

PARKEERBALANS
Haarlem Schalkstad na (her)ontwikke-
ling

Den Haag, 28 april 2014

Auteurs: Peter Kerklaan/Roger Kersten/Machiel Broeren
Status: Definitief Kenmerk: RK/MB/60-140114 Balans Schalkstad.docx

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Parkeerbalans	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Aantal parkeerplaatsen	4
2.3 Parkeerbalans	7

1. Inleiding

In de voorliggende rapportage wordt ingegaan op de huidige parkeersituatie in Haarlem Schalkwijk en op de parkeersituatie tijdens de bouw van het winkelcentrum. De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen wordt opgebouwd vanuit de te verwachte parkeerdruk.

2. Parkeren Haarlem Schalkwijk

2.1 Inleiding

Het parkeren vormt een essentieel onderdeel van de herontwikkeling. In 2004 hebben de gemeente en CVvE reeds afgesproken samen te werken door de parkeerplaatsen gezamenlijk te exploiteren. In 2007 is deze samenwerking geformaliseerd. Dit gebeurt op basis van de inbreng van parkeerplaatsen (60% gemeente en 40% CVvE). Naast de exploitatie draagt de samenwerking ook verantwoordelijkheid voor de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen die nodig zijn bij uitbreiding van winkelmeters en ter compensatie bij nieuwe ontwikkeling op bestaande parkeerplaatsen.

Bij het aangaan van de samenwerking is afgesproken dat de parkeerinkomsten ten goede komen aan het parkeren, c.q. een gematigd parkeertarief.

Kwalitatief goede parkeerplaatsen op de juiste plek dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum Schalkstad. Het parkeren in Schalkstad bestaat uit drie delen: de bestaande maaiveld parkeerplaatsen, de bestaande garage en de nieuw te realiseren parkeergarage.

Een zeer belangrijk onderdeel bij het maken van een parkeerexploitatie is het bepalen van de te verwachte parkeerdruk. De parkeerdruk bepaalt het benodigde aantal parkeerplaatsen en de opbrengsten binnen de parkeerexploitatie.

Als eerste wordt de gehanteerde methode om de parkeerdruk te bepalen, onderbouwd. Als tweede worden de uitgangspunten voor de parkeerexploitatie beschreven. Als derde wordt op basis van de parkeerdruk en de uitgangspunten de parkeerexploitatie opgebouwd. Ten slotte wordt het cashflowschema van de parkeerexploitatie getoond.

Onderstaande afbeelding toont het voorlopige eindplan voor Schalkstad.



Afbeelding 2.1. Voorlopige eindbeeld Schalkstad

Het plan bestaat uit de volgende fasen: het Floridaplein (geel), de Nicepassage (rood), de Europaweg (blauw) en zuidzijde van het plan (paars).

2.2 Aantal parkeerplaatsen

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn twee methodes te onderscheiden:

1. Parkeerbehoefte op basis van normen (parkeernormen vastgesteld door de gemeente Haarlem, afgeleid van de CROW-normen);
2. Parkeerbehoefte op basis van raming aantal te verwachten parkeeruren per functie (ervaringscijfers).

Parkeerbehoefte op basis van normen

In Schalkstad worden parkeernormen gehanteerd uit het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem. Indien op basis van deze normen en de aanwezigheidspercentages van CROW naar het aanwezige huidige programma in het winkelcentrum Schalkstad wordt gekeken dan leidt dat tot het volgende overzicht wat betreft de parkeerbehoefte (zie tabel 2.1).

	Parkeerbehoefte		Aantal	Aanwezigheids-% tijdens piek Zaterdag 12-18	Benodigde parkeerplaatsen 868 p.p.
	Norm	Vergunninghouder			
1. Kantoren	2,00 / 100 m2 BVO	80%	10.000 m2 BVO	0%	0 p.p.
2. Leisure / maatschappelijk					
1. Bioscoop	0,10 / stoel	6%	0 stoelen	40%	0 p.p.
3. Fitness/squash/sauna	2,00 / 100 m2 BVO	5%	1.420 m2 BVO	100%	28 p.p.
6. Markthal	2,80 / 100 m2 BVO	15%	0 m2 BVO	100%	0 p.p.
3. Horeca	4,00 / 100 m2 BVO	10%	0 m2 BVO	70%	0 p.p.
4. Winkels					
1. Food	2,80 / 100 m2 BVO	15%	5.000 m2 BVO	100%	140 p.p.
2. Detailhandel	2,80 / 100 m2 BVO	15%	25.000 m2 BVO	100%	700 p.p.
5. Wonen	1,40 / woning	1,10 / woning	0 Stuks	60%	0 p.p.
6. Zorg	0,50 / woning	40%	0 Stuks	100%	0 p.p.

Indien het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 868 parkeerplaatsen afgezet wordt tegen het aantal feitelijk beschikbare parkeerplaatsen van 1.450, zie tabel 2.2, dan kan worden geconstateerd dat er op basis van de gemeentelijke normen in de huidige situatie een overschot is van ongeveer 582 parkeerplaatsen.

	1.450 p.p.
- Ceylonplein (Noord)	17 p.p.
- Californiëplein (Supermarkt Zuid)	494 p.p.
- Floridaplein (Supermarkt Noord)	146 p.p.
- Rivieraplein (Zuid)	54 p.p.
- Andalusieplein (West)	88 p.p.
- Binnenplaats V&D warehouse	27 p.p.
- Binnenplaats Albert Heijn Super	11 p.p.
- Binnenplaats HEMA	25 p.p.
- Tunispassage	588 p.p.
- Nieuw Floridaplein	0 p.p.

De parkeerbehoefte bestaat uit een deel voor vergunninghouders (bewoners/werknemers) en een deel voor bezoekers. Een andere benadering die gehanteerd kan worden voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor het bezoekersdeel is op basis van een raming van het aantal parkeeruren dat een functie vraagt (aantal parkeeruren per jaar, per m² bvo (of per woning)) en aanwezigheidspercentages. Deze parkeeruren per functie zijn samengesteld op basis van referentiecijfers van diverse gemeenten en input vanuit partijen als P1 en Q-park. Onze ervaring leert dat op basis van het hanteren van 'referenties' ten aanzien van de parkeervraag een beter inzicht ontstaat in de benodigde parkeercapaciteit dan enkel en alleen op basis van de parkeernormen.

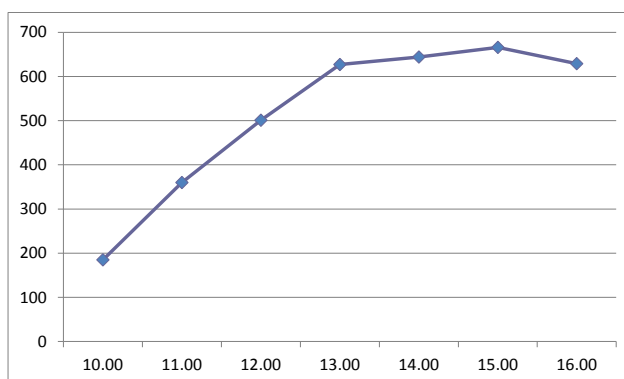
Wanneer er ervaringscijfers worden toegepast op de functies wonen, winkelen en kantoren dan geeft dat het volgende resultaat (tabel 2.3). Voor de vergunninghouders en de overige functies worden de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem gehanteerd.

Tabel 2.3 Benodigde parkeerplaatsen op basis van referentiecijfers / Startsituatie					
	Parkeerbehoefte		Aantal	Aanwezigheids-% tijdens piek Zaterdag 12-18	Benodigde parkeerplaatsen 809 p.p.
	Norm	Vergunninghouder			
1. Kantoren	referentiecijfers	80%	10.000 m2 BVO	0%	0 p.p.
2. Leisure / maatschappelijk					
1. Bioscoop	0,10 / stoel	6%	0 stoelen	40%	0 p.p.
3. Fitness/squash/sauna	2,00 / 100 m2 BVO	5%	1.420 m2 BVO	100%	28 p.p.
6. Markthal	2,80 / 100 m2 BVO	15%	0 m2 BVO	100%	0 p.p.
3. Horeca	4,00 / m2 BVO	10%	0 m2 BVO	70%	0 p.p.
4. Winkels					
1. Food	referentiecijfers	15%	5.000 m2 BVO	100%	152 p.p.
2. Detailhandel	referentiecijfers	15%	25.000 m2 BVO	100%	628 p.p.
5. Wonen	referentiecijfers	1,10 / woning	0 Stuks	60%	0 p.p.
6. Zorg	0,50 / woning	40%	0 Stuks	100%	0 p.p.

Indien het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 809 parkeerplaatsen afgezet wordt tegen het aantal feitelijk beschikbare parkeerplaatsen van 1.450, zie tabel 2.3, dan kan worden geconstateerd dat er op basis van de gemeentelijke normen in de huidige situatie een overschot is van ongeveer 641 parkeerplaatsen.

Parkeertelling

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerdruk op basis van de referentiecijfers niet volledig strookt met de parkeervraag op basis van de parkeernormen. De parkeerdruk is op basis van de referentiecijfers minder groot dan op basis van de parkeernorm. Om een beter beeld te krijgen van de feitelijke parkeerdruk is een parkeertelling uitgevoerd. Grafiek 2.1 geeft een overzicht van een parkeertelling die is uitgevoerd op zaterdag 6 oktober 2013 vanaf 10.00 uur tot en met 16.00 uur.



Grafiek 2.1 Parkeertelling 06-10-2013

Deze parkeertelling laat zien dat op het piekmoment (tussen 13.00 en 15.00 uur) de feitelijke parkeerdruk lager lag dan de parkeerdruk volgens de norm (868 parkeerplaatsen) en ook volgens de referentiecijfers (809).

Als nuancering c.q. kanttekening bij de parkeertelling dient te worden opgemerkt dat er momenteel leegstand is in het winkelcentrum van ongeveer 10 %. Dit leidt tot een lagere parkeerdruk.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ervaringscijfers een goede benadering geven van de werkelijk situatie. Daarom zullen deze verder gebruikt worden in het bepalen van de parkeerexploitatie voor Schalkstad.

2.3 Parkeerbalans

Onderstaande tabel laat de parkeerbalans zien voor de nieuwe business case. De balans laat een tekort zien wanneer de hele business case is uitgevoerd. Dit tekort aan parkeervoorzieningen wordt geheel veroorzaakt door de bewoners van woningen die in de laatste fase, de zuidzijde van het plan, worden toegevoegd. Het gaat hierbij alleen om de 100 woningen die op gemeentegrond worden gerealiseerd (met een parkeernorm van 1,1 per woning). Er wordt daarom vanuit gegaan dat er in de laatste fase nog extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het te realiseren woonprogramma. Deze parkeerplaatsen bij de woningen worden niet meegenomen in de parkeerexploitatie, omdat de ontwikkelaar van deze woningen verantwoordelijk is voor deze parkeerplaatsen.

2.3. Parkeerbalans Schalkstad											
Parkeerbalans	jan-13	jan-14	jan-15	jan-16	jan-17	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22	later
	641	641	219	388	374	374	268	118	118	118	-83
Beschikbare p.p.	1.450	1.450	960	1.560	1.560	1.560	1.468	1.468	1.468	1.468	1.318
- Ceylonplein	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
- Californiëplein	494	494	150	150	150	150	150	150	150	150	0
- Floridaplein	146	146	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Riviéraplein	54	54	54	54	54	54	0	0	0	0	0
- Andalusieplein	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
- Binnenplaats V&D	27	27	27	27	27	27	0	0	0	0	0
- Binnenplaats AH	11	11	11	11	11	11	0	0	0	0	0
- Binnenplaats HEMA	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
- Tunispassage	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588
- Nieuw Floridaplein	0	0	0	600	600	600	600	600	600	600	600
Benodigde p.p.	809	809	741	1.172	1.186	1.186	1.200	1.350	1.350	1.350	1.401
Programma	jan-13	jan-14	jan-15	jan-16	jan-17	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22	later
1. Kantoren m2 BVO	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
2. Leisure/maat. m2 BVO	1.420	1.420	1.420	5.920	5.920	5.920	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
1. Bioscoop Stoelen	0	0	0	900	900	900	900	900	900	900	900
3. Fitness/etc. m2 BVO	1420	1420	1420	1420	1420	1420	0	0	0	0	0
6. Markthal m2 BVO	0	0	0	0	0	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
3. Horeca m2 BVO	0	0	0	921	921	921	921	921	921	921	921
4. Winkels m2 BVO	30.000	30.000	30.000	37.581	38.141	38.141	38.141	39.531	39.531	39.531	41.031
1. Food m2 BVO	5.000	5.000	5.000	9.850	9.850	9.850	9.850	9.850	9.850	9.850	9.850
2. Detailhandel m2 BVO	25.000	25.000	25.000	27.731	28.291	28.291	28.291	29.681	29.681	29.681	31.181
5. Wonen Stuks	0	0	0	66	66	66	66	166	166	166	166
6. Zorg Stuks	0	0	0	45	45	45	45	45	45	45	45

Bovenstaande parkeerbalans gaat uit van de volgende uitgangspunten voor de planning:

- Floridaplein/Nicepassage:
 - Start bouw januari 2015.
 - Oplevering vastgoed 1 januari 2016.
- Europaweg:
 - Start bouw action januari 2016.
 - Oplevering action 1 januari 2017.
- Zuidzijde van het plan:
 - Start bouw juli 2018.
 - Oplevering vastgoed 1 juli 2019.
- 1.500 m2 BVO (aan de Europaweg of in de zuidzijde van het plan):
 - Start bouw en oplevering in een latere fase.