

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Bogor Projectontwikkeling

Ontwikkeling hotel Ede

Parkeerbalans op basis van gemeentelijk beleidskader

Datum
Kenmerk
Eerste versie

13 augustus 2013
BOR048/Rta/0137
14 februari 2013

1 Inleiding

Bogor Projectontwikkeling is bezig met de ontwikkeling van een hotel aan de Laan der Verenigde Naties nabij de A12 in Ede. In deze notitie zijn de resultaten van de parkeerbalans op basis van het gemeentelijke beleidskader opgenomen. De mogelijkheden van dit beleidskader zijn op 11 februari 2013 besproken met de heer Jacobs van de gemeente Ede.

2 Parkeerbalans

2.1 Inleiding en uitgangspunten

Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen het parkeeraanbod. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo). Bij het berekenen van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen en beleidsregels, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede d.d. 31 maart 2011'.

Voor de ontwikkeling van het hotel in Ede zijn de parkeerberekeningen gemaakt op basis van het ontwerpvoorstel, zoals dit is opgesteld door Kolpa Architecten. In deze notitie wordt gewerkt conform de laatste stand van zaken (d.d. 13 juni 2013). In dit ontwerp zijn 150 parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast bevat de ontwikkeling:

- 124 hotelkamers (4-sterrenhotel);
- 200 m² bvo conferentie;
- 200 m² bvo restaurant (niet hotelgebonden);
- 200 m² bvo restaurant (hotelgebonden);
- 310 m² bvo skybar.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen voor Ede stad en de aanwezigheidspercentages.

2.2 Toelichting en uitkomsten parkeerbalans

Bij het opstellen van de parkeerbalans is de volgende redenering gebruikt:

- Op basis van het programma en de bijbehorende parkeerkencijfers is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen¹ noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (opgesplitst naar programmaonderdeel).
- Het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van aanwezigheidspercentages het hoogste gelijktijdig benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald.
- De functie restaurant (hotelgebonden) is onderdeel van het hotel en zal alleen door hotelgasten worden gebruikt. Daarom is het reëel te veronderstellen dat de functie restaurant (hotelgebonden) geen eigen parkeervraag zal genereren; de parkeervraag wordt immers al aan de functie hotel toegerekend.
- De functie skybar. De bar zal grotendeels enkel door hotelgasten worden gebruikt. Daarom wordt aangenomen dat 75% van de bezoekers aan de skybar hotelgasten zijn en de overige 25% bezoekers zijn die bijvoorbeeld aan een congres hebben deelgenomen en nog even blijven hangen. Net als bij de functie restaurant (hotelgebonden) wordt verondersteld dat hotelgasten aan de bar geen eigen parkeervraag genereren; deze parkeervraag wordt immers al aan de functie hotel toegerekend.

In de hiernavolgende tabellen zijn achtereenvolgens opgenomen:

- het programma van de ontwikkeling, inclusief de bijbehorende kencijfers (tabel 2.1);
- de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies (tabel 2.2);
- de parkeerberekening/-balans (tabel 2.3).

De uitkomst van de parkeerbalans is tevens in een grafiek weergegeven.

functie	omvang	parkeer-	
		norm	eenheid
hotel	124 kamers	1	parkeerplaatsen per kamer
conferentie	200 m ² bvo	7,5	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
restaurant (niet hotelgebonden)	200 m ² bvo	13	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
restaurant (hotelgebonden)	200 m ² bvo	0	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
skybar	310 m ² bvo	1,5*	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

* De skybar wordt voor 75% door hotelgasten gebruikt en voor 25% door gasten van buiten het hotel. Om dubbeltelling te voorkomen, wordt enkel de parkeervraag van gasten van buiten het hotel berekend (25% van de gehele parkeervraag van een café).

Tabel 2.1: Programma inclusief parkeernorm

¹ Ongewogen wil zeggen nog zonder rekening te houden met zogenaamde aanwezigheidspercentages, die aangeven op welk tijdstip van de week en de dag de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk nodig zijn.

programma	aanwezigheidspercentages							
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
hotel	50%	60%	100%	100%	100%	60%	75%	30%
conferentie	100%	100%	30%	30%	0%	30%	30%	0%
restaurant	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
(hotel)restaurant medewerkers	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
skybar	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%

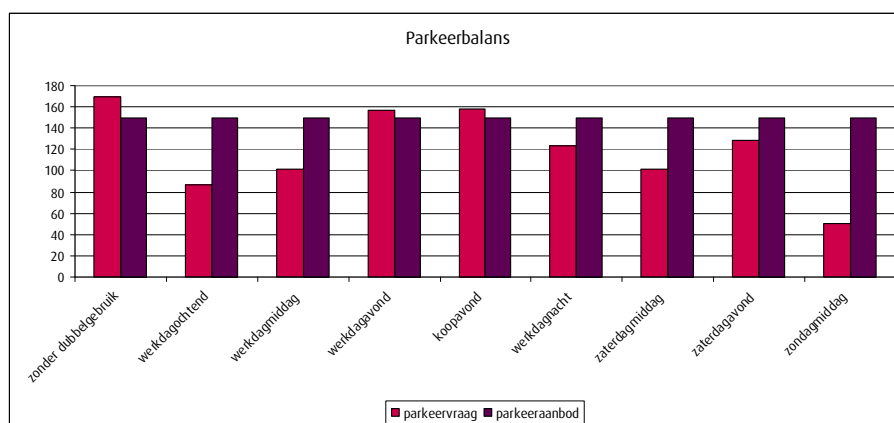
* In overleg met de gemeente Ede is bepaald dat de aanwezigheid voor conferentie in de avonden en op zaterdagmiddag 30% is.

Tabel 2.2: Aanwezigheidspercentages

programma	parkeervraag								
	zonder dubbel- gebruik	werk- dag- ochtend	werk- dag- middag	werk- dag- avond	koop- avond	werk- dag- nacht	zater- dag- middag	zater- dag- avond	zondag- middag
hotel	124	62	74	124	124	124	74	93	37
conferentie	15	15	15	5	5	0	5	5	0
restaurant	26	8	10	23	25	0	18	26	10
(hotel)restaurant medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
skybar	5	1	2	4	4	0	3	5	2
parkeervraag	170	87	102	157	158	124	101	129	50
parkeeraanbod	150	150	150	150	150	150	150	150	150
overschot/tekort	-20	63	48	-7	-8	26	49	21	100

* In verband met afronding kan de optelling één parkeerplaats afwijken.

Tabel 2.3: Parkeerberekening c.q. parkeerbalans



Figuur 2.1: Grafiek parkeerbalans

2.3 Beoordeling parkeerbalans

Op basis van de parkeerbalans kan worden geconcludeerd dat het maatgevende moment van de ontwikkeling de koopavond is. Op dat moment zijn 158 parkeerplaatsen benodigd. Bij de ontwikkeling zijn 150 parkeerplaatsen gepland. Dit betekent dat op basis van de gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages op koopavond de berekende parkeervraag groter is dan het parkeeraanbod. Dit geldt ook voor de werkdagavond. Dan is de berekende parkeervraag 157 parkeerplaatsen. Op de overige momenten in de week is het parkeeraanbod groter dan de berekende parkeervraag en dus toereikend.

3 Conclusie

De berekende parkeervraag voor de ontwikkeling van het hotel is berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de parkeervraag op het maatgevende moment (koopavond) 158 parkeerplaatsen. Dit zijn 8 parkeerplaatsen meer dan het geplande parkeeraanbod van 150 parkeerplaatsen. Dit verschil valt binnen de drempelwaarde van 5% die de gemeente Ede hanteert bij het beoordelen van een bouwplan (zie kader). Bij de ontwikkeling zijn dus voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

Artikel 7 Drempelwaarde (bron: Nota Parkeernormering gemeente Ede)

‘Wanneer een bouwplan bijna geheel aan de parkeervraag kan voldoen, wil de gemeente het bouwplan niet frustreren op basis van een klein aantal parkeerplaatsen. Om die reden is een drempelwaarde van 5% van de parkeereis afgesproken. Wanneer een ontwikkeling één of twee parkeerplaatsen niet kan realiseren, wordt ook aan de drempelwaarde voldaan ook wanneer de één of twee parkeerplaatsen een hoger percentage vertegenwoordigen dan de genoemde 5%. Vanzelfsprekend wordt slechts in dat geval gebruik gemaakt van de drempelwaarde als aan de voorgaande artikelen is voldaan’ (aanpassen plan, afwentelen in openbare ruimte).