

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Bogor Projectontwikkeling BV

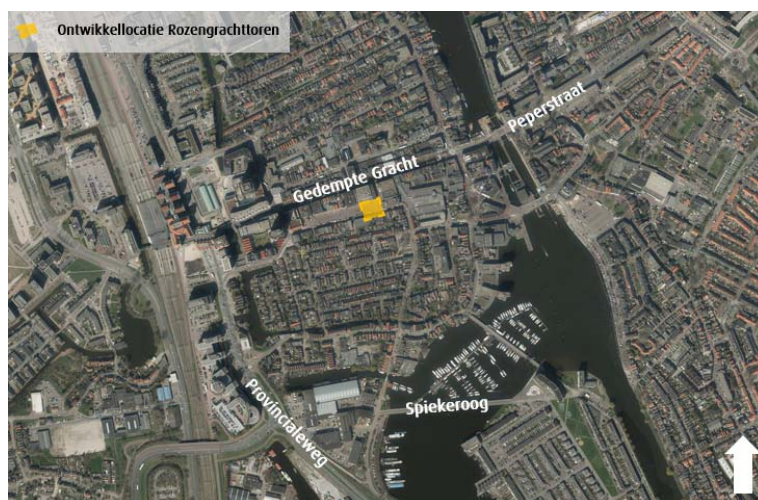
Parkeren Rozengrachtstoren Zaandam

Datum
Kenmerk
Eerste versie

8 december 2016
BOR079/Grd/0183.01

1 Inleiding

Bogor Projectontwikkeling BV is voornemens woningen en commerciële ruimte te realiseren in het centrum van Zaandam. Het gaat specifiek om het ontwikkelen van een woontoren met 14 verdiepingen met uitzicht op de markt. Realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein maakt geen deel uit van de ontwikkeling. Voorgesteld wordt om de naastgelegen parkeergarage Rozenhof te gebruiken om de parkeervraag van de woningen in te faciliteren. Goudappel Coffeng BV is gevraagd een parkeerbalans op te stellen en de voorgestelde parkeeroplossing te beoordelen. Voorliggende notitie is het resultaat van het gehouden onderzoek. In figuur 1.1 wordt de ontwikkellocatie visueel gepresenteerd.



Figuur 1.1: Ontwikkellocatie Rozengrachtstoren Zaandam (ondergrond: Globespotter)

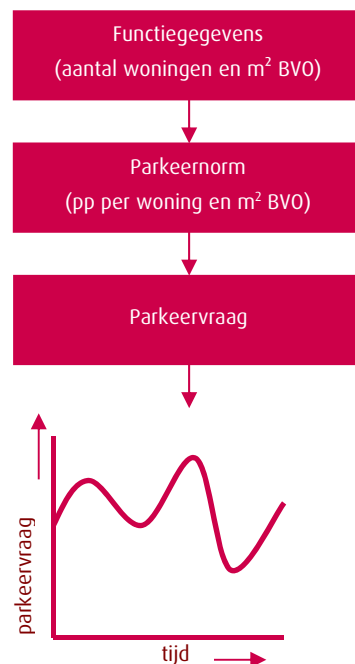
2 Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

De parkeervraag van de Rozengrachtstoren te Zaandam wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm¹ (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, aantal woningen). Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Een goed voorbeeld hiervan zijn de bewoners van de woningen en werkers/bezoekers van de commerciële ruimte. Bewoners zijn doorgaans 's nachts aanwezig terwijl werkers en bezoekers van een commercieel 'bedrijf' voornamelijk overdag aanwezig zijn. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.

Wanneer de berekende parkeervraag tegenover de beschikbare parkeercapaciteit gezet wordt, ontstaat de parkeerbalans. Omdat de woontoren niet beschikt over eigen parkeerplaatsen wordt in deze studie de parkeercapaciteit gezocht in parkeergarage Rozenhof. Deze parkeergarage wordt in de huidige situatie reeds gebruikt door onder andere bezoekers van het centrum van Zaandam. Vanuit de huidige bezettingsgraad van de parkeergarage, welke is toegestuurd door Bogor Projectontwikkeling, is het resterende beschikbare aanbod aan parkeerplaatsen voor de woningen en commerciële ruimte bepaald. Omdat een deel van het bestaande winkelcentrum Rozenhof leeg staat², is de parkeerbezetting met 10% verhoogd³.

Conform gemeentelijk beleid is een berekening van de fiets-parkeervraag ook onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling. Voor de Rozengrachtstoren wordt derhalve de fiets-parkeervraag berekend met behulp van de gemeentelijke fietsparkeernormen.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

¹ Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

² In de huidige situatie bedraagt de leegstand in winkelcentrum Rozenhof ruim 3.200 m² bvo.

³ Op basis van Google Maps is aangenomen dat parkeergarage Rozenhof voor het oostelijk gedeelte van het centrumgebied functioneert. Ingeschat is dat de huidige bezetting wordt veroorzaakt door circa 30.000 m² bvo aan detailhandel. De leegstand in winkelcentrum Rozenhof bedraagt circa 10% van het beschikbare aantal m² bvo detailhandel.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

Bogor Projectontwikkeling is voornemens een woontoren te ontwikkelen met op de begane grond commerciële ruimte. In tabel 2.1 is het volledige functieprogramma gepresenteerd⁴.

programma	omvang
commerciële ruimte	480 m ² BVO
appartementen 74 m ²	16 woningen
appartementen 76 m ²	2 woningen
appartementen 88 m ²	14 woningen
appartementen 92 m ²	2 woningen
appartementen 130 m ²	2 woningen
appartementen 152 m ²	3 woningen
appartement 205 m ²	1 woning

Tabel 2.1: Functieprogramma Rozengrachtstoren Zaandam

2.2.2 Gemeentelijke parkeernormen

De gemeente Zaanstad beschikt over parkeernormen ten behoeve van auto-parkeren. Bij het hanteren van de parkeernormen dient bij een ontwikkeling de minimale parkeereis gerealiseerd te worden. Binnen de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar woningen duur, midden en goedkoop, waarbij het aantal vierkante meters de bepalende factor is voor het type woning. In tabel 2.2 zijn de gehanteerde gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

programma	functie conform gemeentelijk beleid	parkeernorm	eenheid
commerciële ruimte	detailhandel hoofdwinkelgebied	2,9	per 100 m ² BVO
appartementen 74 m ²	woningen goedkoop	0,8 (0,3 bezoek)	per woning
appartementen 76 m ²	woningen goedkoop	0,8 (0,3 bezoek)	per woning
appartementen 88 m ²	woningen midden	0,9 (0,3 bezoek)	per woning
appartementen 92 m ²	woningen midden	0,9 (0,3 bezoek)	per woning
appartementen 130 m ²	woningen duur	1,1 (0,3 bezoek)	per woning
appartementen 152 m ²	woningen duur	1,1 (0,3 bezoek)	per woning
appartement 205 m ²	woningen duur	1,1 (0,3 bezoek)	per woning

Tabel 2.2: Gehanteerde parkeernormen gemeente Zaanstad

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

De gemeente Zaanstad heeft in haar parkeernota aanwezigheidspercentages voor verschillende functies opgenomen. Voor het bezoek van de woningen zijn geen aparte aanwezigheidspercentages opgenomen binnen het gemeentelijke parkeerbeleid, derhalve wordt voor de bezoekers dezelfde percentages gehanteerd als bij de bewoners.

⁴ Rozengrachtstoren, Kolpa Architecten. Documentnaam: 2016-04-05 Panelen Inloopavond

In tabel 2.3 zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages gepresenteerd.

functie	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
detailhandel hoofdwinkelgebied	30%	70%	20%	100%	100%	20%	100%
woning	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
woning bezoek	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

2.2.4 Gemeentelijke parkeernormen fietsparkeren

De gemeente Zaanstad heeft in haar parkeernota tevens parkeernormen ten behoeve van fietsparkeren opgenomen. Net als bij auto-parkeren dient voor het bepalen van de fiets-parkeervraag de minimale parkeereis gerealiseerd te worden. De fiets-parkeervraag van het woningbezoek wordt als aparte parkeervraag bovenop de bewoners-parkeervraag berekend. In tabel 2.4 zijn de gehanteerde gemeentelijke fiets-parkeernormen gepresenteerd.

functie conform gemeentelijke beleid	parkeernorm	eenheid
detailhandel hoofdwinkelgebied	3,0	per 100 m ²
woningen	1,0 (+0,75 voor bezoek)	per 25 m ²

Tabel 2.4: Gehanteerde fiets-parkeernormen gemeente Zaanstad

3 Resultaten

3.1 Parkeervraag

3.1.1 Auto-parkeren

In tabel 3.1 is de berekende auto-parkeervraag van de Rozengrachtstoren gepresenteerd.

programma	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
commerciële ruimte	4	10	3	14	14	3	14
woning duur	2	3	5	4	3	3	3
woning midden	5	6	10	9	6	6	7
woning goedkoop	5	5	9	8	5	5	6
bezoek woning	6	7	12	11	7	7	8
parkeervraag	22	31	38	46	35	24	39

Tabel 3.1: Berekende auto-parkeervraag Rozengrachtstoren

Uit tabel 3.1 blijkt dat de totale parkeervraag van de Rozengrachtstoren op het maatgevende moment (koopavond) 46 parkeerplaatsen bedraagt. Van deze totale parkeervraag zijn 21 parkeerplaatsen toebehoren aan de bewoners van de woningen en 11 plaatsen aan bezoekers van de woningen. 14 parkeerplaatsen behoren bij de commerciële ruimte.

3.1.2 Fiets-parkeren

In tabel 3.2 is de berekende fiets-parkeervraag van de Rozengrachtstoren gepresenteerd.

programma	fietsparkeerplaatsen
appartementen 74 m ²	48
appartementen 76 m ²	6
appartementen 88 m ²	50
appartementen 92 m ²	8
appartementen 130 m ²	11
appartementen 152 m ²	18
appartement 205 m ²	9
subtotaal bewoners	150
commerciële ruimte	15
bezoek woningen	110
totale fiets-parkeervraag	275

Tabel 3.2: Berekende fiets-parkeervraag Rozengrachtstoren

Uit tabel 3.2 volgt een berekende fiets-parkeervraag van de Rozengrachtstoren van circa 275 plaatsen. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad kan de fiets-parkeervraag van de bewoners (deels) gefaciliteerd worden in een fietsenberging. Bogor Projectontwikkeling is met de gemeente Zaanstad in overleg om een ruimte in Winkelcentrum Rozenhof te gebruiken om de fiets-parkeerdruk vanuit het winkelcentrum (en bezoekers woningen en commerciële ruimte) op te lossen.

3.2 Parkeeraanbod

Parkeergarage Rozenhof heeft een totale parkeercapaciteit van 438 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn niet elk moment van de dag allemaal beschikbaar voor de vraag vanuit de Rozengrachttoren. In de kwartalen één tot en met drie van het jaar 2015 is de gemiddelde bezetting per dag per uur bepaald voor de gehele garage (zie bijlage 1). In tabel 3.3 is het aantal geparkeerde auto's per meetmoment conform gemeentelijk parkeerbeleid gepresenteerd. De waarden zijn met 10% verhoogd, waarmee rekening wordt gehouden met de huidige leegstand van Winkelcentrum Rozenhof. Tevens is per meetmoment het drukste uur genomen.

parkeeraanbod	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bezetting parkeergarage Rozenhof	142	161	124	174	354	135	154
parkeeraanbod	438	438	438	438	438	438	438
vrije parkeerplaatsen	296	277	314	264	84	303	284
bezettingsgraad	33%	37%	28%	40%	81%	31%	35%

Tabel 3.3: Bezetting 'drukste uur' parkeergarage Rozenhof

Uit tabel 3.3 is blijken dat zaterdagmiddag het drukste moment is in parkeergarage Rozenhof. In het drukste uur stonden in totaal 354 auto's geparkeerd bij een capaciteit van 438 parkeerplaatsen. Dit geeft 84 vrije parkeerplaatsen, daarmee is de bezettingsgraad 81%.

3.3 Parkeerbalans

In tabel 3.4 is de parkeerbalans gepresenteerd. De parkeervraag van de te realiseren Rozengrachttoren wordt opgeteld bij het beschikbare parkeeraanbod van de Rozenhof parkeergarage. In bijlage 2 is voor elk meetmoment per uur de bezetting opgenomen.

parkeeraanbod	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeervraag Rozengrachttoren	22	31	38	46	35	24	39
bezetting parkeergarage Rozenhof	142	161	124	174	354	135	154
bezetting na realisatie Rozengrachttoren	164	192	162	220	389	159	193
parkeeraanbod parkeergarage Rozenhof	438	438	438	438	438	438	438
vrije parkeerplaatsen	274	246	276	218	49	279	245
bezettingsgraad	37%	44%	37%	50%	89%	36%	44%

Tabel 3.4: Parkeerbalans Rozengrachttoren

De berekende parkeerbezetting na realisatie van de Rozengrachttoren bedraagt, op het drukste moment (zaterdagmiddag), 389 parkeerplaatsen. Bij een parkeeraanbod van 438 plaatsen betekent dit nog een resterende beschikbare capaciteit in parkeergarage Rozenhof van 49 parkeerplaatsen. Hiermee bedraagt de bezettingsgraad 89%. Dit betreft een toename van circa 8% als gevolg van realisatie van de Rozengrachttoren en kan daarmee worden gezien als beperkt.

4 Conclusie

Uit het gehouden onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De Rozengrachttoren kent een maximale auto-parkeervraag van 46 parkeerplaatsen op het maatgevende moment, de koopavond.
- De Rozengrachttoren kent een totale berekende fiets-parkeervraag van circa 275 plaatsen. Hiervan zijn 150 plaatsen toebehoren aan bewoners van de appartementen. Deze kunnen conform gemeentelijk parkeerbeleid (deels) gefaciliteerd worden in een fietsenberging. Bogor Projectontwikkeling is met de gemeente Zaanstad in overleg om een ruimte in Winkelcentrum Rozenhof te gebruiken om de fiets-parkeerdruk vanuit het winkelcentrum (en bezoekers woningen en commerciële ruimte, 125 plaatsen) op te lossen.
- De parkeercapaciteit van parkeergarage Rozenhof is, op alle gemiddelde meetmomenten, voldoende om de berekende auto-parkeervraag van de Rozengrachttoren op te vangen. Op het drukste moment (zaterdagmiddag) bedraagt de toekomstige gemiddelde bezetting (na realisatie van de Rozengrachttoren) 389 parkeerplaatsen op een parkeercapaciteit van in totaal 438 plaatsen. Het aantal vrije parkeerplaatsen bedraagt 49. Dit geeft een bezettingsgraad van circa 89%.

Bijlage 1 Gemiddelde bezetting parkeergarage

Rozenhof huidige situatie

		00:00	01:00	02:00	03:00	04:00	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
2015W01-13	Maandag	29	27	25	25	24	24	24	27	25	25	30	38	57	90	103	97	86	66	47	56	55	50	44	34
	Dinsdag	28	26	24	24	24	24	24	25	26	44	68	90	101	112	113	100	86	72	61	71	67	60	53	37
	Woensdag	30	26	24	23	23	25	24	24	27	53	90	105	111	128	135	120	104	83	68	81	81	72	61	41
	Donderdag	29	26	24	24	24	24	23	25	32	59	100	121	129	143	140	121	106	100	118	148	128	86	62	42
	Vrijdag	31	27	25	24	24	24	24	26	31	57	90	108	121	140	145	140	127	106	98	124	123	113	97	60
	Zaterdag	40	35	32	29	25	25	25	25	37	87	161	223	264	305	322	279	194	116	97	134	135	123	104	65
	Zondag	41	36	32	29	25	24	23	23	25	24	26	35	78	124	137	140	110	81	73	68	59	48	39	30
2015W14-26	Maandag	30	27	25	25	25	25	25	28	25	27	33	42	68	102	112	103	89	70	57	56	53	50	41	34
	Dinsdag	28	27	25	25	25	25	25	26	27	45	73	88	98	115	117	111	98	77	62	61	58	50	41	33
	Woensdag	29	27	25	25	25	26	26	26	28	55	91	109	113	127	139	127	105	84	67	78	79	72	60	40
	Donderdag	30	28	26	26	26	26	26	27	32	63	105	129	134	147	144	124	108	102	121	158	139	92	63	42
	Vrijdag	29	26	25	24	24	24	25	26	31	55	90	110	122	138	147	137	114	94	86	86	83	76	64	47
	Zaterdag	35	31	29	26	24	24	24	25	39	92	169	229	259	283	302	264	186	106	84	97	94	83	67	51
	Zondag	37	32	29	27	24	24	24	24	24	25	29	43	83	119	137	134	104	80	72	75	65	51	43	36
2015W27-39	Maandag	28	26	24	24	24	24	24	27	26	28	35	43	69	101	108	106	96	75	56	52	49	44	36	29
	Dinsdag	27	25	24	24	24	24	23	24	24	41	67	92	102	117	121	117	102	82	63	58	54	44	36	30
	Woensdag	27	26	24	24	24	24	24	25	27	49	77	94	105	118	129	124	106	85	68	70	66	58	48	35
	Donderdag	28	26	24	24	24	24	23	25	31	59	101	128	129	139	139	126	106	105	123	155	133	84	54	36
	Vrijdag	29	26	25	24	24	24	23	25	28	47	79	99	111	124	132	127	110	93	82	84	84	77	63	48
	Zaterdag	38	34	31	27	25	24	24	25	37	80	142	175	194	215	218	186	138	92	78	85	83	72	59	44
	Zondag	37	32	30	27	25	24	24	24	25	26	29	38	69	95	111	109	88	69	62	61	55	42	34	30

Tabel B1.1: Gemiddelde bezetting parkeergarage Rozenhof huidige situatie

Bijlage 2 Gemiddelde bezetting parkeergarage

Rozenhof na realisatie Rozengrachttoren

	00:00	01:00	02:00	03:00	04:00	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00		
Maandag	29	27	25	25	24	24	46	49	47	50	55	64	94	130	144	138	125	103	85	94	93	88	82	72		werkdagoverdag
Dinsdag	28	26	24	24	24	24	46	47	48	70	97	121	142	154	155	141	126	111	99	109	105	98	91	75		werkdagmiddag
Woensdag	30	26	24	23	23	25	46	46	49	81	121	138	153	171	179	163	145	122	106	119	119	110	99	79		werkdagavond
Donderdag	29	26	24	24	24	24	45	47	54	86	132	155	172	189	185	164	147	140	176	209	187	140	108	88		koopavond
Vrijdag	31	27	25	24	24	24	46	48	53	84	121	140	164	184	191	185	171	148	136	162	161	151	135	98		zaterdagmiddag
Zaterdag	40	35	32	29	25	25	25	25	37	96	177	245	325	371	389	341	249	163	121	158	159	147	128	89		zaterdagavond
Zondag	41	36	32	29	25	24	23	23	25	27	29	38	125	175	190	193	160	128	73	68	59	48	39	30		zondagmiddag
Maandag	30	27	25	25	25	25	47	50	47	52	59	68	105	144	154	145	129	108	95	94	91	88	79	72		
Dinsdag	28	27	25	25	25	25	47	48	49	72	102	119	138	158	160	153	138	115	100	99	96	88	79	71		
Woensdag	29	27	25	25	25	26	48	48	50	83	122	141	156	171	184	171	147	123	105	116	117	110	98	78		
Donderdag	30	28	26	26	26	26	48	49	54	91	138	164	178	192	189	167	150	144	180	220	199	147	109	88		
Vrijdag	29	26	25	24	24	24	47	48	53	83	121	143	165	183	192	182	156	135	124	124	121	114	102	85		
Zaterdag	35	31	29	26	24	24	24	25	39	102	186	252	320	347	367	325	239	152	108	121	118	107	91	75		
Zondag	37	32	29	27	24	24	24	24	24	27	32	47	130	170	190	186	154	127	72	75	65	51	43	36		
Maandag	28	26	24	24	24	24	46	49	48	53	60	70	107	142	150	147	136	113	94	90	87	82	74	67		
Dinsdag	27	25	24	24	24	24	45	46	46	67	96	124	144	159	165	160	144	122	101	96	92	82	74	68		
Woensdag	27	26	24	24	24	24	46	47	49	75	107	125	146	161	173	168	148	124	106	108	104	96	86	73		
Donderdag	28	26	24	24	24	24	45	47	53	87	133	162	173	184	184	169	148	147	181	216	193	138	100	82		
Vrijdag	29	26	25	24	24	24	45	47	50	74	109	131	154	168	176	171	152	134	120	122	122	115	101	86		
Zaterdag	38	34	31	27	25	24	24	25	37	88	156	192	248	272	275	239	187	137	102	109	107	96	83	68		
Zondag	37	32	30	27	25	24	24	24	25	29	32	42	115	144	161	159	135	115	62	61	55	42	34	30		

Tabel B2.1: Gemiddelde bezetting parkeergarage Rozenhof na realisatie Rozengrachttoren