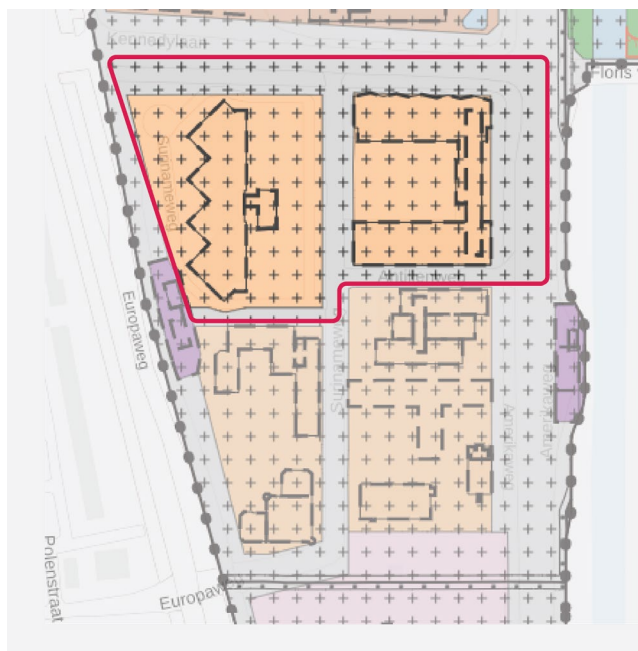


|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Opdrachtgever | Rootz C.V.            |
| Datum         | 12 mei 2023           |
| Kenmerk       | 015059.20230512.N1.01 |
| Pagina        | 1/7                   |

## 1. Aanleiding

In Haarlem zijn plannen om de locatie op het Belcanto-terrein in Schalkwijk te herontwikkelen. Op deze locatie worden een mix van max 697 woningen, gedeeltelijk inclusief zorgconcept 'Het Gastenhuis', met een commerciële plint van bijna 2.500 m2 bvo gerealiseerd. De woningen zijn een mix van betaalbare koopappartementen en woningen in verschillende huurcategorieën van middelduur tot vrije sector.

De herontwikkeling, ook Rootz genoemd, valt binnen het huidige bestemmingsplan Schalkwijk-Midden (zie figuur 1). De locatie van Rootz wordt hierin omschreven als 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de huidige functies en de huidige bebouwing mogelijk. Een toekomstige ontwikkeling van woningen past niet binnen de bestemming 'gemengd', maar de gemeente omschrijft in de 'Gebiedsvisie Schalkwijk-Midden' dat een functiemening het gebied aantrekkelijker maakt en wenselijk is.



Figuur 1: Locatie Rootz binnen het huidige Bestemmingsplan

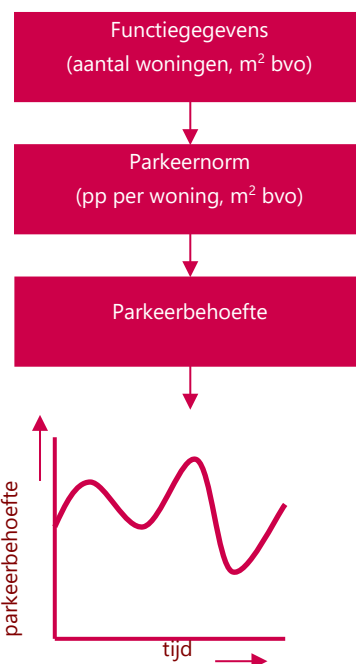
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan voor het kavel van Rootz nodig. In de volgende notitie zijn de maximale mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan op het gebied van parkeren moet bieden inzichtelijk gemaakt.

## 2. Autoparkeren

Voor de herontwikkeling van de locatie op het Belcanto-terrein in Haarlem, wordt de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering. De gemeente Haarlem heeft recent een nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Deze is omschreven in de 'Nota parkeernormen – Duurzame parkeeroplossingen in ruimtelijke ontwikkelingen'.

De parkeerbehoefte wordt berekend door de omvang van de functies die gerealiseerd kunnen worden, te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid).

Verschillende doelgroepen en functies hebben niet op dezelfde momenten evenveel parkeerplaatsen nodig. Zo kennen bewoners de hoogste aanwezigheid gedurende de nacht en genereren commerciële voorzieningen op werkdagen overdag veel parkeerbehoefte. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd bij de ontwikkeling kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt, dit heet dubbelgebruik. Met de aanwezigheidspercentages worden de mogelijkheden van dubbelgebruik bepaald. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen mag worden toegepast als de parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden door twee of meer functies. In figuur 2 is de berekening van de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.



Figuur 2: Berekening parkeerbehoefte

### 2.1 Uitgangspunten

#### Functieprogramma

Binnen het bestemmingsplan wordt opgenomen dat maximaal 697 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan ca. 30% als betaalbare koopwoningen, ca. 50% als middeldure huurwoningen en iets minder dan 20% aan vrije sector huurwoningen. De precieze verdeling is weergegeven in tabel 1.

Naast de reguleren woningen zijn ook nog zorgunits, commerciële ruimtes en een horecagelegenheid opgenomen.

Tabel 1: Functieprogramma Rootz

[illegible]

*Figuur 3: Indicatief spelregelkaart Belcanto-terrein*

## Gemeentelijke parkeernormen Haarlem

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid. De gemeente Haarlem heeft recentelijk (februari 2023) een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. De hoogte van de parkeernormen per functie zijn afhankelijk van het gebied, waarin de ontwikkellocatie valt. Rootz is conform gemeentelijk parkeerbeleid in de zone "Centraal stedelijk gebied" gesitueerd.

Om de maximale parkeerbehoefte voor auto's te bepalen wordt gerekend met de functie met de hoogste parkeernorm conform het parkeerbeleid. Deze gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de maximale parkeerbehoefte zijn opgenomen in tabel 2. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar bewoners en bezoekers.

| functie              | toegepaste functie          | parkeernorm | aandeel bezoekers | eenheid                    |
|----------------------|-----------------------------|-------------|-------------------|----------------------------|
| betaalbare koop      | koop, appartement, midden   | 0,5         | 0,1               | per woning                 |
| middeldure huur laag | huur, middelduur            | 0,5         | 0,1               | per woning                 |
| middeldure huur hoog | huur, middelduur            | 0,5         | 0,1               | per woning                 |
| vrije sector huur    | huur, vrije sector          | 0,6         | 0,1               | per woning                 |
| zorgunit zware zorg  | zorgwoning/ aanleunwoning   | 0,0         | 0,1               | per woning                 |
| commerciële ruimten  | commerciële dienstverlening | 0,9         |                   | per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| Belcanto paviljoen   | café/bar/cafetaria          | 4,0         |                   | per 100 m <sup>2</sup> bvo |

Tabel 2: Parkeernormen gemeente Haarlem, centraal stedelijk gebied

Het gemeentelijke parkeerbeleid geeft verder de mogelijkheid om onder voorwaarden mobiliteitscorrecties op de parkeernormen toe te passen. Rootz C.V. kiest bewust bij de bestemmingsplanprocedure om geen gebruik te maken van de mobiliteitscorrecties. Dit gaat wellicht wel een onderdeel van het proces van de omgevingsvergunning worden.

### Aanwezigheidspercentages

De gemeente Haarlem hanteert in haar parkeerbeleid aanwezigheidspercentages voor verschillende doelgroepen om dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk te maken. Deze zijn opgenomen in tabel 3.

| functie                     | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | koop avond | werkdag nacht | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
|-----------------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| bewoners                    | 50%             | 50%            | 90%           | 80%        | 100%          | 60%             | 80%            | 70%           |
| bezoekers                   | 10%             | 20%            | 80%           | 70%        | 0%            | 60%             | 100%           | 70%           |
| commerciële dienstverlening | 100%            | 100%           | 5%            | 75%        | 0%            | 0%              | 0%             | 0%            |
| horeca                      | 30%             | 40%            | 90%           | 80%        | 0%            | 75%             | 100%           | 50%           |

Tabel 3: Aanwezigheidspercentages conform gemeentelijk parkeerbeleid

## 2.2 Parkeerbehoefte maximale mogelijkheden bestemmingsplan

Aan de hand van het functieprogramma, parkeernormen en aanwezigheidspercentages is in tabel 4 het resultaat van de parkeerbehoefteberekening opgenomen voor de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

| functie                 | zonder<br>dubbelgebruik | werkdag<br>ochtend | werkdag<br>middag | werkdag<br>avond | koop<br>avond | werkdag<br>nacht | zaterdag<br>middag | zaterdag<br>avond | zondag<br>middag |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| betaalbare<br>koop      | 106,5                   | 53,3               | 53,3              | 95,9             | 85,2          | 106,5            | 63,9               | 85,2              | 74,6             |
| middeldure<br>huur laag | 128,5                   | 64,3               | 64,3              | 115,7            | 102,8         | 128,5            | 77,1               | 102,8             | 90,0             |
| middeldure<br>huur hoog | 53,0                    | 26,5               | 26,5              | 47,7             | 42,4          | 53,0             | 31,8               | 42,4              | 37,1             |
| vrije sector<br>huur    | 72,6                    | 36,3               | 36,3              | 65,3             | 58,1          | 72,6             | 43,6               | 58,1              | 50,8             |
| bezoekers<br>woningen   | 69,7                    | 7,0                | 13,9              | 55,8             | 48,8          | 0,0              | 41,8               | 69,7              | 48,8             |
| zorgunit<br>zware zorg  | 4,0                     | 0,4                | 0,8               | 3,2              | 2,8           | 0,0              | 2,4                | 4,0               | 2,8              |
| commerciële<br>ruimten  | 17,6                    | 17,6               | 17,6              | 0,9              | 13,2          | 0,0              | 0,0                | 0,0               | 0,0              |
| Belcanto<br>paviljoen   | 16,0                    | 4,8                | 6,4               | 14,4             | 12,8          | 0,0              | 12,0               | 16,0              | 8,0              |
| <b>totaal</b>           | <b>468</b>              | <b>210</b>         | <b>219</b>        | <b>399</b>       | <b>366</b>    | <b>361</b>       | <b>273</b>         | <b>378</b>        | <b>312</b>       |

Tabel 4: Resultaat parkeerbehoefte maximale mogelijkheden bestemmingsplan

Uit tabel 4 blijkt dat zonder toepassing van dubbelgebruik de maximale parkeerbehoefte binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 468 bedraagt. De parkeerplaatsen van de ontwikkeling laten uitwisseling toe. Hierdoor is het toepassen van dubbelgebruik mogelijk. Met toepassing hiervan is het maatgevende moment de werkdagavond. De parkeerbehoefte bedraagt dan maximaal 399 parkeerplaatsen.

## 3. Fietsparkeren

Naast het bepalen van de maximale parkeerbehoefte voor auto's, is in deze notitie ook de maximale fietsparkeerbehoefte bepaald. De gemeente Haarlem heeft in haar nieuwe Nota Parkeernormen ook fietsparkeernormen opgenomen. In onderstaande tabel zijn de fietsparkeernormen voor de respectievelijke functies van Rootz opgenomen. Het wordt hierin geen onderscheid naar een gebiedsindeling gemaakt. De normen gelden voor de hele gemeente.

| functie              | toegepaste functie             | parkeernorm | eenheid                    |
|----------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------|
| betaalbare koop      | woning < 75 m <sup>2</sup>     | 3,0         | per woning                 |
| middeldure huur laag | woning < 75 m <sup>2</sup>     | 3,0         | per woning                 |
| middeldure huur hoog | woning 75 – 100 m <sup>2</sup> | 4,0         | per woning                 |
| vrije sector huur    | woning < 75 m <sup>2</sup>     | 3,0         | per woning                 |
| bezoekers woningen   | woning bezoekers               | 0,5         | per woning                 |
| commerciële ruimten  | winkelcentrum                  | 4,0         | per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| Belcanto paviljoen   | café                           | 10,0        | per 100 m <sup>2</sup> bvo |

Tabel 5: Fietsparkeernormen

### Fietsparkeerbehoefte Rootz

Conform het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem is het ook voor fietsparkeren mogelijk om dubbelgebruik voor fietsparkeerplaatsen toe te passen. Hiervoor hanteert de gemeente dezelfde aanwezigheidspercentages voor fietsparkeren als voor autoparkeren. Echter, is in deze notitie ervoor gekozen om geen dubbelgebruik van fietsparkeerplaatsen toe te passen, omdat de inpassing van de fietsenstallingen nog onzeker en daardoor ook de toegankelijkheid voor meerdere doelgroepen ook onzeker is. Om de maximale fietsparkeerbehoefte te bepalen, is daarom geen dubbelgebruik toegepast.

Op basis van het functieprogramma en de fietsparkeernormen van de gemeente is in tabel 6 het resultaat van de fietsparkeerbehoefte berekening voor Rootz weergegeven.

| functie              | toegepaste functie             | omvang | eenheid            | norm | parkeerbehoefte |
|----------------------|--------------------------------|--------|--------------------|------|-----------------|
| betaalbare koop      | woning < 75 m <sup>2</sup>     | 213    | woningen           | 3,0  | 639             |
| middeldure huur laag | woning < 75 m <sup>2</sup>     | 257    | woningen           | 3,0  | 771             |
| middeldure huur hoog | woning 75 – 100 m <sup>2</sup> | 106    | woningen           | 4,0  | 424             |
| vrije sector huur    | woning < 75 m <sup>2</sup>     | 121    | woningen           | 3,0  | 363             |
| bezoekers woningen   | woning bezoekers               | 697    | woningen           | 0,5  | 349             |
| zorgunit zware zorg  | woning bezoekers               | 40     | woningen           | 0,5  | 20              |
| commerciële ruimten  | winkelcentrum                  | 1950   | m <sup>2</sup> bvo | 4,0  | 78              |
| Belcanto paviljoen   | café                           | 400    | m <sup>2</sup> bvo | 10,0 | 40              |
| <b>totaal</b>        |                                |        |                    |      | <b>2.684</b>    |

Tabel 6: Resultaat fietsparkeerbehoefte bewoners maximale mogelijkheden bestemmingsplan

Uit tabel 6 blijkt dat de maximale fietsparkeerbehoefte binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 2.684 bedraagt.