

Aan
Wilke Ruiter

Van
J.C.M. Verrest
Afschrift aan

Memo

Datum
07-08-2014
Opsteller
J.C.M. Verrest
Bijlage

Onderwerp
Parkeren rondom AH Martinus Nijhofflaan

Huidige situatie

In het winkelcentrum zijn een supermarkt (Albert Heijn, 2581 m²), slijterij (Gall & Gall, 78 m²) en de voormalige bank (ABN-AMRO, 1643 m²) gevestigd. Totale oppervlakte is 4302 m². Bezoekers van de winkels kunnen op straat parkeren of op het dak van het winkelcentrum (privéterrein met 148 parkeerplaatsen).

Direct rond de AH-locatie staan drie grote woontorens met circa 910 huisnummers.

- de flat langs de E. de Perronlaan (2-864) wordt voornamelijk bewoond door studenten (18 flats en 414 studentenkamers, eigenaar DUWO);
- de flat langs de Roland Holstlaan (1-749) wordt voornamelijk bewoond door (buitenlandse) studenten (375 1 en 2 kamer appartementen, eigenaar DUWO);
- de flat langs de Aart van der Leeuwlaan (7-213) bestaat uit huurwoningen (4 á 5 kamer appartementen, eigenaar Woonbron) en koopwoningen met een gemiddelde verkoopprijs tussen de €150.000 en €175.000,-.

Parkeren huidige situatie

Naast het parkeerdek van het winkelcentrum (148 parkeerplaatsen) vindt het overige parkeren voornamelijk in de openbare ruimte plaats. De primaire doelgroepen zijn de bewoners en hun bezoek en het winkelcentrum ten zuiden van de Martinus Nijhofflaan (bezoekers en werknemers).

Om het huidige parkeren goed weer te geven is het gebied rond de ontwikkellocatie begrensd tussen de Provincialeweg, de trambaan Martinus Nijhofflaan, de Voorhofdreef en de Menno ter Braaklaan. De parkeerplaatsen aan de Menno ter Braaklaan zijn zowel aan de noord- als zuidzijde van de weg meegerekend. Parkeergelegenheid op eigen terrein of privéterrein is niet meegerekend. De tabel op de volgende pagina geeft het aantal parkeerplaatsen in secties weer.

<i>Locatie</i>	Aantal pp
Martinus Nijhofflaan Zuidzijde	<i>19</i>
Eduard du Perronlaan	<i>89</i>
Roland Holstlaan	<i>85</i>
Dichtersweg en parkeerterreinen	<i>151</i>
Aart van der Leeuwlaan	<i>89</i>
Hendrik Marsmanlaan	<i>54</i>
Menno ter Braaklaan	<i>86</i>
Totaal	573

Ontwikkeling winkelcentrum en woningen

Het plan is om het winkelareaal met circa 2000 m² uit te breiden en in twee fasen woningen toe te voegen (twee woontorens). In fase 1 zullen 59 woningen van 60 tot 90 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) gerealiseerd worden samen met een supermarkt van 4523 m² bvo en overige winkelruimten van 1062 m² bvo. In fase 2 komen hier nog eens 97 woningen van 90 tot 125 vierkante meter bvo bij en nog 617 m² bvo overige winkelruimten.

Parkeernormen

In de nota Parkeernormen 2013 zijn de minimale en maximale normen opgenomen waaraan het plan moet voldoen. Het plangebied ligt in de schil van Delft. Hiervoor gelden de volgende normen:

- Niet-grondgebonden woning 60-90 m² bvo minimaal 1,2 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 bezoekersaandeel);
- Niet-grondgebonden woning 90-125 m² bvo minimaal 1,4 en maximaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 bezoekersaandeel);
- Supermarkt minimaal 2,5 en maximaal 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (90% bezoekersaandeel);
- Wijkwinkelcentrum < 10.000 m² bvo (inclusief solitaire winkels) minimaal 2,3 en maximaal 4,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (75% bezoekersaandeel).

Voor fase 1 komt daarmee het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen uit op 209 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik van parkeerplaatsen en maximaal 361 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik. Met dubbelgebruik van parkeerplaatsen dienen minimaal 180 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (piek zaterdagmiddag).

Voor fase 2 komt het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen uit op 359 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik van parkeerplaatsen en maximaal 543 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik. Met dubbelgebruik van parkeerplaatsen dienen minimaal 281 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (piek koopavond).

Parkeren in het nieuwbouwplan

In fase 1 zal een tweelaags parkeergarage gebouwd worden met 178 parkeerplaatsen op de eerste laag en 179 parkeerplaatsen op de tweede laag. In fase 2 zal de garage met 65 parkeerplaatsen worden uitgebreid. Totaal zijn er in fase 2 voor alle functies 422 parkeerplaatsen.

In beide planfasen wordt voldaan aan de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen conform de nota Parkeernormen 2013.

Parkeerbilans openbare ruimte

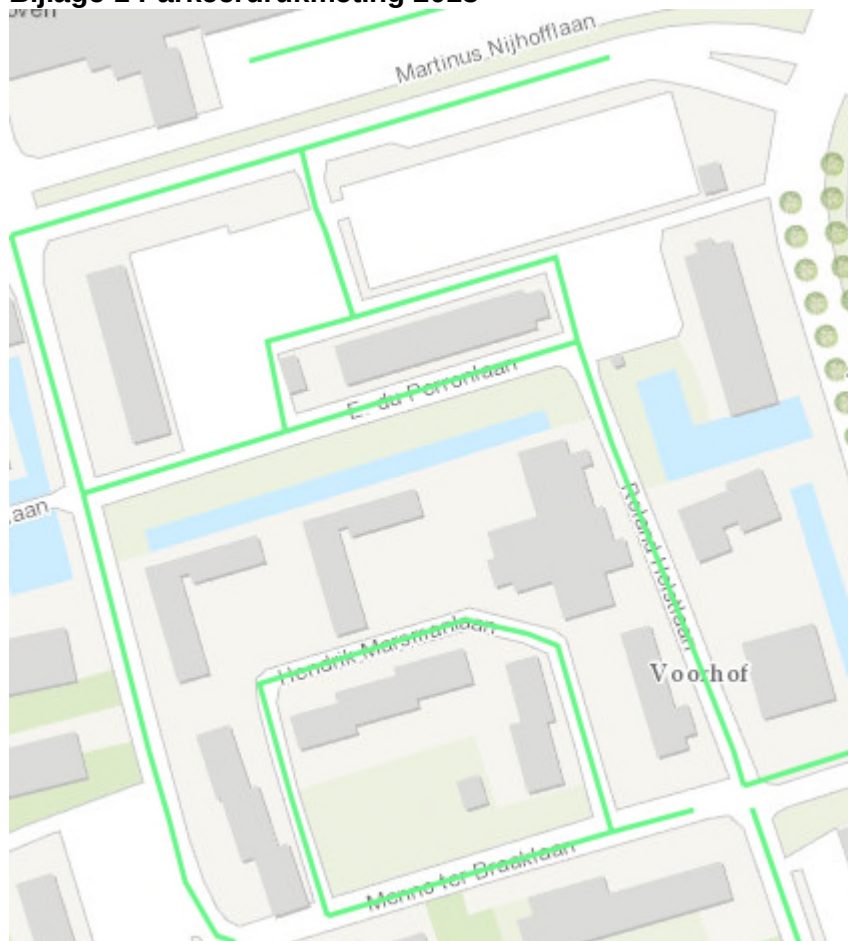
De ontwikkelingen zijn voor een deel gepland in de openbare ruimte die nu gebruikt wordt voor parkeren. Het parkeren van het nieuwe winkelcentrum wordt op eigen terrein opgelost. Op maaiveld gaan echter 81 parkeerplaatsen in de openbare ruimte verloren als gevolg van de ontwikkelingen. Deze parkeerplaatsen liggen op de Roland Holstlaan tussen de AH en de flat E. de Perronlaan 2-864 en op de Dichtersweg en naastgelegen parkeerterreinen.

De nota Parkeernormen 2013 schrijft voor hoe in Delft omgegaan wordt met het vervallen van parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Bij bouwinitiatieven waarbij bestaande parkeercapaciteit verloren gaat, moet rekening gehouden worden met het effect van het verlies van deze capaciteit. Het verlies aan parkeercapaciteit moet binnen het project zodanig worden gecompenseerd dat er geen structureel nadelig effect is op de parkeerdruk in de directe omgeving. Kent de omgeving een lage parkeerdruk (<85%) dan moet de parkeerdruk in de omgeving (straal 200 meter) op het maatgevende¹ moment in de week onder de 85% blijven. Kent de omgeving een hoge parkeerdruk (>85%) dan moeten de parkeerplaatsen die als gevolg van de bouwontwikkeling vervallen dienen te worden gecompenseerd, zodanig dat de gemiddelde parkeerdruk tenminste op gelijk niveau blijft.

Om de effecten van het verlies aan parkeerplaatsen in een woonomgeving in kaart te brengen worden de gemeentelijke nachtelijke parkeerdrukmetingen gebruikt. Uit de meest recente nachtelijke parkeertelling (oktober 2013; uitgevoerd door Mobycon) blijkt dat de bezettingsgraad van de 573 parkeerplaatsen (Provincialeweg-trambaan Martinus Nijhofflaan-Voorhofdreef-Menno ter Braaklaan) 61% is, zie bijlage 1. De voornaamste parkeerdruk in dit gebied is in het zuidelijk deel van het gebied. Direct rond de AH-locatie is de laagste parkeerdruk. Als 81 parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling van het nieuwbouwplan verloren gaan komt de totale parkeerdruk op 71%. Dit ligt ruim onder de kritieke grens van 85%. Het vervallen van de 81 parkeerplaatsen heeft geen structureel nadelig effect op de parkeerdruk in de omgeving.

¹ Het maatgevende moment is de periode van de week waarop de primaire doelgroepen parkeerders de maximale parkeerbehoefte hebben.

Bijlage 1 Parkeerdrukmeting 2013



Figuur 1: Plattegrond omgeving Winkelcentrum Martinus Nijhofflaan

TELLING oktober 2013 - 24.00-04.00 uur			
	<i>capaciteit</i>	<i>bezet</i>	<i>bezett.gr.</i>
Martinus Nijhofflaan Zuidzijde	19	5	26%
E. du Perronlaan	89	52	58%
R. Holstlaan	85	17	20%
Dichtersweg en parkeerterreinen	151	64	42%
Aart van der Leeuwlaan	89	79	89%
Hendrik Marsmanlaan	54	49	91%
Menno ter Braaklaan	86	81	94%
Totaal	573	347	61%

Tabel 1: Nachtelijke parkeertelling plangebied