (B&W, 3 februari 2015, BBV nr. 2015/14806) Woonvisie Haarlem 2017-2021 Doorbouwen aan een (t)huis (raad, 16 maart 2017, BBV nr. 2017/47534) Opinionota Parkeren bij nieuwbouw (commissie ontwikkeling, 21 september 2017, BBV nr. 2017/272203) Raadsstuk verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoningen (raad, 25 januari 2018, BBV nr. 2017/486641)
Besluit College d.d. 18 december 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 31 JAN 2019 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De parkeernormen voor de categorie woningen uit de Beleidsregels Parkeernormen (2015) als volgt aan te passen: a. Centrum gebied, midden: van 1,2 naar 0,9 b. Centrum gebied, goedkoop: van 1,2 naar 0,6 c. Centrum gebied, sociale huur: van 0,9 naar 0,6 d. Schil/overloop, midden: van 1,4 naar 1,3 e. Schil/overloop, goedkoop: van 1,2 naar 1,0 f. Rest bebouwde kom, midden: van 1,6 naar 1,5 g. Rest bebouwde kom, goedkoop: van 1,3 naar 0,8 h. Rest bebouwde kom, sociale huur: van 0,9 naar 0,8 de griffier, de voorzitter,