

Notitie

Plaats

Heiloo, oktober 2021

Referentienummer

638

Kenmerk

638.211021

Aan

Gemeente Noordwijk

Kopie aan

PdW Vastgoed

Van

Ir. Sj. Stienstra Adviesbureau stedelijk verkeer

Betreft

Toetsing Parkeerbalans Noordwijk herontwikkeling Jan Kroonsplein

In vervolg op de ontwikkeling aan de Maarten Kruytstraat, met verplaatsing van de Vomar supermarkt in het centrum van Noordwijk, wordt in Noordwijk gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van de huidige supermarktlocatie en omgeving.

Met de geplande verplaatsing van de Vomar supermarkt naar de locatie Maarten Kruytstraat komt de locatie van de huidige supermarkt aan het Jan Kroonsplein vrij. Dit biedt mogelijkheden om te komen tot een opwaardering van het Jan Kroonsplein. Hiervoor is een plan ontwikkeld, dat voorziet in woningen, enige detailhandel en een hotel.

Voor deze ontwikkeling is door de gemeente Noordwijk een parkeerbalans opgesteld, rekening houdend met de eigen parkeerbehoefte van de geplande functies, maar ook met toerekening van parkeerruimte ten gevolge van de bestaande openbare parkeerfunctie in het plangebied en verschuivingen in parkeervraag en -aanbod in verband met de ontwikkeling Maarten Kruytstraat. Uitgangspunt daarbij vormen de parkeernormen, zoals vastgelegd in de Nota parkeren en stallen van de gemeente Noordwijk.

De gemeente Noordwijk heeft ir. Sj. Stienstra Adviesbureau stedelijk verkeer opdracht gegeven voorliggende toetsing (expert-opinion) van deze parkeerbalans uit te voeren.

Uitgangspunten

Voorkomen dat herontwikkeling leidt tot toename van parkeerdruk

Zoals reeds opgemerkt in onze eerdere notitie naar aanleiding van de bouwplannen op de locatie Maarten Kruytstraat (Notitie 'Toetsing Parkeerbilans Noordwijk', september 2019) is de bestaande parkeersituatie in Noordwijk niet zonder complicaties. Zoals in vele Nederlandse kustplaatsen fluctueert de parkeerbehoefte sterk. Op mooie stranddagen is de vraag naar parkeerruimte groter dan het aanbod, op andere momenten kunnen bezoekers zonder al te veel moeite een parkeerplaats vinden. Door de mix van doelgroepen (bewoners, winkelbezoekers, recreanten, enzovoort) ontstaat een steeds wisselende druk op de bestaande parkeervoorzieningen.

Voorkomen moet worden dat door bouwplannen een toename van de parkeerdruk ontstaat. Immers, als een bouwplan zou leiden tot extra parkeerdruk in het publieke domein leidt dat tot een toename van het parkeertekort op de piekdagen.

Een bestaande grote parkeerdruk mag anderzijds niet leiden tot het onmogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

Compensatie parkeercapaciteit Maarten Kruytstraat

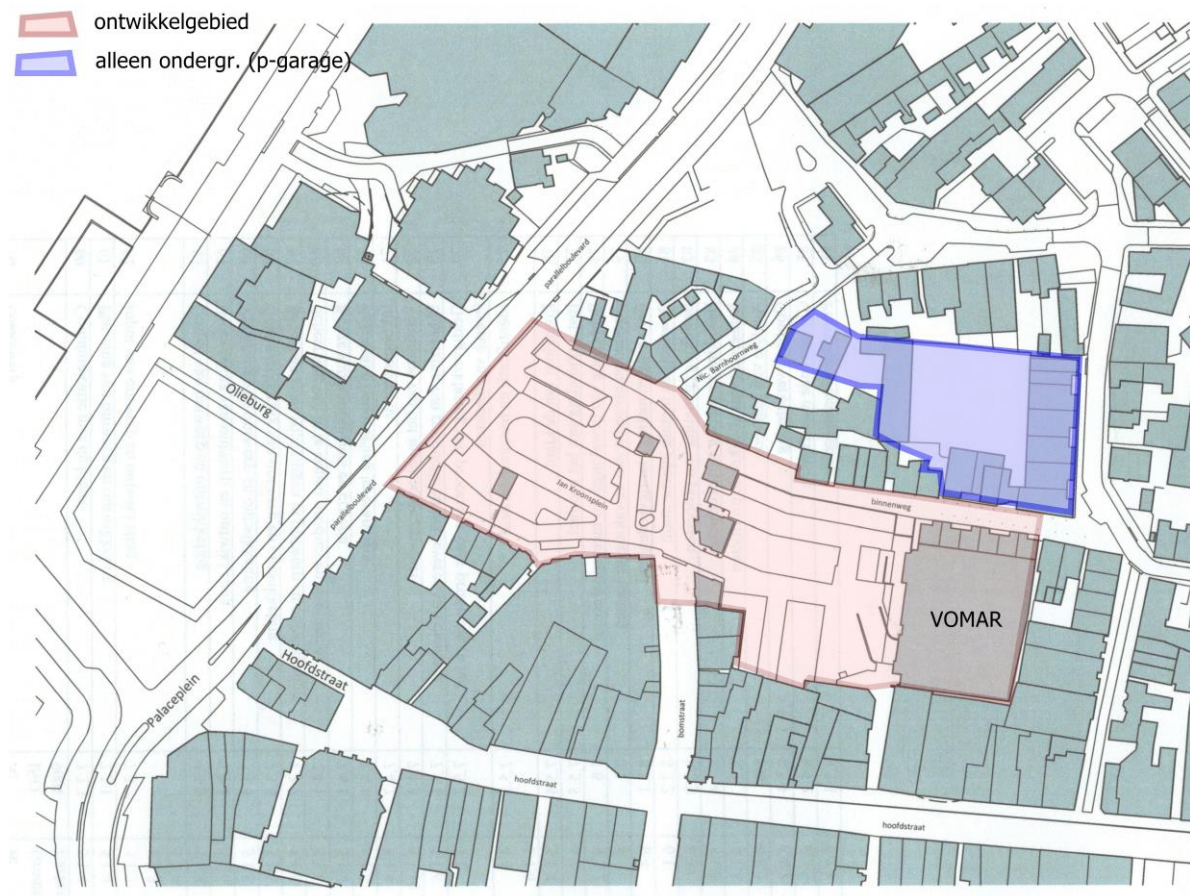
De verplaatsing van de supermarkt van het Jan Kroonsplein naar de Maarten Kruytstraat leidt er toe dat de parkeervraag van de supermarkt op het Jan Kroonsplein vervalt, maar dat anderzijds de ontwikkeling van het bouwplan Maarten Kruytstraat een eigen parkeervraag oproept, en ook de huidige parkeervoorziening op het parkeerterrein Maarten Kruytstraat vervalt. In het bouwplan Maarten Kruytstraat wordt parkeercapaciteit (parkeergarage en parkeerdek) gerealiseerd, die kan voorzien in de eigen parkeervraag van het plan, en ook voor een deel kan voorzien in compensatie voor de bestaande parkeercapaciteit op die locatie. Uit de analyse van de parkeerbilans van het bouwplan Maarten Kruytstraat blijkt dat daarnaast ook de vrijkomende parkeervraag op het Jan Kroonsplein (als gevolg van het vervallen van de supermarkt aldaar) moet worden toegerekend aan de vraag naar openbare (centrum-) parkeerplaatsen, ter compensatie van de verminderde mogelijkheden voor centrumparkeren op de Maarten Kruytstraat. Daarnaast worden een aantal parkeerplaatsen uit de gemeentelijke strategische reserve (gesitueerd in de Haakgarage, onderdeel van het ontwikkelingsplan Jan Kroonsplein) toegerekend aan de parkeerbilans van de Maarten Kruytstraat. Met beide claims vanuit de ontwikkeling Maarten Kruytstraat dient in de parkeerbilans van de herontwikkeling van het Jan Kroonsplein rekening te worden gehouden.

Deze factoren maken het noodzakelijk de verschillende aspecten van de parkeersituatie in het herontwikkelingsplan Jan Kroonsplein goed te onderscheiden, en te voorkomen dat voor de kernvraag niet relevante zaken de discussie vertroebelen. De kernvraag is ook in dit geval: Biedt de gekozen parkeeroplossing een 'parkeerbilans-neutrale' oplossing die niet leidt tot verzwaring van de bestaande parkeerproblematiek in Noordwijk?

Herontwikkeling Jan Kroonsplein

Het herontwikkelingsgebied omvat in hoofdlijnen de locatie van de huidige supermarkt en de daarvoor en daaronder gelegen parkeervoorzieningen (Jan Kroonsplein openbaar parkeren, parkeerterrein Vomar en parkeergarage Vomar). Dit ontwikkelgebied op (en onder) maaiveld is op kaart 1 in rood aangegeven. Ook de Haak-parkeergarage wordt in de herontwikkeling betrokken, deze is op kaart 1 in blauw gemarkeerd.

Figuur 1: Herontwikkelingsgebied Jan Kroonsplein



Het functionele programma voor de herontwikkeling¹ omvat:

59 woningen, onderverdeeld in:

woningen tot 70 m ²	38
woningen 70 – 90 m ²	11
woningen > 90 m ²	10
een hotel	50 kamers
detailhandel	842 m ² bvo

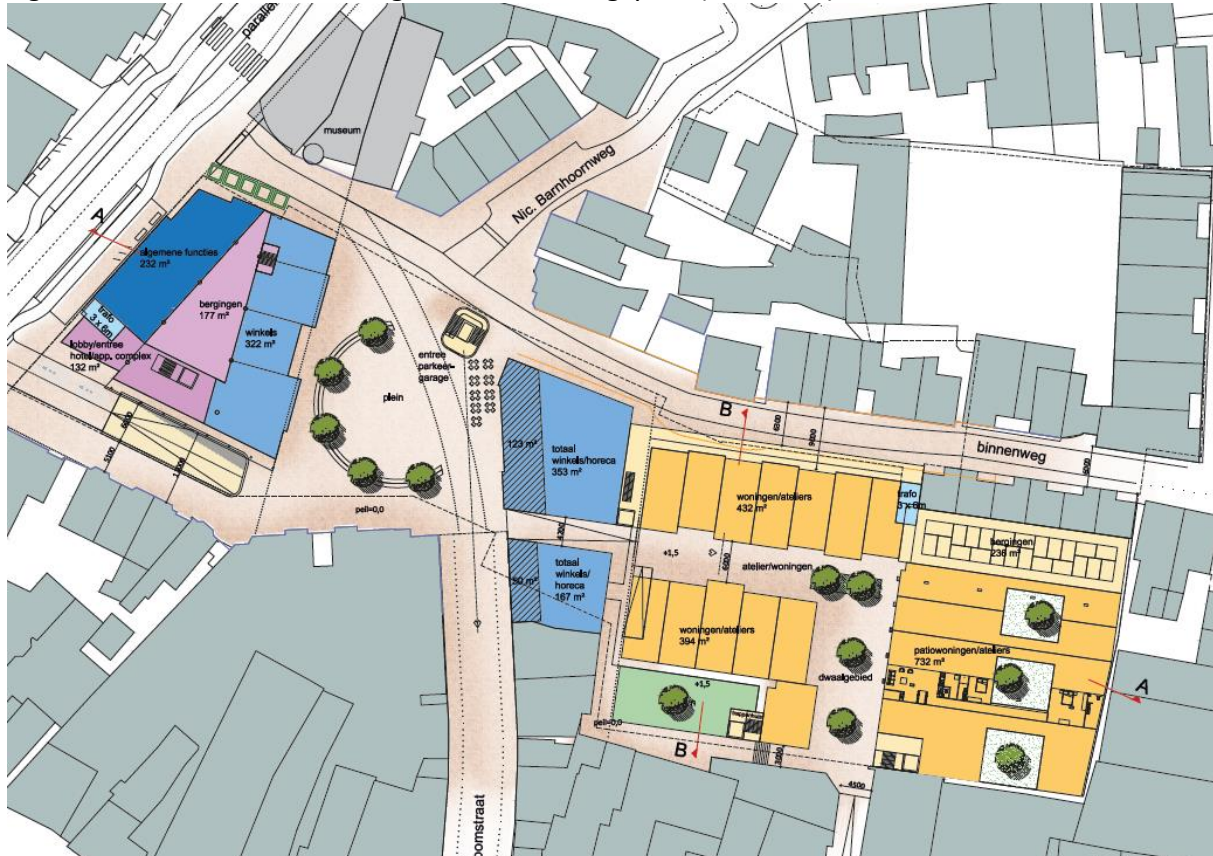
Als alternatief voor het hotel bestaat ook de mogelijkheid op die locatie een appartementencomplex met 50 appartementen (< 70m²) te realiseren. In deze rapportage wordt in eerste instantie de variant met hotel doorgerekend. Daarna wordt ingegaan op het effect van de alternatieve invulling op de parkeerbalans.

¹ Structuur ontwerp centrumplan Jan Kroonsplein Noordwijk, KVDK, 24 september 2021

De bestaande Vomar-supermarkt van 1245 m² bvo op de locatie Jan Kroonsplein komt met de herontwikkeling te vervallen, evenals een drietal kleine winkelpanden (locatie Korbee) van 173 m² bvo.

Figuur 2 geeft een overzicht van de geprojecteerde structuur op maaiveldniveau, op de hogere verdiepingen bestaat het westelijke bouwblok uit hotelruimte. Ten oosten van de Bomstraat bevinden zich op deze verdiepingen woningen.

Figuur 2: Functionele inrichting herontwikkelingsplan (maaiveld)



Huidige en toekomstige parkeercapaciteit

In de huidige situatie telt het ontwikkelingsgebied 310 parkeerplaatsen, nl.:

Jan Kroonsplein buiten slagboom	76 pp
Vomar maaiveld achter slagboom	82 pp
Vomar garage	53 pp
Haakgarage	80 pp
Haak aanh. (strategische reserve)	19 pp

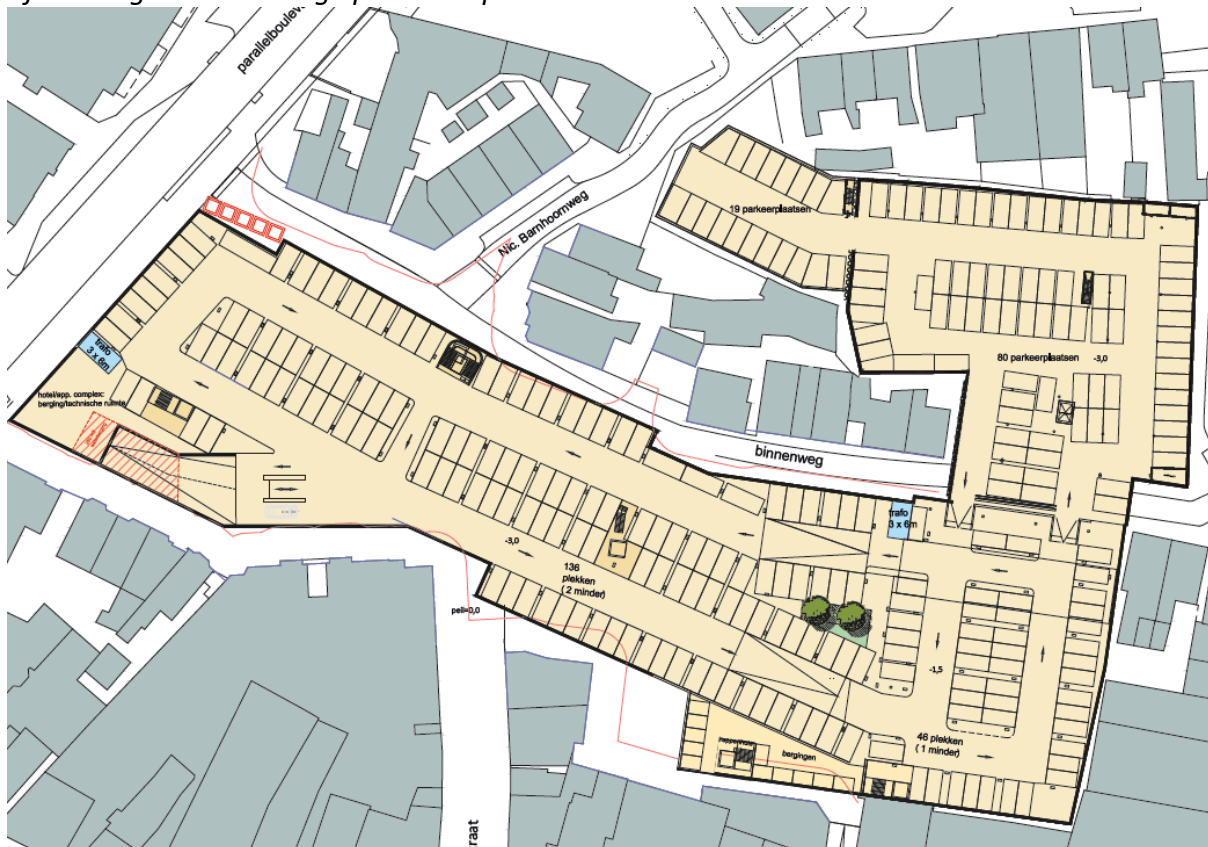
Totaal	310 pp
--------	--------

Daarvan zijn de 76 parkeerplaatsen op het Jan Kroonsplein gelegen in het openbaar (gemeentelijk) domein. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op privé-terrein, waarbij overigens conform de splitsingsakte (d.d. 10 maart 1994) van de parkeerplaatsen voor en onder de Vomar 120 als openbare parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn (tot minimaal 2024). De overige (15) parkeerplaatsen bij de Vomar mogen worden aangewend voor verhuur. Ook de gehele Haakgarage is extra gebouwd boven op de parkeerbehoefte van het

Haakplan (de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien op het binnenterrein). De ontwikkelaar/ eigenaar van het Haakplan heeft geïnvesteerd in deze parkeergarage ten behoeve van extra parkeercapaciteit en ten behoeve van commerciële exploitatie.

In de nieuwe situatie, na herontwikkeling, vervalt parkeercapaciteit op maaiveld binnen het ontwikkelingsgebied, en wordt alle parkeercapaciteit in een ondergrondse parkeervoorziening aangeboden. In de ondergrondse parkeergarage zijn een aantal compartimenten te onderscheiden, zoals valt te zien in afbeelding 3.

Afbeelding 3: toekomstige parkeercapaciteit



In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van 281 parkeerplaatsen, nl.:

Parkeergarage Jan Kroonsplein	136 pp
Locatie vm. Vomar garage	46 pp
Haakgarage	80 pp
Haak aanh. (strategische reserve)	19 pp

Totaal	281 pp
--------	--------

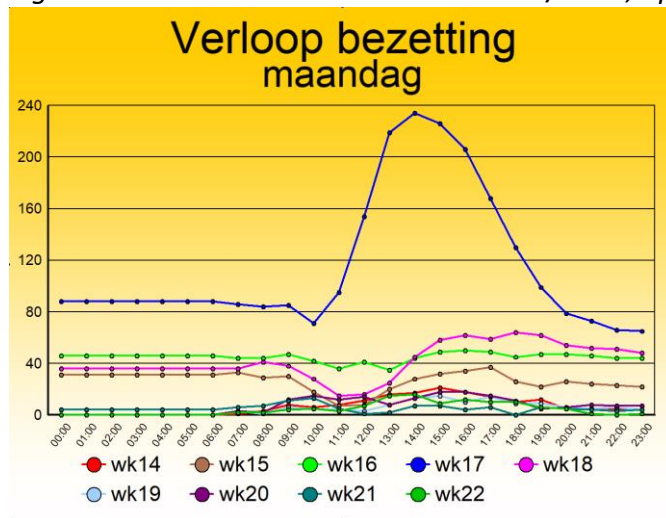
Huidige functie parkeervoorzieningen

In de huidige situatie is een deel van de parkeerplaatsen, de parkeercapaciteit buiten de slagboom, volledig openbaar en zonder belemmeringen te bereiken. Echter ook de parkeerplaatsen achter de slagboom zijn niet alleen formeel openbaar (op grond van

vastgelegde afspraken), maar functioneren ook als zodanig. Dit blijkt uit een analyse van het gebruik van deze parkeervoorzieningen in de maanden april/ mei van 2019. Over deze periode is inzicht verstrekt in het verloop van het aantal parkeerders (exclusief de ca 30 abonneementhouders) dat over de dag ‘achter de slagboom’ parkeerde.

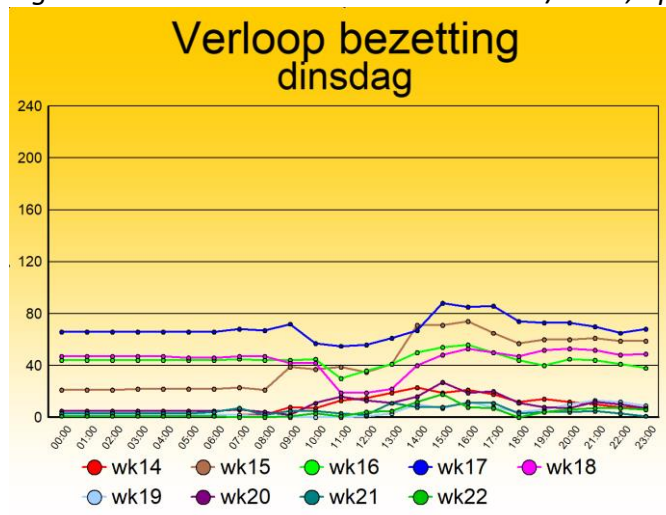
Voor de verschillende dagen van de week is in de volgende figuren het verloop van de bezetting van de parkeercapaciteit ‘achter de slagboom’ over de periode april/mei 2019 weergegeven. (Het gaat hierbij om het totaal van de Vomar- en Haak-parkeervoorzieningen, een totaal capaciteit van 234 parkeerplaatsen).

Figuur 4a: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op maandagen.



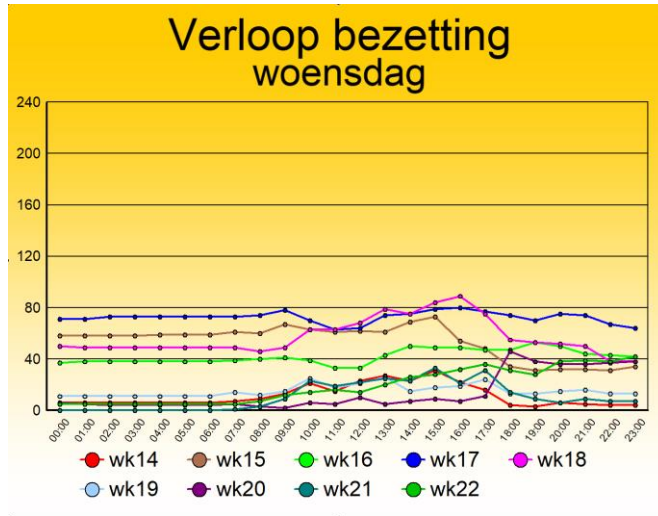
Opm.: week 17 paasmaandag,
standaardbezetting op maandag
bedraagt ca. 20-40 parkeerplaatsen.

Figuur 4b: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op dinsdagen.



Opm.:
standaardbezetting op dinsdag
bedraagt ca. 40-60 parkeerplaatsen.

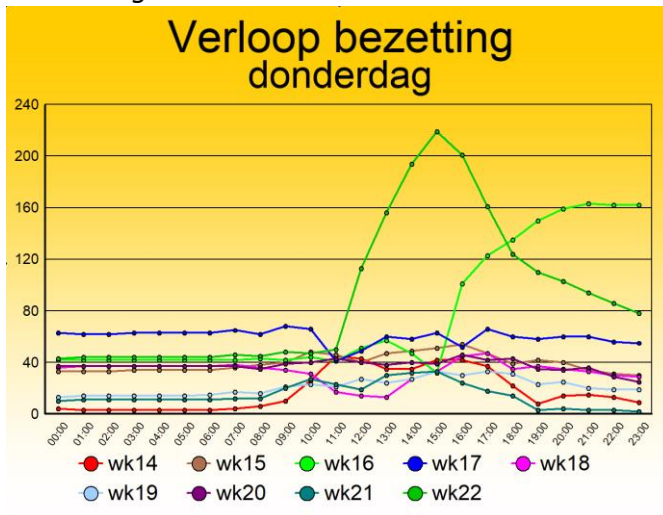
Figuur 4c: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op woensdagen.



Opm.:

standaardbezetting op woensdag bedraagt ca. 40-80 parkeerplaatsen.

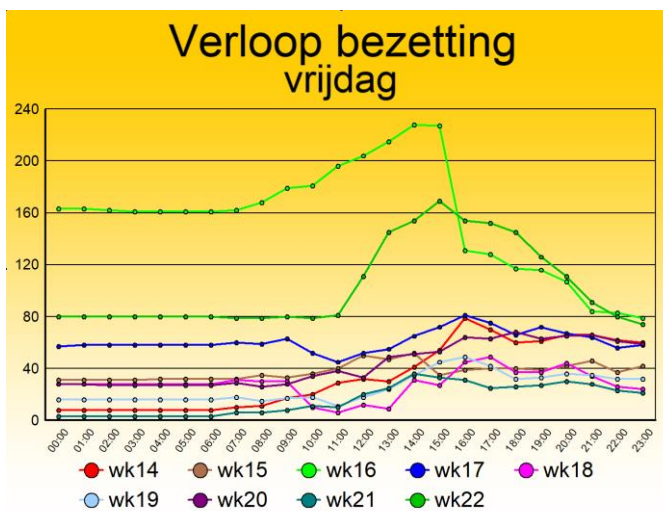
Figuur 4d: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op donderdagen.



Opm. week 17 Koningsdag
week 22 Hemelvaartsdag,

standaardbezetting op donderdag bedraagt ca. 40 parkeerplaatsen.

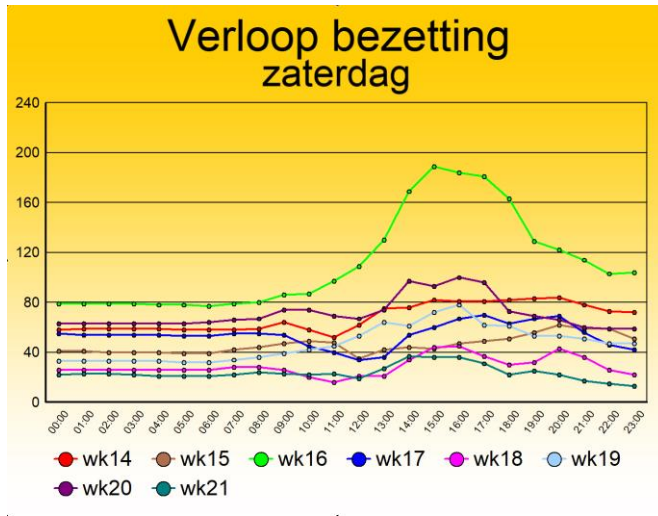
Figuur 4e: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op vrijdagden.



Opm. week 16 Goede Vrijdag
Week 22 dag na Hemelvaart,

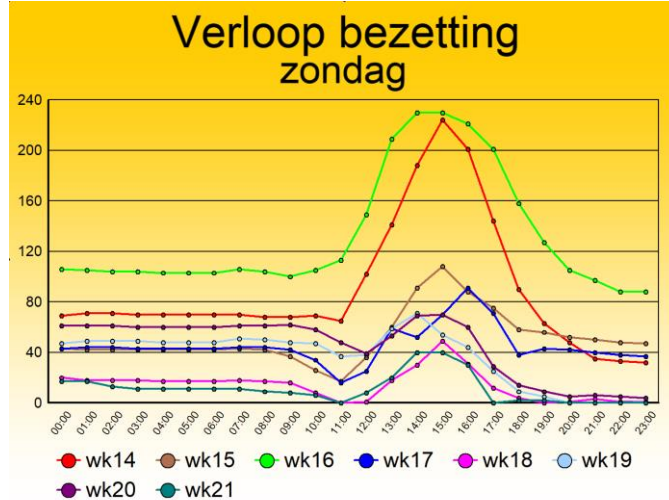
standaardbezetting op vrijdag bedraagt ca. 40-70 parkeerplaatsen.

Figuur 4f: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op zaterdag.



Opm. week 16 paaszaterdag,
standaardbezetting op zaterdag
bedraagt ca. 60-80 parkeerplaatsen.

Figuur 4g: Parkeeraccommodaties Vomar/Haak, april/mei, bezettingsverloop op zondagen.

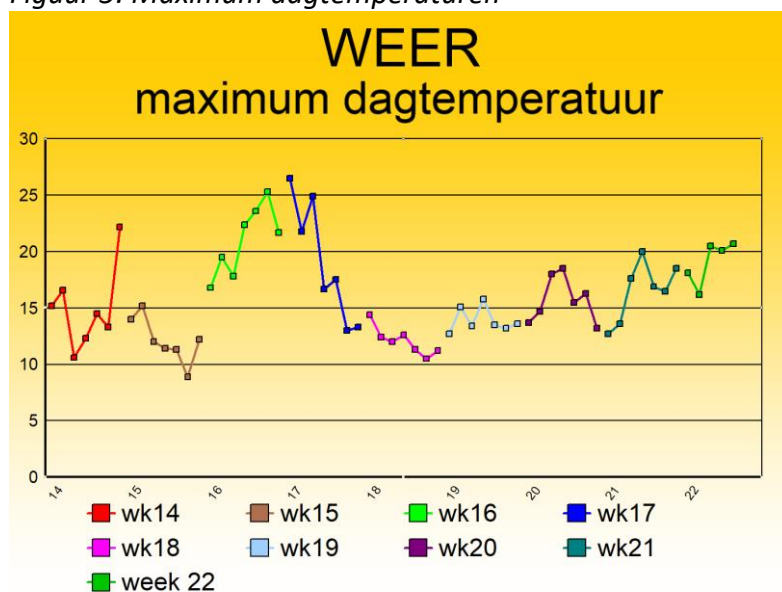


Opm. week 14 warme (strand-)dag,
Week 16 Pasen

standaardbezetting op zondag
bedraagt ca. 40-60 parkeerplaatsen.

In de betreffende maanden was over het algemeen sprake van betrekkelijk gemiddelde temperaturen. Stranddagen met temperaturen boven de 20⁰ C deden zich m.n. voor rond Pasen (week 16/17). Ook in week 14 was sprake van een incidentele stranddag (zondag). Tegen het einde van de onderzochte periode (eind mei) liepen de temperaturen gestadig op richting de 20⁰ C. Figuur 5 geeft een overzicht van de maximum dagtemperaturen over de onderzochte periode (het betreft hier de waarnemingen van meetstation Hoek van Holland).

Figuur 5: Maximum dagtemperaturen



Het dagelijks verloop van de bezetting over deze periode laat zien dat de parkeervoorzieningen op en rond het Jan Kroonsplein primair een basisfunctie vervullen voor de omliggende functies (supermarkt, overige detailhandel, wonen). De daaruit voortkomende parkeervraag leidt tot een basis bezetting op de parkeeraccommodaties Vomar en Haakgarage in de orde van grootte van 40 tot (m.n. op vrijdag en zaterdag) 70 à 80 parkeerplaatsen.

Daarnaast vervullen de parkeerplaatsen een rol in de opvang van de algemene parkeervraag van centrum- en strandvoorzieningen van Noordwijk. Vooral op stranddagen kan deze parkeervraag sterk oplopen.

De parkeeropgave

Het herontwikkelingsplan ter opwaardering van het Jan Kroonsplein omvat toevoeging van de volgende functies in het gebied:

- ✓ 59 woningen (38 klein, 11 middelgroot, 10 groot)
- ✓ een hotel met 50 kamers
- ✓ 842 m² bvo detailhandel

Daar staat tegenover dat met de herontwikkeling de volgende functies vervallen:

- ✓ de bestaande supermarkt (1245 m² bvo)
- ✓ detailhandel (173 m² bvo)

In het herontwikkelingsplan is tevens voorzien in een volledig ondergrondse parkeervoorziening van 281 parkeerplaatsen; de huidige gedeeltelijk bovengrondse en gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen hebben een capaciteit van 310 parkeerplaatsen.

Voor deze plannen ligt nu de volgende parkeeropgave:

- ✓ voorzien in de parkeerbehoefte van de 59 woningen. Voor deze woningen geldt op basis van de parkeernormen van de gemeente Noordwijk² voor bewonersparkeren een parkeernorm van 1,0 pp/won voor de (38) kleine woningen (40-70 m²), 1,1 pp/won voor de (11) middelgrote woningen (70-90 m²) en 1,3 pp/won voor de (10) grote/ zeer grote woningen (>90 m²). Voor bezoekersparkeren wordt in de gemeentelijke normen een waarde van 0,3 pp/won aangehouden. De parkeervraag voor bewoners is maximaal tijdens de nacht, voor bezoekersparkeren is de zaterdagavond maatgevend.
- ✓ Voorzien in de parkeerbehoefte van het hotel. Voor de functie hotel wordt een parkeernorm van 2,1 pp/10 kamers gehanteerd (de norm voor een *** hotel), het maatgevend moment voor deze functie is 's avonds en 's nachts.
- ✓ Voorzien in de parkeerbehoefte van de overige commerciële functies. Daarbij gaat het per saldo om 648 m² bvo detailhandel (821 m² nieuw minus 173 m² vervallen). Voor de detailhandelsfunctie wordt uitgegaan een parkeernorm van 3,5 pp/100 m² bvo, het maatgevend moment voor deze functie is de zaterdag- en zondagmiddag.
- ✓ Behoud van de openbare functie van de parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Daarbij gaat het om de 76 openbare parkeerplaatsen ten westen van de Bomstraat en de contractueel vastgelegde 120 openbaar beschikbare parkeerplaatsen 'achter de slagboom' op privéterrein (Vomar/Haak).
- ✓ NB: Ondanks het vervallen van de supermarktfunctie op het Jan Kroonsplein leidt dat niet tot een verlaging van de parkeervraag. De aan de bestaande supermarkt toe te rekenen parkeerbehoefte vormt na verplaatsing een onderdeel van de te compenseren parkeercapaciteit van 88 parkeerplaatsen ten gevolge van de realisatie van het bouwplan Maarten Kruytstraat.
Daarnaast doet dit bouwplan ook een beroep op een aantal parkeerplaatsen van de strategische reserve in de Haakgarage. Ook deze claim op de strategische reserve vormt deel van de parkeeropgave voor het Jan Kroonsplein.

In het volgende worden de verschillende onderdelen van de parkeervraag belicht.

Aanwezigheidspercentages

Bij het berekenen van de parkeervraag van de verschillende onderdelen van de parkeeropgave moet er rekening mee worden gehouden dat de parkeervraag van de verschillende onderdelen qua verloop in de tijd verschillen vertonen. Zoals al aangegeven ligt het maatgevend moment voor de diverse onderdelen op verschillende tijdsperiodes. Om daarmee rekening te houden wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Ook voor de aanwezigheidspercentages wordt uitgegaan van de daarvoor in de Nota Parkeren gegeven waarden, met uitzondering van de waarde voor de detailhandel (zondagmiddag), in verband met de inmiddels gebruikelijke zondagmiddagopening wordt ook daar uitgegaan van 100%. De parkeernota geeft daar nog 0%³.

Een overzicht van de relevante aanwezigheidspercentages is weergegeven in tabel 1:

² Nota Parkeren voor auto en fiets 2020, gemeente Noordwijk, december 2020

³ Nota Parkeren voor auto en fiets, bijlage 3

Tabel 1: aanwezigheidspercentages wonen en overige functies

		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
		ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
Wonen	bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Hotel		30%	40%	100%	100%	100%	80%	100%	80%
Detailh.		30%	60%	10%	70%	0%	100%	0%	0%

Parkeervraag wonen

Er wordt van uitgegaan dat bewoners en hun bezoekers gebruik maken van de geprojecteerde parkeervoorzieningen in het project en dat daarvoor geen specifieke parkeerplaatsen worden gereserveerd. Reserveren van parkeerplaatsen vermindert namelijk de mogelijkheden van dubbelgebruik, en gaat daardoor ten koste van efficiency van het gebruik van parkeerplaatsen. In de praktijk leidt reservering van parkeerplaatsen voor een specifieke doelgroep tot een toename van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de parkeervraag van de geplande woningen, op basis van de parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor de verschillende woningcategorieën. Ook de parkeervraag voor de bezoekers van de woningen is daarin weergegeven.

Tabel 2: Herontwikkeling Jan Kroonsplein, parkeervraag wonen

PARKEERVRAAG WONEN		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
	P max	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
38 woningen, <70 m ²	38.0	19.0	19.0	34.2	30.4	38.0	22.8	30.4	26.6
11 woningen, 70-90 m ²	12.1	6.1	6.1	10.9	9.7	12.1	7.3	9.7	8.5
10 woningen, >90 m ²	13.0	6.5	6.5	11.7	10.4	13.0	7.8	10.4	9.1
57 woningen, bezoek	17.7	1.8	3.5	14.2	12.4	0	10.6	17.7	12.4
TOTAAL		33.3	35.1	71.0	62.9	63.1	48.5	68.2	56.6

Parkeervraag commerciële functies

Ook voor de commerciële functies is op deze wijze, uitgaande van de parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies, de parkeervraag berekend.

Voor de winkels is daarbij uitgegaan van een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, conform de gemeentelijke parkeernorm 2020.

De in tabel 3 vermelde waarde voor de parkeervraag voor detailhandel betreft de nieuw toe te voegen detailhandel met een geprojecteerde oppervlakte van 842 m² bvo.

Op de wegvallende parkeervraag van de bestaande supermarkt en een bestaand winkelpand wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

Tabel 3: Herontwikkeling Jan Kroonsplein, parkeervraag commerciële functies

PARKEERVRAAG COMM.		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
	P max	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
Hotel ***, 50 kamers	10.5	3.2	4.2	10.5	10.5	10.5	8.4	10.5	8.4
detailhandel, 842 m ²	29.5	8.8	17.7	2.9	20.6	0	29.5	0	0
TOTAAL		12.0	21.9	13.4	31.1	10.5	37.9	10.5	8.4

Compensatie openbare parkeercapaciteit

De parkeerplaatsen op en rond het Jan Kroonsplein vervullen, naast een functie voor de (nieuwe) functies, een rol als openbare parkeergelegenheid voor het centrum en de strandrecreatie van Noordwijk. Niet alleen de 76 parkeerplaatsen op het Jan Kroonsplein, maar -zoals contractueel vastgelegd- ook 120 parkeerplaatsen van de Vomar-/Haak-parkeercapaciteit zijn beschikbaar voor openbaar parkeren. Ook in de nieuwe situatie zullen deze beschikbaar moeten zijn.

In de compensatie voor het openbaar parkeren moet er rekening mee worden gehouden dat door de herontwikkeling -naast de toe te voegen nieuwe functies- in de omgeving veranderingen in de ruimtelijke omgeving worden geïnitieerd die effect zullen hebben op het aantal te compenseren openbare parkeerplaatsen. Het gaat daarbij om de volgende invloedsfactoren:

- ✓ *Vervallen winkelpanden (Korbee), totaal 173 m² bvo:*
De aan deze voorziening toe te rekenen parkeervraag, die gebruik maakt van de openbare parkeerplaatsen in het gebied, vervalt daarmee ook. Het te compenseren aantal openbare parkeerplaatsen kan met deze parkeervraag (op het maatgevend moment ruim 6 parkeerplaatsen) worden verminderd.
- ✓ *Vervallen supermarkt Jan Kroonsplein (1248 m² bvo):*
Met de bouw van de nieuwe supermarkt aan de Maarten Kruytstraat wordt de huidige Vomar op het Jan Kroonsplein gesloten, en vervalt de parkeerbehoefte van supermarktbezoekers op die locatie. Deze wegvallende parkeervraag kan worden gesaldeerd tegen de parkeervraag van de supermarkt op de nieuwe locatie, en draagt daarmee bij aan de compensatie van de oorspronkelijke parkeercapaciteit van het parkeerterrein Maarten Kruytstraat (zie parkeerbalans voor de ontwikkeling Maarten Kruytstraat). De parkeervraag van de huidige supermarkt wordt daarmee vervangen door een gelijk beslag op het openbaar parkeren vanuit de compensatie voor vervallen openbare parkeercapaciteit op de locatie Maarten Kruytstraat. Het effect op het totaalaanbod openbaar parkeren voor het Jan Kroonsplein is daarmee 0.
- ✓ *Toewijzing parkeerplaatsen uit parkeerreserve ten behoeve van ontwikkeling Maarten Kruytstraat:*
Bij de uitbreiding van de parkeergarage van de bestaande Vomar (Haakgarage) heeft de gemeente Noordwijk indertijd 19 parkeerplaatsen ingekocht als parkeerreserve, om deze in te kunnen zetten als compensatie bij nieuwbouwontwikkelingen. In eerste instantie leek een groot aantal (13-15) hiervan noodzakelijk om ten behoeve van de ontwikkeling Maarten Kruytstraat in te zetten. Inmiddels is gebleken dat in de oorspronkelijke berekeningen ook de publieke verkeersruimte (passage) in het plan was toegerekend aan de oppervlakte van de commerciële ruimten. Na correctie hiervoor blijkt het aantal aan de ontwikkeling Maarten Kruytstraat toe te wijzen parkeerplaatsen uit de strategische reserve nog maximaal 2 te bedragen⁴. Ook deze 2 parkeerplaatsen (die in principe alleen zaterdagmiddag behoeven te worden ingezet)

⁴ Addendum met betrekking tot Parkeerbalans M. Kruytstraat, Noordwijk; ir. Sj. Stienstra Adviesbureau stedelijk verkeer, 24 april 2020

betekenen een reductie van de voor de ontwikkeling Jan Kroonsplein beschikbare parkeercapaciteit.

Tabel 4 geeft een overzicht van de opbouw en omvang van de compensatie.

Tabel 4: Herontwikkeling Jan Kroonsplein, Compensatie openbaar parkeren

PARKEERVRAAG OPENB		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
	P max	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
Bestaande op. cap.	196	196	196	196	196	196	196	196	196
Winkel Korbee 173 m ²	-6.1	-1.8	-3.6	-0.6	-4.2	0	-6.1	0	0
Supermarkt 1248 m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Claim MK straat	2						2		
TOTAAL		194.2	192.4	195.4	191.8	196	191.9	196	196

Parkeerbalans

Met de inzet van de verschillende componenten (tabellen 2 t/m 4) is nu de parkeerbalans van de herontwikkeling van het Jan Kroonsplein op te stellen. Tabel 5 geeft hiervan een overzicht.

Tabel 5: Overzicht parkeerbalans Jan Kroonsplein

PARKEERBALANS		WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
		ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
PARKEERVRAAG									
Woonfunctie (tab 2)		33.3	35.1	71.0	62.9	63.1	48.5	68.2	56.6
Commerciële functies (tab 3)		12.0	21.9	13.4	31.1	10.5	37.9	10.5	8.4
Openbaar parkeren (tab 4)		194.2	192.4	195.4	191.8	196.0	191.9	196.0	196.0
PARKEERBEHOEFTE TOT.		240	250	280	286	270	279	275	261
PARKEERCAPACITEIT		281	281	281	281	281	281	281	281
SALDO		+41	+31	+1	-5	+11	+2	+6	+20

Hieruit blijkt dat om de voor het project Jan Kroonsplein te sluiten op koopavonden een beperkt beroep op de strategische reservecapaciteit gedaan zal moeten worden; op het maatgevende moment, de koopavond, bestaat een negatief saldo van 5 parkeerplaatsen. Als alternatief kan ook worden gedacht aan de inzet van deelmobiliteit. In de praktijk blijkt één deelauto (minstens) vier reguliere parkeerplaatsen te kunnen vervangen. Bij twee deelauto's in het project zou reeds een sluitende parkeerbalans worden bereikt.

Alternatieve invulling hotel

Op verzoek van de gemeenteraad van Noordwijk moet ook de mogelijkheid worden opgehouden om in plaats van een hotel op de daarvoor geprojecteerde locatie een appartementengebouw met 50 (kleine) appartementen te realiseren. De parkeerbalans daarvoor wordt op dezelfde wijze berekend als hiervoor omschreven, waarbij vanzelfsprekend de hotelfunctie vervalt, en de aan de woonfunctie verbonden parkeerdruk toeneemt.

De aldus berekende parkeerbalans is weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: Overzicht parkeerbalans bij alternatieve invulling hotellocatie (50 woningen)

PARKEERBALANS	WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
PARKEERVRAAG								
Woonfunctie (50 won. extra)	59.8	63.1	128.0	113.4	113.1	87.5	123.2	102.1
Commerciële functies	8.8	17.7	2.9	20.6	0.0	29.5	0.0	0.0
Openbaar parkeren	194.2	192.4	195.4	191.8	196.0	191.9	196.0	196.0
PARKEERBEHOEFTE TOT.	263	274	327	326	310	309	320	299
PARKEERCAPACITEIT	281	281	281	281	281	281	281	281
SALDO	+18	+7	-46	-45	-29	-28	-39	-18

Met uitzondering van de werkdagen overdag resulteert in deze variant een negatieve parkeerbalans. Op de meeste momenten is het berekende tekort aan parkeerplaatsen duidelijk groter dan de strategische reserve van (maximaal) 19 parkeerplaatsen in de Haakgarage.

Wanneer wordt gekozen voor uitvoering van deze variant (50 appartementen op de hotellocatie) zal dit gepaard moeten gaan met een structurele oplossing die voorziet in enkele tientallen extra parkeerplaatsen. Hieraan wordt tegemoet gekomen door de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening met een totaal capaciteit van ca 150 parkeerplaatsen aan de Schoolstraat/Nieuwe Zeeweg gekocht. Deze parkeerlocatie wordt in mei 2022 opgeleverd. Door deze toevoeging aan de openbare parkeercapaciteit in het centrumgebied (die een belangrijke component vormt in de parkeervraag rond het Jan Kroonsplein) ontstaat in de parkerebalans ruimte om de extra parkeervraag van de toegevoegde woonfunctie te kunnen accommoderen.

Samenvatting en conclusies

In vervolg op de ontwikkeling aan de Maarten Kruijtsstraat (met verplaatsing van de Vomar-supermarkt) wordt in Noordwijk gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van de huidige supermarktllocatie en omgeving, om daarmee te komen tot een opwaardering van het Jan Kroonsplein. Een voorwaarde daarbij is dat de bouwplannen niet leiden tot toename van de parkeerdruk in het publieke domein, waardoor de parkeersituatie in het centrum, die vooral op stranddagen al zwaar belast is, sterker onder druk zou komen te staan. De parkeerbalans van het bouwplan dient derhalve sluitend te zijn.

Het functionele programma voor de herontwikkeling omvat 59 woningen, een hotel met 50 kamers (eventueel te vervangen door een appartementencomplex met 50 woningen), en enige detailhandel (842 m² bvo). De bestaande Vomar-supermarkt en enkele kleine winkelpanden komen te vervallen.

Het plan kent een ondergrondse parkeergarage met een totale parkeercapaciteit van 281 parkeerplaatsen.

De huidige parkeercapaciteit in het plangebied bedraagt 310 parkeerplaatsen. Daarvan zijn de 76 parkeerplaatsen op het Jan Kroonsplein gelegen in het openbaar (gemeentelijk) domein. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op privéterrein, waarbij overigens contractueel 120 van de parkeerplaatsen voor en onder de supermarkt als openbare parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn (tot minimaal 2024). De (private) Haakgarage is

extra gebouwd boven op de parkeerbehoefte van het Haakplan (de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien op het binnenterrein). In de Haakgarage bevinden zich 19 parkeerplaatsen die door de gemeente Noordwijk zijn ingekocht als strategische parkeerreserve, om deze in te kunnen zetten als compensatie bij nieuwbouwwontwikkelingen.

Uit een analyse van de bezetting van de private parkeeraccommodaties Vomar/Haak blijkt dat de parkeervoorzieningen op en rond het Jan Kroonsplein primair een basisfunctie vervullen voor de omliggende functies (supermarkt, overige detailhandel, wonen). De daaruit voortkomende parkeervraag leidt tot een basisbezetting op de parkeeraccommodaties Vomar en Haakgarage in de orde van grootte van 40 tot maximaal 70 à 80 parkeerplaatsen.

Daarnaast vervullen de parkeerplaatsen in het plangebied een rol in de opvang van de algemene parkeervraag van centrum- en strandvoorzieningen van Noordwijk. Vooral op stranddagen kan deze parkeervraag sterk oplopen.

Voor het bouwplan Jan Kroonsplein ligt nu de volgende parkeeropgave:

- ✓ voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe functies (woningen en commerciële functies);
 - ✓ Behoud van de openbare functie van de parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Daarbij gaat het om de 76 parkeerplaatsen in het openbare domein en de contractueel vastgelegde 120 openbaar beschikbare parkeerplaatsen 'achter de slagboom' op privéterrein.
 - ✓ NB: Ondanks het vervallen van de supermarktfunctie op het Jan Kroonsplein leidt dat niet tot een verlaging van de parkeervraag op deze locatie. De aan de bestaande supermarkt toe te rekenen parkeerbehoefte vormt een onderdeel van de te compenseren parkeercapaciteit van 88 parkeerplaatsen ten gevolge van de realisatie van het bouwplan Maarten Kruytstraat, en vervalt daarmee niet bij verplaatsing van de supermarkt.
- Daarnaast doet het bouwplan Maarten Kruytstraat ook een beroep op maximaal 2 parkeerplaatsen van de strategische reserve in de Haakgarage, m.n. op zaterdag. Ook deze claims vanuit het bouwplan Maarten Kruytstraat vormen daarmee een deel van de parkeeropgave voor het Jan Kroonsplein.

Uitgaande van de op basis van de omvang van de functies -in de variant met een hotel- te berekenen parkeervraag en de te compenseren parkeercapaciteiten is de volgende parkeerbalans op te stellen (tabel 7):

Tabel 7: Parkeerbalans Jan Kroonsplein met hotelfunctie, samengevat

PARKEERBALANS	WERKDAG					ZATERDAG		ZONDAG
	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond	middag
PARKEERBEHOEFTE TOT.	240	250	280	286	270	279	275	261
PARKEERCAPACITEIT	281	281	281	281	281	281	281	281
SALDO	+41	+31	+1	-5	+11	+2	+6	+20

Hieruit blijkt dat om te komen tot een sluitende parkeerbalans voor het project Jan Kroonsplein er op koopavonden een beperkt beroep op de strategische reservecapaciteit gedaan zal moeten worden; op het maatgevende moment, de koopavond, bestaat een negatief saldo van 5 parkeerplaatsen.

Als alternatief kan ook worden gedacht aan de inzet van deelmobiliteit. In de praktijk blijkt één deelauto (minstens) vier reguliere parkeerplaatsen te kunnen vervangen. Bij twee deelauto's in het project zou reeds een sluitende parkeerbalans worden bereikt.

Wanneer wordt gekozen voor de variant waarbij de hotelfunctie wordt vervangen door 50 appartementen is neemt de parkeerbehoefte van het project toe, en is een structurele toename van de parkeercapaciteit noodzakelijk. Hierin wordt voorzien door de aanleg van een nieuwe parkeervoorziening van totaal ca 150 parkeerplaatsen aan de Schoolstraat/ Nieuwe Zeeweg. Deze parkeerlocatie wordt in mei 2022 opgeleverd.

Daarbij valt op te merken dat in veel gevallen er een ruimere parkeercapaciteit dan berekend in tabel 6 beschikbaar zal zijn. De openbare parkeerfunctie wordt met name aangesproken op drukke stranddagen. Ook de nieuwe parkeervoorziening aan Schoolstraat/ Nieuwe Zeeweg zal m.n. dan worden gebruikt.

Op overige dagen zal veelal binnen het plangebied Jan Kroonsplein ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn, zoals dat ook nu het geval is.