

# Toelichting op de Parkeerbilans Badhuisplein Zandvoort



4 maart 2017



**Molenaar**  
management en advies

## 1. Inleiding

De gemeente Zandvoort heeft aan Molenaar management en advies gevraagd de parkeerbalans voor het project Badhuisplein in Zandvoort te maken. Dit document is de beknopte toelichting op de parkeerbalans.

De parkeerbalans vloeit voort uit het schetsontwerp van het architectenbureau Springtij van 28 juli en de aanpassing van 29 september 2016.

Voor de parkeerbalans is door de gemeente gekozen om sec het verschil van de ontwikkeling in beeld te brengen en te bekijken of een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen opgevangen zou kunnen worden in de directe omgeving.

Voor deze parkeerbalans zijn de gegevens van het aantal parkeerplaatsen en het functionele programma door de gemeente Zandvoort aangeleverd.

### Leeswijzer

De opzet van het advies is als volgt. In eerste instantie komen de opdracht en het functionele programma aan de orde. Daarna volgen de uitgangspunten en aannames op basis waarvan de parkeerbalans is opgesteld. Daarna volgen de resultaten van de parkeerbalans. Tot slot staan de conclusies en aanbevelingen verwoord.

## 2. De opdracht

De opdracht is het opstellen van de parkeerbalans voor twee fases van de ontwikkeling van het Badhuisplein in Zandvoort. Fase 1 is met het huidige casino en in fase 2 is het casino vervangen door een nieuw hotel of nieuwe woningen. Per fase kan gekozen worden om woningen aan het programma toe te voegen of een hotelfunctie. Hierdoor ontstaan per fase twee scenario's: hotelkamers of woningen. Per scenario is ook gekeken wat het effect is indien het bezoek van de woningen en het bezoek van de andere functies niet wordt meegenomen in de berekening van de parkeerbalans.

Voor de parkeerbalans zijn dus de volgende situaties berekend:

1. De huidige situatie als referentie;
2. De toekomstige gefaseerde situaties met en zonder casino, met daarin het functionele programma uit de presentatie van Springtij;
3. Daarna is ook doorgerekend wat het betekent indien het bezoek niet wordt meegenomen in de parkeernorm en bezoek een parkeerplaats elders moet zoeken.

Na het opstellen van de parkeerbalans staan er drie vragen centraal:

1. Wat is het tekort door de ontwikkeling?
2. Hoe verhoudt dit tekort zich tot de parkeerdrukmeting?
3. Is het tekort gelijk aan of kleiner dan het bezoekersaandeel van de functies?

## 3. Het toekomstige functionele programma

Het functioneel programma is conform het plan van Springtij. Het ruimtelijk programma dat wordt toegevoegd staat hieronder in bijlage 1 'het functioneel programma'. Eerst staat daar de opgave van Springtij en daarna de vertaling daarvan zoals deze in de parkeerbalans is opgenomen.



## 4. Het opstellen van de parkeerbalans

De parkeerbalans voor het Badhuisplein is opgesteld aan de hand van het functioneel programma, het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie, de parkeernormen die gelden voor een gebied en de mate waarin parkeerplaatsen dubbel gebruikt kunnen worden.

### 4.1 De achterliggende documenten

Bij de parkeerbalans voor het Badhuisplein zijn de volgende documenten genoemd die de basis vormen voor het opstellen van de parkeerbalans:

- De Parkeernota 2010;
- De Parkeernormennota 2012;
- De Studie/ presentatie van Springtij van 28 juli en de aanpassing van 29 september 2016;
- De CROW Publicatie 317/ASVV 2012.

### 4.2 Uitgangspunten en aannames

De volgende uitgangspunten en aannames zijn in de balans verwerkt:

- De balans wordt sec opgesteld voor het nieuwe functionele programma waarbij functies die vervallen of blijven niet in de balans worden meegerekend. Hierdoor ontstaat een overzicht van de effecten van het nieuwe programma op de omgeving.
- Op verzoek van de projectorganisatie is het Foodcourt wordt:
  - Foodcourt (1785 m2 bvo) wordt: 892,5 m2 bvo bij winkel en restaurant;
  - Café/restaurant (1695 m2 bvo ) wordt: 847,5 m2 bvo bij café/bar en restaurant.
- Voor de nieuwe woningen en hotelkamers is conform de parkeernorm een aantal parkeerplaatsen gereserveerd. In de balans is de bezetting van deze parkeerplaatsen op 100% gesteld zodat er geen uitwisseling meer is voor deze parkeerplaatsen met andere functies.
- De parkeergarage van het casino wordt in de eerste fase niet in de balans meegerekend, hij heeft dan een functie voor het casino. In fase 2 is het nog een keuze of er een casino in het programma wordt opgenomen. Dit is dan alleen in combinatie met hotelkamers. Fase 2 is dus met de variant woningen zonder casino en de variant hotelkamers met casino.
- Vanuit de projectorganisatie is gevraagd om de consequenties in beeld te brengen als het aandeel van de parkeerbehoefte van bezoekers niet in de balans wordt meegenomen.
- Voor het vraagstuk of parkeren opgevangen kan worden in de omgeving wordt gekeken naar de parkeerdruk op reguliere dagen en niet voor de piekdagen.

### 4.3 Het aantal parkeerplaatsen

Voor de berekening van de parkeerbalans zijn alleen de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen meegenomen. In fase 1 zijn dat er 148 en in fase 2 komen er 109 bij en worden ook de 119<sup>1</sup> parkeerplaatsen in de casinogarage aan de balans toegevoegd.

---

<sup>1</sup> In de opgave van Springtij staan 116 parkeerplaatsen voor de casinogarage opgenomen. In eerder onderzoeken bleken dat er 119 te zijn. Dat laatste aantal is in de berekening aangehouden.

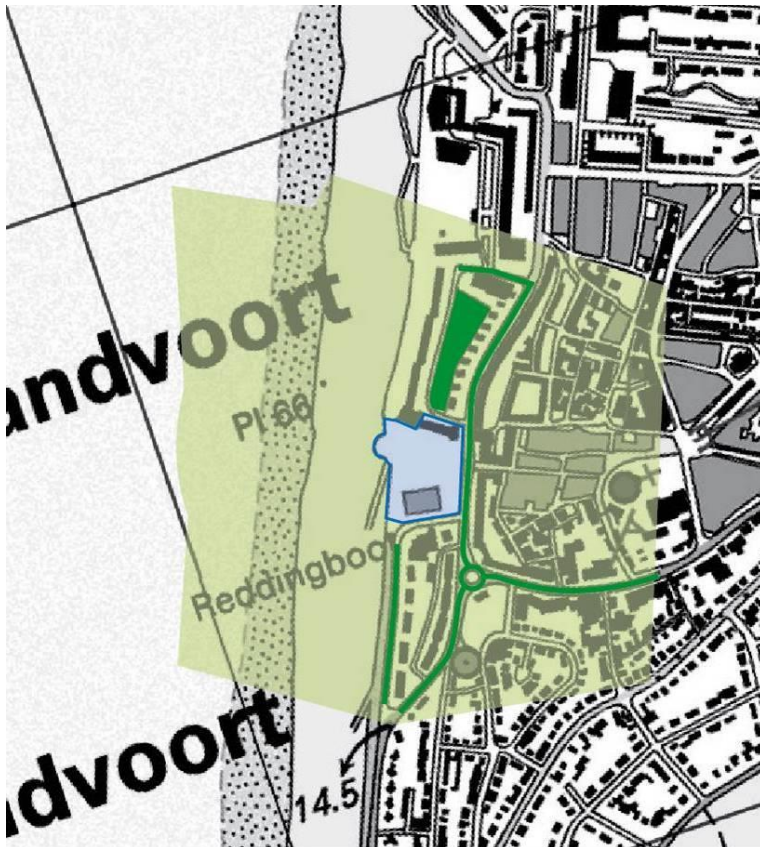
#### 4.4 De gebiedsafbakening in relatie met loopafstand

De parkeerbalans is gemaakt voor het nieuwe functionele programma op het Badhuisplein. Voor de bezoekers aan deze functies kan gesteld worden dat zij in de omgeving een parkeerplaats zoeken. De reguliere loopafstanden zijn afhankelijk van het motief:

- Wonen 100 meter;
- Winkelen 250 meter, en;
- Werken 400 meter.

Deze loopafstanden zijn conform de parkeernormennota voor het overloopgebied/centrum. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat het gebied aan het centrum grenst. Voor het centrum gelden grotere loopafstanden. Respectievelijk 300, 750 en 800 meter.

Voor de inschatting of het tekort aan parkeerplaatsen opgevangen kan worden in de openbare ruimte wordt naar de parkeerdruk gekeken. Het zoekgebied voor bezoek hiervoor is in overleg met de gemeente vastgesteld op 250 meter. In figuur 1 staat het onderzoeksgebied. In blauw het Badhuisplein en in groen de straten die zijn meegenomen als zoekgebied voor een parkeerplaats. Zie hoofdstuk 6: De Parkeerdruk.



Figuur 1: het onderzoeksgebied

#### 4.4 De gehanteerde parkeernormen

Voor het opstellen van de parkeerbalans is door de afdeling verkeer zijn de volgende parkeernormen aan de ontwikkeling van het Badhuisplein meegegeven:

Hoofdfunctie	Met bezoekersaandeel	Zonder bezoekersaandeel	Zonder werknemers	Eenheid
Wonen duur	1,6	1,3	n.v.t.	Per woning
Wonen middelduur	1,5	1,2	n.v.t.	Per woning
Hotel	0,5			Per kamer
Horeca: Café/bar/disco/cafetaria	4,0	-90%	-10%	Per 100 m2 bvo
Horeca: Restaurant	8,0	-80%	-20%	Per 100 m2 bvo
Casino (evenementenhal/etc.)	5,0	-99%	-1%	per 100 m2 bvo
Winkels (dorpscentra en supermarkt)	2,5	-85%	-15%	Per 100 m2 bvo
Museum	0,8	-95%	-	Per 100 m2 bvo

#### 5. Het resultaat van de parkeerbalans

Samenvatting parkeerbalans	Fase 1 woningen	Fase1 hotel	Fase 2 woningen	Fase 2 hotel
Huidige situatie	0	0	0	0
Inclusief bezoekers parkeren	-156	-159	28	-51
Exclusief bezoek aan de woningen	-144	-150	48	-37
Exclusief bezoek aan de woningen en andere functies	-10	-16	182	105

In de bijlage 4 tot en met 7 staan de parkeerbalansen opgenomen voor fase 1 en 2 met de uitsplitsing naar de scenario's met woningen of hotelkamers. Uit de balans blijkt dat in fase 1 de 148 parkeerplaatsen ruim onvoldoende zijn om het nieuwe ruimtelijke programma op te vangen. In fase 2 waarbij er 109 parkeerplaatsen extra bijkomen en de 119 parkeerplaatsen uit de casinogarage worden meegerekend is de balans positief voor de variant 'woningen'. Voor de variant met hotelkamers waarbij ook casinofunctie aan het programma is toegevoegd is de balans negatief.

Indien het bezoek voor de functies woningen en andere functie voor fase 1 in de openbare ruimte wordt opgevangen is de balans nog licht negatief: -10 of -16, afhankelijk van de gekozen variant. In de volgende paragrafen wordt nader bekeken of daar ruimte voor is in de aangrenzende openbare ruimte.

## 6. De parkeerdruk

De gemeente Zandvoort heeft voor de ontwikkeling van het Badhuisplein en als algemene verkeerskundige basiskennis in een groot deel van de gemeente de parkeerdruk laten meten. Er is gekozen om dit voor een reguliere situatie te doen en in een week dat het mooi weer is, maar niet op piekdagen. Voor de keuze of het parkeren bezoekers in de openbare ruimte kan worden opgevangen is er gekeken welke straten daarvoor in aanmerking komen. De belanghebbende gebieden aan de oostzijde van de Burgemeester Engelbertsstraat en de noordzijde van de Hogeweg vallen hier buiten. Ook wordt gesteld dat de parkeerplaatsen aan een logische parkeerroute liggen. De straten en parkeercapaciteit zijn als volgt bepaald:

- De Favaugeplein: 124 parkeerplaatsen
- Schuitengat: 32 parkeerplaatsen
- Burgemeester Engelbertsstraat: 62 parkeerplaatsen
- Thorbeckestraat: 64 parkeerplaatsen
- Boulevard Paulus Loot: 63 parkeerplaatsen
- Hogeweg: 38 parkeerplaatsen

In bijlage 3 staan de resultaten van de parkeerdrukmeting opgenomen. Uit de parkeerdrukmeting blijkt 'grof genomen' dat op het De Favaugeplein en het Schuitengat 50% restcapaciteit is, op de Boulevard Paulus Loot 70% en op de Thorbeckestraat 30%. Als die beschikbaarheid wordt uitgedrukt in parkeerplaatsen is dat als volgt:

- De Favaugeplein:  $124 * 50\% = 62$  parkeerplaatsen
- Schuitengat:  $32 * 50\% = 16$  parkeerplaatsen
- Boulevard Paulus Loot:  $63 * 70\% = 44$  parkeerplaatsen.
- Thorbeckestraat:  $60 * 30\% = 18$  parkeerplaatsen

De maximale hoeveelheid parkeerplaatsen in de directe omgeving van het Badhuisplein, die mogelijk gebruikt kunnen worden om de parkeerbehoefte van de bezoekers van de nieuwe ontwikkeling op te vangen is 140. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat dan kan leiden tot een parkeerdruk boven de 85%.

## 7. Conclusies en aanbevelingen

Voor de conclusies worden hieronder de vragen beantwoord zoals ze door de gemeente zijn gesteld.

### 1. Wat is het tekort door de ontwikkeling?

Uit de balans blijkt dat in fase 1 ruim negatief is. Los van de keuze om hotelkamers of woningen te realiseren is het tekort maximaal 159 parkeerplaatsen. Fase 2 is mede door het toevoegen van de casinogarage aan het parkeerareaal in ruime mate positief voor de variant woningen en negatief als er bij de variant hotelkamers een casino aan het programma wordt toegevoegd.

### 2. Hoe verhoudt dit tekort zich tot de parkeerdrukmeting?

Uit de parkeerdrukmetingen in een straal van 250 meter rondom het Badhuisplein blijkt dat er maximaal zo'n 140 parkeerplaatsen ingezet kunnen worden om het tekort in fase 1 op te vangen. Dit is echter nog niet voldoende en de parkeerdruk in dit gebied kan hoger worden dan 85%.

### 3. Is het tekort gelijk aan of kleiner dan het bezoekersaandeel van de functies?

Het tekort in de balans van de meest ongunstige situatie is in lijn met hetgeen voor bezoekers en werknemers nodig is. In fase 1 is de balans licht negatief indien het bezoekersdeel van de parkeernorm in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Als algemene conclusies van de parkeerbilans kan gesteld worden dat met name in fase 1 de balans negatief is. Het tekort aan parkeerplaatsen in fase 1 kan voor een groot deel in de buurt van het Badhuisplein worden opgevangen tijdens reguliere dagen. Een deel van de bezoekers zal een langere loopafstand moeten accepteren en de parkeerdruk in fase 1 zal hoog zijn rond het Badhuisplein. Op piekdagen zullen de bezoekers aan het Badhuisplein ook een groter loopafstand krijgen. Hoe de

parkeersituatie voor fase 2 uitpakt wordt onder andere bepaald of er gekozen wordt voor woningen of hotel met een casino. Bij de optie 'woningen' is de balans in ruime mate positief, bij de optie 'hotel en casino' is de balans negatief en zal een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte opgevangen moeten worden.



**Bijlagen:**

1. Het functionele programma van Springtij (1a) en per fase en scenario (1b)
2. Het aantal parkeerplaatsen
3. De parkeerdruk

Separaat toegevoegde bijlagen:

4. De parkeerbalans voor fase 1 met de optie woningen
5. De parkeerbalans voor fase 1 met de optie hotelkamers
6. De parkeerbalans voor fase 2 met de optie woningen
7. De parkeerbalans voor fase 2 met de optie hotelkamers





## Bijlage 1a: het functionele programma conform opgave Springtij

Bedhuisplein Rekenmodel HOTEL + WONEN

Structuurontwerp

PROGRAMMA

29.09.2016

FASE 1

**Blok A**

bouwlaag:	0	1	2	3	4	5	6	7	aantal	BVC	GO wonen	GO hot. /won
Wonen (*)	906	640	1355	1330	1110	640				5080		
wonen GO	70	506	1128	1070	820	515					4108	
Aantal Woningen	1	7	11	11	11	6			47			
Winkels	294	195								479		
Cafe / restaurant		670								670		

**Blok B**

Hotel/wonen	55	90	80	325	535	490	490	490		2555		
hotel /wonen GO				270	425	370	370	350				1785
Aantal Woningen				2	4	4	4	4	18			
Aantal hotelkamers					15	15	15	15	60			
Winkels		415	250							665		
Cafe / restaurant		305	230	490						1025		

**Blok C**

Wonen	110	80	340	390	390	330				1640		
wonen GO			310	325	325	265					1225	
Aantal Woningen			2	3	3	2			10			
Winkels												
Cafe / restaurant												
Foodcourt ***	155	1290	340							1785		

**Parkeren 1e fase**

Parkeren	4140									4140		
Parkerplaatsen	148								148			
Bestaande parkeergarage	116								116			

**Totaal Fase 1**

	5649	3685	2595	2535	2035	1460	490	490		18939	5333	1785
--	------	------	------	------	------	------	-----	-----	--	-------	------	------

**FASE 2**

**Blok D**

Hotel/wonen	40	170	60	885	885	815	90			2945		
hotel /wonen GO		310	780	705	620	705	70					3190
Aantal hotelkamers**				27	27	27	2		83			
Aantal Woningen		3	6	6	6	6	1		28			
casino***		520	1100							1620		
Parkeren	1730	1180								2910		
Parkerplaatsen	64	45							109			
<b>Totaal Fase 1+2</b>	7419	5035	2595	3420	2920	2275	580			26414		

TOTALEN	BESTAAND	FASE 1	FASE 2	TOTAAL
Totaal BVO wonen		7620		7620
Totaal BVO hotel /wonen		2555	2945	5500
Totaal GO hotel/ wonen		1785	3190	4975
Totaal GO wonen		5333		5333
Totaal oppervlakte overige voorzieningen		4624	1620	6244
Programma exclusief parkeren		21917		19364
Parkeren		4140	2910	7050
parkeren totaal	116 pp	148 pp	109 pp	373
totaal BVO				26414
aantal woningen**		75	28	103
aantal hotelkamers**		60	83	143

Verhouding BVO /GO woningen = 70%

(\*) incl. verkeersruimte en bergingen

(\*\*) programmakouze nader te bepalen ( blok B en D kan hotels of woning zijn)

(\*\*\*) Evt. verplaatsing Casino in fase 1 mogelijk in Foodcourt, Fase 2 zou dit in Blok D kunnen in combinatie met Hotel.

## Bijlage 1b: functioneel programma per fase en scenario



**Molenaar**  
management en advies

<b>Fase 1 optie woningen</b>					
<b>Nieuwe situatie</b>	<b>bestaand</b>	<b>erbij</b>	<b>eraf</b>	<b>totaal</b>	
Woning middeldure sector	0	0	0	0	stuks
Woningen duur	0	0	0	0	stuks
Woning middeldure sector met PP	0	0	0	0	stuks
Woningen duur met PP	0	75	0	75	stuks
Winkel	0	2037	0	2037	m2 bvo
Hotel	0	0	0	0	kamers
Restaurant	0	1740	0	1740	m2 bvo
Café Bar	0	848	0	848	m2 bvo
Kantoor	0	0	0	0	m2 bvo
Casino	0	0	0	0	m2 bvo
Museum	0	0	0	0	m2 bvo
<b>Fase 1 optie hotel</b>					
<b>Nieuwe situatie</b>	<b>bestaand</b>	<b>erbij</b>	<b>eraf</b>	<b>totaal</b>	
Woning middeldure sector	0	0	0	0	stuks
Woningen duur	0	0	0	0	stuks
Woning middeldure sector met PP	0	0	0	0	stuks
Woningen duur met PP	0	57	0	57	stuks
Winkel	0	2037	0	2037	m2 bvo
Hotel	0	60	0	60	kamers
Restaurant	0	1740	0	1740	m2 bvo
Café Bar	0	848	0	848	m2 bvo
Kantoor	0	0	0	0	m2 bvo
Casino	0	0	0	0	m2 bvo
Museum	0	0	0	0	m2 bvo
<b>Fase 2 optie woningen</b>					
<b>Nieuwe situatie</b>	<b>bestaand</b>	<b>erbij</b>	<b>eraf</b>	<b>totaal</b>	
Woning middeldure sector	0	0	0	0	stuks
Woningen duur	0	0	0	0	stuks
Woning middeldure sector met PP	0	0	0	0	stuks
Woningen duur met PP	0	103	0	103	stuks
Winkel	0	2037	0	2037	m2 bvo
Hotel	0	0	0	0	kamers
Restaurant	0	1740	0	1740	m2 bvo
Café Bar	0	848	0	848	m2 bvo
Kantoor	0	0	0	0	m2 bvo
Casino	4000	0	4000	0	m2 bvo
Museum	0	0	0	0	m2 bvo
<b>Fase 2 optie hotel</b>					
<b>Nieuwe situatie</b>	<b>bestaand</b>	<b>erbij</b>	<b>eraf</b>	<b>totaal</b>	
Woning middeldure sector	0	0	0	0	stuks
Woningen duur	0	0	0	0	stuks
Woning middeldure sector met PP	0	0	0	0	stuks
Woningen duur met PP	0	57	0	57	stuks
Winkel	0	2037	0	2037	m2 bvo
Hotel	0	143	0	143	kamers
Restaurant	0	1740	0	1740	m2 bvo
Café Bar	0	848	0	848	m2 bvo
Kantoor	0	0	0	0	m2 bvo
Casino	4000	1620	4000	1620	m2 bvo
Museum	0	0	0	0	m2 bvo

## Bijlage 2: het aantal parkeerplaatsen

<b>Aantal parkeerplaatsen Fase 1</b>						
<b>Bestaande situatie</b>			<b>openbaar</b>	<b>eigen terrein</b>	<b>garages</b>	<b>totaal</b>
Seinpostweg			0			
Thorbeckestraat			0			
Favaugeplein			0			
Strandweg						
Badhuisplein						
P-garage casino				0		
Burg Engelbertsraat			0			
			_____+	_____+	_____+	
			0	0	0	0
<b>Opgenomen in plan Badhuisplein</b>			148			
			_____+			
			148			148
<b>Totaal</b>						<b>148</b>
<b>Aantal parkeerplaatsen Fase 2</b>						
<b>Bestaande situatie</b>			<b>openbaar</b>	<b>eigen terrein</b>	<b>garages</b>	<b>totaal</b>
Seinpostweg			0			
Thorbeckestraat			0			
Favaugeplein			0			
Strandweg						
Badhuisplein						
P-garage casino				119		
Burg Engelbertsraat			0			
			_____+	_____+	_____+	
			0	119	0	119
<b>Opgenomen in plan Badhuisplein</b>			148			
			109			
			_____+			
			257			257
<b>Totaal</b>						<b>376</b>

### Bijlage 3: parkeerdruk op reguliere dagen

Parkeerdruk op reguliere dagen							
Donderdag 21 april 2016							
0700 - 0900 1200 - 1300 2200 - 2300							
Straatnaam	capaciteit	0700 - 0900		1200 - 1300		2200 - 2300	
		ABS	%	ABS	%	ABS	%
Thorbeckestraat	60	41	28%	33	55%	42	70%
Hogeweg	46	42	31%	46	100%	28	61%
Burg Engelbertstr	57	4	7%	56	98%	57	100%
De Favaugeplein	121	0	0%	93	77%	22	18%
Schuitengat	32	26	81%	20	63%	20	63%
Burg. Engelbertstr.	42	30	71%	25	60%	40	95%
Blvd Paulus Loot	63	16	25%	31	49%	16	25%
Zaterdag 23 april 2016							
0700 - 0900 1200 - 1300 2200 - 2300							
Straatnaam	capaciteit	0700 - 0900		1200 - 1300		2200 - 2300	
		ABS	%	ABS	%	ABS	%
Thorbeckestraat	60	42	70%	38	36%	50	83%
Hogeweg	46	38	83%	41	59%	35	76%
Burg Engelbertstr	57	50	88%	56	98%	54	95%
De Favaugeplein	121	18	15%	18	15%	20	17%
Schuitengat	32	9	28%	7	22%	9	28%
Burg. Engelbertstr.	42	33	79%	12	79%	35	83%
Blvd Paulus Loot	63	15	24%	12	19%	13	21%
Gemiddelden							
0700 - 0900 1200 - 1300 2200 - 2300							
Straatnaam	capaciteit	0700 - 0900		1200 - 1300		2200 - 2300	
		ABS	%	ABS	%	ABS	%
Thorbeckestraat	60	42	69%	36	59%	46	77%
Hogeweg	46	40	87%	44	95%	32	68%
Burg Engelbertstr	57	27	47%	56	98%	56	97%
De Favaugeplein	121	9	7%	56	46%	21	17%
Schuitengat	32	18	55%	14	42%	15	45%
Burg. Engelbertstr.	42	32	75%	29	68%	38	89%
Blvd Paulus Loot	63	16	25%	22	34%	15	23%