

Bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7

Parkeeronderbouwing

Opdrachtgever

Titel rapport

Gemeente Den Haag

Bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7

Parkeeronderbouwing

Kenmerk

Datum publicatie

018407.20240731.R1.03

23 augustus 2024

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 23-8-24

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Aanpak en uitgangspunten	2
2.1 Aanpak	2
2.2 Wijzigingen functieprogramma	2
2.3 Wijzigingen parkeeraanbod	3
2.4 Parkeernormen	3
2.5 Aanwezigheidspercentages	4
2.6 Afronden	4
2.7 Reductiemogelijkheden	4
3. Parkeerbalans	6
3.1 Parkeerbalans te vervallen functies	6
3.2 Plan Zichten 2, 3 en 7	7
3.3 Conclusie	9

1. Inleiding

De gemeente Den Haag werkt aan de herstructurering van de wijken Dreven, Gaarden en Zichten in Den Haag Zuidwest. Bij deze herstructurering worden bestaande woningen gerenoveerd of gesloopt en worden nieuwe woningen in een gedifferentieerde prijsklasse toegevoegd. Daarnaast is het plan om in de openbare ruimte de auto, en dan met name het aantal autoparkeerplaatsen, minder dominant te maken. Om dit mogelijk te maken is het nodig om tevens het bestemmingsplan aan te passen. Goudappel B.V. is gevraagd om voor het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 een parkeeronderbouwing op te stellen. Deze onderbouwing dient als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan voor Zichten 2, 3 en 7. Figuur 1 weergeeft de uitsnede van het plan Zichten 2, 3 en 7.

Binnen het plangebied van Zichten 2, 3 en 7 worden de bestaande appartementen langs Steenzicht gerenoveerd. De bestaande appartementen langs Ruimzicht komen te vervallen en hier worden twee nieuwe woonblokken met een inpandige parkeervoorziening gerealiseerd. Aan Het Zicht komt de bestaande winkelpint met woningen te vervallen. Op deze locatie wordt een openbare parkeergarage gerealiseerd.



Figuur 1: Plan Zichten 2, 3 en 7 uitsnede

2. Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

Het benodigde parkeeraanbod van de geplande ontwikkelingen wordt bepaald door de omvang van de functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per functie-eenheid). Het benodigde parkeeraanbod is niet voor alle parkeerders op alle momenten van de week even groot. Wanneer verschillende doelgroepen gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen wordt door toepassing van aanwezigheidspercentages rekening gehouden met dit effect.

Om te bepalen of voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied kunnen worden gecreëerd, wordt gekeken naar de verschillen tussen de huidige situatie en de beoogde situatie na realisatie van het bestemmingsplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de te vervallen functies, te vervallen parkeerplaatsen en nieuwbouw. De renovatie van de bestaande woningen wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

Bij de plannen voor Dreven, Gaarden en Zichten wordt naast de herstructurering ook ingezet op een mobiliteitstransitie. Daarvoor zal parkeerregulering worden ingevoerd. Omdat het moment van invoering van parkeerregulering nog onbekend is, wordt in deze parkeeronderbouwing ook de parkeerbehoefte berekend in de situatie zonder parkeerregulering.

2.2 Wijzigingen functieprogramma

Binnen het plangebied komen in totaal 109 appartementen te vervallen, 88 appartementen aan Ruimzicht en 21 appartement aan Het Zicht en circa 330 m² bvo winkeloppervlakte te vervallen. In tabel 2.1 is het huidige, te vervallen functieprogramma opgenomen.

functie	omvang	eenheid
Zichten 2 en 3		
• huur appartement 40-70 m ²	88	woningen
Zichten 7		
• huur appartement 40-70 m ²	21	woningen
• detailhandel	330	m ² bvo

Tabel 2.1 Te vervallen functieprogramma huidige situatie

Op de locatie van deze woningen worden 2 appartementencomplexen en een openbare parkeergarage met 1.250 m² bvo commerciële ruimte gerealiseerd. Tabel 2.2 geeft het functieprogramma voor de woningen weer.

functie	omvang Zichten 2 en 3	eenheid
huur appartement 40-70 m ²	211	woning
huur appartement 70-100 m ²	103	woning
huur appartement 100- 160 m ²	21	woning
koop appartement 40-70 m ²	150	woning
koop appartement 70-100 m ²	38	woning
totaal	523	woning

Tabel 2.2: Beoogd woningbouwprogramma obv huidige plannen (d.d. juli 2024)

2.3 Wijzigingen parkeeraanbod

Bij de nieuwe appartementencomplexen worden binnenplans parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn alleen door de bewoners van het betreffende appartementencomplex te gebruiken. Op basis van de laatste plannen wordt uitgegaan van in totaal 65 binnenplanse parkeerplaatsen (15 parkeerplaatsen bij Zichten 2 en 50 parkeerplaatsen bij Zichten 3).

Op de locatie van Zichten 7 wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd met 300 tot 400 openbare parkeerplaatsen.

Daarnaast zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. Op basis van de laatste versie van het stedenbouwkundig plan komen daarmee binnen het plangebied circa 70 parkeerplaatsen te vervallen.

2.4 Parkeernormen

De gemeente Den Haag heeft haar autoparkeernormen vastgelegd in de Nota parkeernormen Den Haag 2021¹. Hierbij is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden. De buurt Zichten valt onder de *Naoorlogse wijken*. In tabel 2.3 zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. Onderscheid is gemaakt naar grondgebonden woningen en appartementen, in combinatie met de oppervlakte van de woningen (in m² bvo). De totale parkeernorm voor woningen bestaat uit een aandeel voor bewoners en een aandeel voor bezoekers. Voor de commerciële ruimte worden de parkeernormen van winkel aangehouden.

¹ Nota parkeernormen Den Haag 2021, gemeente Den Haag, vastgesteld d.d. 7 oktober 2021.

functie	oppervlakte woning (m2 bvo)	bewonersnorm	bezoekersnorm	eenheid
appartement huur	40 tot 70	0,4	0,15	ppl per woning
appartement huur	70 tot 100	0,66	0,15	ppl per woning
appartement huur	100 tot 160	0,75	0,15	ppl per woning
appartement koop	40 tot 70	0,66	0,15	ppl per woning
appartement koop	70 tot 100	0,80	0,15	ppl per woning
winkel		2,30		ppl per 100 m ² bvo

Tabel 2.3 Te hanteren parkeernormen

2.5 Aanwezigheidspercentages

In tabel 2.4 zijn de te hanteren aanwezigheidspercentages conform gemeentelijk beleid opgenomen. Hier wordt alleen rekening mee gehouden indien parkeerplaatsen voor verschillende doelgroepen toegankelijk zijn.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezoek van bewoners	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%

Tabel 2.4 Te hanteren aanwezigheidspercentages

2.6 Afronden

De parkeerbehoefte wordt conform gemeentelijk beleid op twee decimalen rekenkundig afgerond. Het benodigd parkeeraanbod wordt conform gemeentelijk beleid rekenkundig afgerond op een geheel getal.

2.7 Reductiemogelijkheden

De gemeente Den Haag voorziet conform de parkeernota voor nieuwbouwprojecten reductiemogelijkheden voor de parkeerbehoefte voor bewoners door mobiliteitsalternatieven. Voor het plan Zichten 2, 3 en 7 zijn de volgende reductiemogelijkheden van toepassing:

- bij de ontwikkeling ten minste voor 5 jaar deelauto's ter beschikking worden gesteld, waarbij geldt dat:
 - 1 deelauto 4 reguliere parkeerplaatsen vervangt (per saldo vervangt een deelauto 3 reguliere auto's);
 - binnen gereguleerd gebied maximaal 30% van de autoparkeervraag van bewoners wordt vervangen (conform het bestemmingsplan);

- buiten gereguleerd gebied maximaal 10% van de autoparkeervraag van bewoners wordt vervangen;
- een ondertekende overeenkomst de inzet van de deelauto's dient aan te tonen;
- de deelauto's op eigen terrein, in een nabijgelegen parkeervoorziening of in de openbare ruimte op exclusieve parkeerplaatsen voor deelauto's worden gestald.
- afspraken dienen te worden gemaakt over de overdracht van de deelauto's met de toekomstige gebruikers of de vereniging van eigenaren bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- data over het gebruik van de deelauto's met de gemeente wordt gedeeld;
- na de periode van 5 jaar de parkeerplaatsen, indien op eigen terrein of ander particulier terrein, behouden blijven voor gebruik door de bewoners;
- bij de ontwikkeling ten minste voor 5 jaar deelbakfietsen ter beschikking worden gesteld, waarbij geldt dat:
 - 1 deelbakfiets 1 reguliere autoparkeerplaats vervangt;
 - binnen gereguleerd gebied maximaal 10% van de autoparkeervraag van bewoners wordt vervangen;
 - buiten gereguleerd gebied maximaal 5% van de autoparkeervraag van bewoners wordt vervangen;
 - de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gelegen en bestemd zijn voor langparkeerders;
 - de duurzame inzet van de deelbakfietsen wordt aangetoond met een ondertekende overeenkomst.

3. Parkeerbalans

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de parkeersituatie binnen het plangebied, wanneer de beoogde plannen zijn uitgevoerd.

3.1 Parkeerbalans te vervallen functies

De functies die met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied komen te vervallen parkeren in de huidige situatie in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte van deze functies conform de gemeentelijke parkeernormen zonder dubbelgebruik is weergegeven in tabel 3.1.

functie	omvang	parkeernorm	eenheid	parkeerbehoefte
Zichten 2 en 3				
• bewoners	88	0,4	woning	35,20
• bezoek bewoners	88	0,15	woning	13,20
Zichten 7				
• bewoners	21	0,4	woning	8,40
• bezoek bewoners	21	0,15	woning	3,15
• detailhandel	330	0,023	m ² bvo	7,59
Totaal bewoners				43,60
Totaal bezoek van bewoners				16,35
Totaal detailhandel				7,59
Totaal				67,54

Tabel 3.1: Parkeerbehoefte te vervallen functies

De parkeerbehoefte van de te vervallen functies bedraagt normatief 67,54 (afgerond 68) parkeerplaatsen. Tabel 3.2 geeft het aantal te salderen parkeerplaatsen op basis van de aanwezigheidspercentages weer.

categorie	parkeer-behoefte	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
totaal bewoners	43,60	21,80	21,80	39,24	43,60	34,88	26,16	34,88	30,52
totaal bezoek van bewoners	16,35	1,64	3,27	13,08	-	11,45	9,81	16,35	11,45
totaal detailhandel	7,59	2,28	4,55	0,76	-	5,69	7,59	-	-
totaal		25,71	29,62	53,08	43,60	52,02	43,56	51,23	41,97

Tabel 3.2: Gebruik openbare parkeerplaatsen te vervallen functies

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages maken de functies die komen te vervallen op het drukste moment (werkdagavond) gebruik van (afgerond) 53 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

3.2 Plan Zichten 2, 3 en 7

3.2.1 Parkeren bewoners (op eigen terrein)

De parkeerbehoefte van bewoners is berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast wordt deelmobiliteit ingezet wat conform de gemeentelijke rekenregels leidt tot een reductie van de parkeerbehoefte. Binnen Zichten 2 en 3 wordt ingezet op totaal 4 deelauto's. Dit betekent een reductie van 5,4% op de parkeerbehoefte van bewoners. Conform het bestemmingsplan mag in het geval van gereguleerd parkeren worden ingezet op een reductie van maximaal 30% als gevolg van de inzet van deelmobiliteit en zonder gereguleerd parkeren is de reductie maximaal 15%. Binnen deze grenzen wordt met de inzet van 4 deelauto's gebleven.

In tabel 3.3 is de parkeerbehoefte van bewoners berekend en afgezet tegen het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Binnen de parkeervoorziening geldt geen dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

functie	parkeernorm	omvang	parkeerbehoefte
huur appartement 40-70 m ²	0,4	211	84,40
huur appartement 70-100 m ²	0,66	103	67,98
huur appartement 100- 160 m ²	0,75	21	15,75
koop appartement 40-70 m ²	0,66	150	99,00
koop appartement 70-100 m ²	0,80	38	30,40
subtotaal bewoners			297,53
reductie deelauto's (-5,4%)			-16,00
parkeerplaatsen tbv deelauto's			4,00
totaal inclusief reductie			285,53
beschikbaar binnenplans			65,00
saldo			220,53

Tabel 3.3 Parkeerbehoefte bewoners Zichten 2 en 3

Uit tabel 3.3 blijkt dat voor bewoners binnen het plan op basis van de gemeentelijke parkeernormen afgerond 298 parkeerplaatsen benodigd zijn. Als gevolg van de inzet van deelmobiliteit (deelauto's) wordt conform de rekenregels uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte gereduceerd. Op basis van een inzet van 4 deelauto's wordt de parkeerbehoefte in totaal met 5,4% gereduceerd. Voor bewoners zijn daarmee 285,53 parkeerplaatsen benodigd, terwijl 65 parkeerplaatsen binnenplans in de parkeervoorzieningen zijn gepland. Dit betekent dat de resterende parkeerbehoefte van bewoners van 220,53 parkeerplaatsen in de openbare parkeergarage moet worden opgelost.

3.2.2 Parkeren bezoekers

De parkeerbehoefte voor bezoekers wordt eveneens bepaald met behulp van de gemeentelijke parkeernorm. Voor bezoekers zijn 107 parkeerplaatsen benodigd (zie tabel 3.4).

functie	bezoekers parkeernorm	omvang	parkeerbehoefte
woningen Zichten 2	0,15	228	34,20
woningen zichten 3	0,15	295	44,25
commerciële ruimte	0,023	1.250	28,75
totaal			107,20

Tabel 3.4 Parkeerbehoefte bezoekers Zichten 2, 3 en 7

De bezoekers maken gebruik van openbare parkeerplaatsen. Dit zijn dezelfde parkeerplaatsen als de bewoners en bezoekers in de oorspronkelijke situatie. Wel komen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte 70 openbare parkeerplaatsen te vervallen. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

categorie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerbehoefte te vervallen functies (tabel 3.2)	25,71	29,62	53,08	43,60	52,02	43,56	51,23	41,97
vervallen parkeerplaatsen	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00
beschikbaar openbare ruimte	-44,29	-40,38	-16,92	-26,40	-17,98	-26,44	-18,77	-28,04
totaal bezoekers woningen	7,85	15,69	62,76	0,00	54,92	47,07	78,45	54,92
commerciële ruimte	8,63	17,25	2,88	0,00	21,56	28,75	0,00	0,00
saldo	-60,76	-73,32	-82,56	-26,40	-94,46	-102,26	-97,22	-82,95

Tabel 3.5 Parkeerbalans wijziging parkeren in de openbare ruimte

Uit tabel 3.5 blijkt dat de bezoekers van de beoogde ontwikkeling meer nodig hebben dan de functies en de compensatie van de vervallen parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) zijn 102 parkeerplaatsen meer benodigd.

3.2.3 Openbare parkeergarage

Binnen het plangebied is een openbare parkeergarage met 300 tot 400 parkeerplaatsen voorzien. In deze parkeergarage wordt zowel de resterende bewonersparkeerbehoefte als bezoekersparkeerbehoefte opgelost. Hierbij geldt dat binnen de parkeergarage dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. In tabel 3.6 is het minimale benodigde aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage opgenomen.

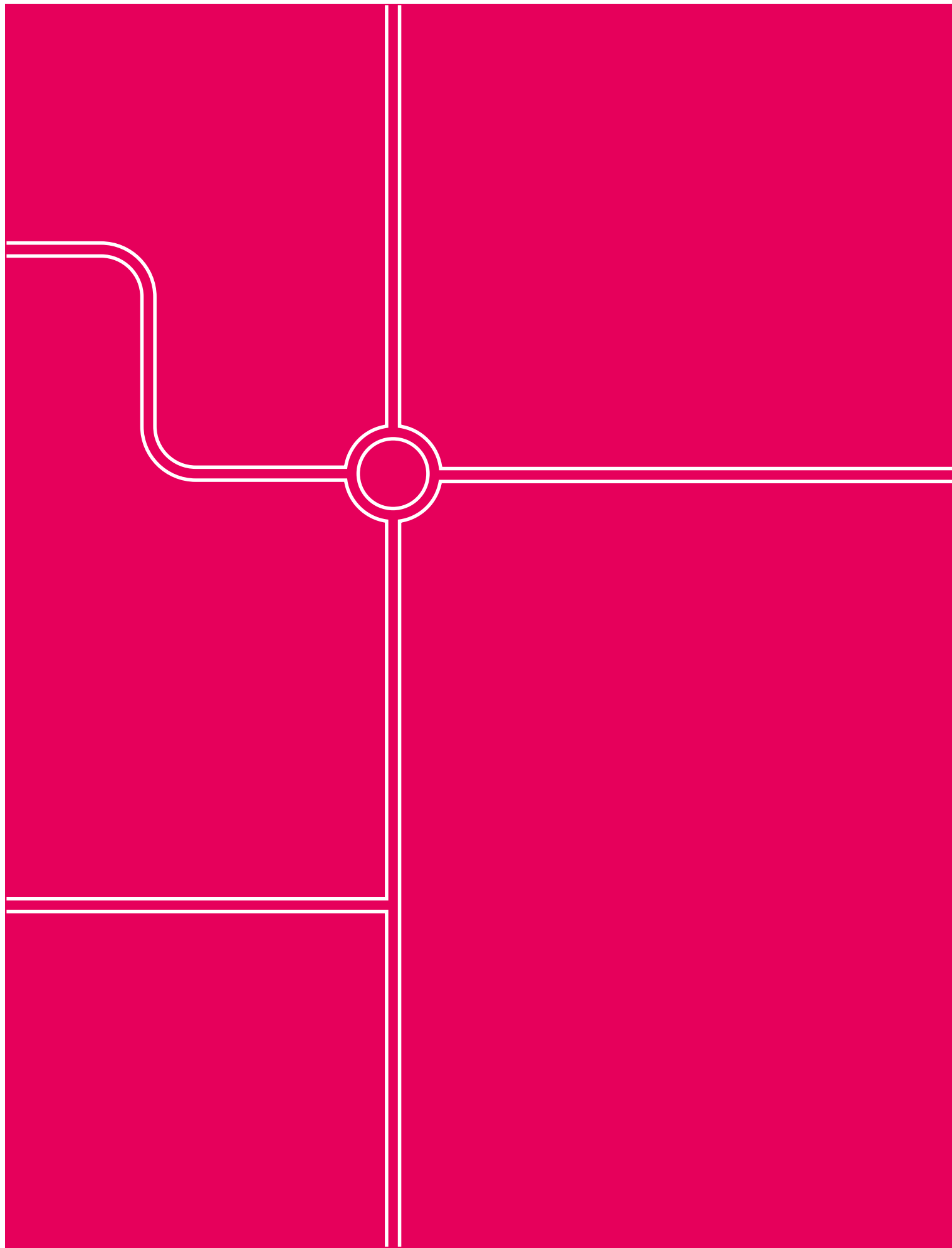
categorie	normatief	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
saldo bewonersparkeren	220,53	110,27	110,27	198,48	220,53	176,42	132,32	176,42	154,37
saldo bezoekersparkeren		60,76	73,32	82,56	26,40	94,46	102,26	97,22	82,95
totaal		171,02	183,58	281,03	246,93	270,88	234,58	273,64	237,32

Tabel 3.6 Totaal benodigd parkeeraanbod openbare parkeergarage

Uit tabel 3.6 blijkt dat in de openbare parkeergarage minimaal 281 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met de mogelijkheid om een parkeervoorziening van 300 tot 400 parkeerplaatsen te realiseren kan in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

3.3 Conclusie

Op basis van voorgaande berekening is het binnen het plangebied mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Het invoeren van parkeerregulering heeft geen effect op het resultaat van deze berekening. Bij een parkeergarage met 300 tot 400 parkeerplekken zal er dus een overcapaciteit ontstaan. Deze overcapaciteit kan in de planvorming van Zichten 4, 5 en 6 worden benut. Daarnaast is het binnen het bestemmingsplan mogelijk een grotere parkeergarage te realiseren.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32