Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opdrachtgever	Hoogvliet Beheer
Datum	19 april 2021
Auteur	Nick Vrijbloed
Onderwerp	Second opinion parkeren Hortusplein Sassenheim
Kenmerk	009521.20210419.N1.02
Pagina	1/7

1. Inleiding

Het Hortusplein in Sassenheim staat op de nominatie om te worden herontwikkeld. De ontwikkellocatie wordt getransformeerd naar grondgebonden woningen, appartementen, een supermarkt en een horecavoorziening. Ook wordt ingezet op een verbetering van de openbare ruimte en wordt een autovrij plein gecreëerd om het langzaam verkeer meer de ruimte te geven en de kwaliteit van het centrum als verblijfsgebied te verhogen.

In deze fase van de ontwikkeling dient de gemeente een oordeel te vellen over de aantallen te realiseren parkeerplaatsen op het Hortusplein. Om dit te bepalen zijn door Hoogvliet Beheer vier verschillende varianten met een bijbehorende parkeerbalans opgesteld conform de gemeentelijke norm. De voorkeursvariant van Hoogvliet beheer betreft variant 2a. De gemeenteraad van Teylingen heeft gevraagd om een second opinion op de parkeerbalans van Hoogvliet Beheer, waarop Hoogvliet Beheer Goudappel heeft gevraagd deze second opinion uit te voeren en dit in een korte en bondige notitie te verwerken.

Voor het toegestuurde functieprogramma wordt conform het beleid van de gemeente Teylingen[1] de parkeervraag van het Hortusplein afgezet tegen het geplande parkeeraanbod. Door toepassing van aanwezigheidspercentages (conform gemeentelijk parkeerbeleid) wordt rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Wanneer de berekende parkeervraag wordt afgezet tegen de geplande parkeercapaciteit ontstaat de parkeerbalans.

In het geval van de ontwikkeling van het Hortusplein is het tevens van belang de huidige parkeervraag en de huidige parkeercapaciteit af te zetten tegen de toekomstige parkeervraag en parkeercapaciteit. Zo wordt namelijk bepaald of na de transformatie van het gebied voldoende parkeerplaatsen worden teruggebracht om de volledige parkeervraag op te vangen.

[1] Parkeernota Teylingen 2014 – *Toepassing parkeernormen voor auto's en fietsen en parkeerfonds gemeente Teylingen* (vastgesteld november 2014) & Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen (vastgesteld 28 juni 2018).

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

2. Gemeentelijke parkeernormering

2.1 Functieprogramma

Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich op het Hortusplein:

- 48 (huur)appartementen van STEK;
- een Hoogvliet supermarkt met een oppervlak van 1.100 m^2 bvo.

Parkeercapaciteit

In de huidige situatie beschikt het Hortusplein over 82 parkeerplaatsen en het Kerkplein over 55 parkeerplaatsen., dus een totaal van 137 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Toekomstige situatie

In het plandocument[2] is het functieprogramma van de ontwikkeling weergegeven. Variant 2a houdt rekening met het volgende programma:

- 9 grondgebonden woningen;
- 48 (huur)appartementen van STEK die worden teruggebracht;
- een Hoogvliet supermarkt met een oppervlak van 1.550 m^2 bvo (toename van 450 m^2 bvo); en
- een horecavoorziening met een oppervlak van 408 m^2 bvo.

In tabel 2.1 is het toekomstige functieprogramma en de bijhorende parkeernorm weergegeven. Dezelfde normen worden ook gebruikt bij de parkeervraagberekening van de huidige situatie.

functie	aantal/ omvang	norm	eenheid	aandeel bezoek
grondgebonden woningen	9	1,8	woningen	0,3
huurappartementen (STEK)	48	1,5	woningen	0,3
supermarkt Hoogvliet	1.550 m^2	3,1	100m^2 bvo	93%
horeca	408 m^2	5,0	100m^2 bvo	90%

Tabel 2.1: Functieprogramma Hortusplein Sassenheim te hanteren in de berekening

Bij het bepalen van de parkeernorm gaan we uit van de Parkeernota van de gemeente Teylingen (2014). Hierin wordt beschreven dat de parkeernormen zijn gebaseerd op de

[2] Hortusplein Sassenheim, 25 februari 2021, Groosman Architecten (20210225_Parkeermodellen_Hortusplein_Sassenheim.pdf)

kencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 317[3]. Bij het bepalen van het juiste parkeerkencijfer voor een bepaalde functie wordt onderscheid gemaakt in stedelijkheid, de locatie en aanbod van alternatieve vervoerwijzen. De ontwikkeling van het Hortusplein wordt in de parkeernota van de gemeente Teylingen beschreven als een 'matig stedelijke' locatie gelegen in een 'schil/overloopgebied'. In de norm voor wonen is een aandeel bezoek (0,3 parkeerplaats per woning) meegenomen.

Parkeercapaciteit
De 9 grondgebonden woningen beschikken over 11 eigen parkeerplaatsen. Op deze parkeerplaatsen is geen dubbelgebruik mogelijk. Verder beschikt het Hortusplein over 129 parkeerplaatsen en het Kerkplein over 41 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een totaal van 181 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie worden (181 – 137 =) 44 parkeerplaatsen toegevoegd.

2.2 Aanwezigheidspercentages

Om de precieze parkeervraag nader te bepalen wordt per maatgevend moment gedurende de week de parkeervraag berekend. Door het hanteren van aanwezigheidspercentages (conform gemeentelijk beleid) wordt per functie bepaald wat de momenten zijn wanneer een parkeerpiek optreedt. Aangezien verschillende functies onderdeel zijn van het programma wordt binnen deze parkeervraagberekening rekening gehouden met dubbelgebied door het hanteren van aanwezigheidspercentages. De aanwezigheids-percentages per functie zijn hieronder weergegeven in tabel 2.2 en gebruikt conform de Parkeernota Teylingen 2014[4]. Mocht de Hoogvliet Supermarkt ook op zondagmiddag open zijn, dan dient conform CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) een aanwezigheidspercentage van 100% te worden gehanteerd. Aangezien de Hoogvliet in Sassenheim op zondagmiddag open is (10.00-18.00 uur), is ervoor gekozen een aanwezigheidspercentage van 100% toe te passen op de zondagmiddag.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%*
horeca	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

* *Indien koopzondag 100% (conform CROW-publicatie 381)*

Tabel 2.2: Aanwezigheidspercentages

[3] CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'
[4] Tabel 5.3 – Aanwezigheidspercentages bij gecombineerd gebruik, bladzijde 17.

2.3 Resultaten

Huidige situatie

In tabel 2.3 is de parkeerbehoefte van de huidige situatie weergegeven. Het maatgevende moment in de huidige situatie is de zondagmiddag, namelijk 85 parkeerplaatsen.

functie	parkeervraag								
	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners huurappartementen	57,6	28,8	28,8	51,84	46,08	57,6	34,56	46,08	40,32
bezoekers huurappartementen	14,4	1,44	2,88	11,52	10,08	0	8,64	14,4	10,08
supermarkt Hoogvliet	34,1	10,2	20,5	13,6	27,3	0,0	34,1	13,6	34,1
parkeerbehoefte huidige situatie	**106**	**40**	**52**	**77**	**83**	**58**	**77**	**74**	**85**

Tabel 2.3: Parkeerbalans huidige situatie Hortusplein Sassenheim

Toekomstige situatie

Op basis van het functieprogramma, de gemeentelijke parkeernormen en de aanwezigheids-percentages is de parkeerbehoefte conform het gemeentelijke parkeerbeleid berekend. Het resultaat is opgenomen in tabel 2.4. Het maatgevende moment is de koopavond met een parkeervraag van 127 parkeerplaatsen. De zondagmiddag beschikt over een parkeervraag van 122 parkeerplaatsen.

functie	parkeervraag								
	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners grondgebonden eigen terrein	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
bewoners grondgebonden openbaar	2,5	1,3	1,3	2,3	2,0	2,5	1,5	2,0	1,8
bewoners huurappartementen	57,6	28,8	28,8	51,8	46,1	57,6	34,6	46,1	40,3
bezoekers woningen	17,1	1,7	3,4	13,7	12,0	0,0	10,3	17,1	12,0
supermarkt Hoogvliet	48,1	14,4	28,8	19,2	38,4	0,0	48,1	19,2	48,1
horeca	20,4	6,1	8,2	18,4	17,3	0,0	15,3	20,4	9,2
parkeerbehoefte toekomstige situatie	**157**	**63**	**81**	**116**	**127**	**71**	**121**	**116**	**122**

Tabel 2.4: Parkeerbalans variant 2a toekomstige situatie Hortusplein Sassenheim

Saldo

Ontwikkelvariant 2a resulteert uiteindelijk in een toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. Ten behoeve van de ontwikkeling worden in totaal 44 parkeerplaatsen extra gerealiseerd in de openbare ruimte. Door de realisatie van 44 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte is er op de maatgevende momenten (koopavond en zaterdagmiddag) sprake van een overschot van 1 parkeerplaats.

functie	**parkeervraag**								
	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerbehoefte huidige situatie	106,1	40,5	52,1	77,0	83,4	57,6	77,3	74,1	84,5
parkeerbehoefte toekomstige situatie	156,7	63,3	81,5	116,4	126,8	71,1	120,7	115,8	122,3
toename parkeerbehoefte	**51**	**23**	**29**	**39**	**43**	**14**	**43**	**42**	**38**
toename parkeercapaciteit	*44*	*44*	*44*	*44*	*44*	*44*	*44*	*44*	*44*
saldo	**-7**	**21**	**15**	**5**	**1**	**31**	**1**	**2**	**6**

Tabel 2.5: Saldo parkeerbehoefte variant 2a Hortusplein Sassenheim

3. Conclusie

Uit de voorliggend parkeerberekeningen worden de volgende conclusies getrokken:

- Ten behoeve van de ontwikkeling van ontwikkelvariant 2a worden 44 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte;
- De huidige situatie op het Hortusplein beschikt over een parkeervraag van 85 parkeerplaatsen gedurende het maatgevende moment op de zondagmiddag.
- De toekomstige situatie, na realisatie van ontwikkelvariant 2a, beschikt over een parkeervraag van 122 parkeerplaatsen op de zondagmiddag. Het maatgevende moment is nu de koopavond met een parkeervraag van 127 parkeerplaatsen.
- Tijdens de maatgevende koopavond en zaterdagmiddag is er sprake van een toename van de parkeerbehoefte met 43 parkeerplaatsen. Op deze momenten beschikt het Hortusplein over een overschot van 1 parkeerplaats.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van het Hortusplein wordt in voldoende parkeercapaciteit voorzien om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte in de toekomstige situatie niet toe. Er is sprake van een positieve parkeersituatie.

Bijlage A. Reactiememo parkeerberekeningen BPT

Binnen deze bijlage is tevens een reactie geformuleerd op de uitgevoerde parkeerberekening van BPT (zie figuur A.1). BPT heeft een eigen parkeerbalans opgesteld voor variant 2a van het Hortusplein. In de parkeerberekening van BPT vallen de volgende punten op:

- BPT hanteert verkeerde metrages als uitgangspunt bij de berekening van de parkeervraag. In de berekeningen van BPT zijn de metrages voor de supermarkt en de horecavoorziening (408 m^2) onjuist. Het verschil van de metrages voor de supermarkt tussen de huidige en toekomstige situatie bedraagt 450 m^2 (=1550 m^2 – 1100 m^2). De huidige Hoogvliet beschikt niet over een omvang van ca. 600 m^2 en de toekomstige uitbreiding bedraagt niet 950 m^2.
- BPT gaat uit van 84 openbare parkeerplaatsen op de locatie van het Hortusplein. Dit zijn echter 82 parkeerplaatsen.
- Bij het berekenen van de parkeervraag van de grondgebonden woningen wordt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Conform de Parkeernota van de gemeente Teylingen beschikt een grondgebonden woning over een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Waarschijnlijk is BPT de bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning vergeten mee te nemen in de berekening.
- In totaal worden 42 parkeerplaatsen extra gerealiseerd op het Hortusplein en niet 41 parkeerplaatsen.
- De 9 grondgebonden woningen beschikken over in totaal 11 aangewezen parkeerplaatsen. Hier dient in de parkeervraagberekening rekening mee te worden gehouden. Deze parkeerplaatsen zijn namelijk niet geschikt voor dubbelgebruik.
- In de berekeningen houdt BPT geen rekening met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen en aanwezigheidspercentages. BPT gaat uit van een ongewogen parkeervraag. Aangezien er meerdere functies worden gerealiseerd en het overgrote deel van de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn, is het van belang wel aanwezigheidspercentages te hanteren.
- In de berekening past BPT de salderingsregeling toe per functie. Het is echter van belang de totale parkeervraag van de huidige situatie af te zetten tegen de totale parkeervraag van de toekomstige situatie. De uiteindelijke toename van de parkeerbehoefte is het aantal parkeerplaatsen dat gecompenseerd dient te worden in de openbare ruimte. Tevens beschikt de huidige situatie niet over een horecafunctie en over 9 grondgebonden woningen, waardoor deze ten onrechte zijn gesaldeerd.

De huidige situatie						
48 huurwoningen STEK						
600 m2 supermarkt Hoogvliet						
84 parkeerplaatsen op openbaar terrein						
De toekomstige situatie (parkeervariant 2a)						
48 appartementen STEK						
600 m2 supermarkt Hoogvliet						
84 parkeerplaatsen op openbaar terrein						
Ontwikkeling **extra** ten opzichte van de huidige situatie, variant 2a						
9 grondgebonden woningen STEK						
950m2 supermarkt Hoogvliet						
400m2 Horeca						
41 parkeerplaatsen op openbaar terrein						
Benodigd volgens parkeernota		aantal	norm	totaal	af*	totaal
9 grondgebonden woningen STEK		9	1,5	13,5	-1,0	13
950m2 supermarkt Hoogvliet		9,5	3,1	29,5	-0	29
400m2 Horeca		4	5	20,0	-5,0	15
Totaal extra benodigde parkeerplaatsen						**57**
* af rekening houdend met aanwezigheidspercentage Goudappel Coffeng						

Figuur A.1: Parkeervraagberekening BPT