

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Vastint Hospitality BV

Parkeer- en verkeersstudie Moxy Hotel Utrecht

Datum 13 september 2018
Kenmerk 002492.20180813.N1.04
Auteur Aukje van de Reijt

1 Inleiding

Vastint Hospitality BV ontwikkelt een Moxy Hotel nabij station Vaartsche Rijn in Utrecht. Dit betreft een limited service hotel met 172 kamers met horecafuncties en terras op de begane grond. Voorheen was op deze locatie een Citroën-garage gevestigd, welke zal worden gesloopt. Om de ontwikkeling van een hotel op deze locatie mogelijk te maken heeft de gemeente Utrecht een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Vastint Hospitality heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd een parkeer- en verkeersstudie uit te voeren voor de ontwikkeling van het Moxy Hotel. Voorliggende notitie beschrijft voor u de resultaten van de parkeer- en verkeersstudie.

Uitgangspunten ontwikkeling Moxy Hotel

Het Moxy Hotel is een limited service hotel. Dit houdt in dat in het hotel weinig personeel aanwezig is. Zo is de incheckbalie tevens de bar waar gasten 24/7 kunnen inchecken en een drankje afrekenen. De hotels van citizenM in Amsterdam, Schiphol en Rotterdam hebben een vergelijkbare hotelformule. In het hotel is een horeca functie opgenomen, maar geen keuken. De horeca voorziening bestaat uit een self service-(food)bar met zitplaatsen en een terras. De verwachting is dat door het self-service karakter de externe aanloop beperkt zal zijn.

De lobby van het hotel bestaat uit 4 zones. Zone 1 (library) en zone 2 (welcome) zijn functioneel alleen interessant voor hotelgasten. De zones 3 (food & beverage) en 4 (lounge) en het terras zijn mogelijk voor externe bezoekers relevant. Zones 3 en 4 hebben een omvang van 200 m². Aangenomen wordt dat deze zones voor maximaal 50% gebruikt worden door externe bezoekers (bij wijze van 'worst case' situatie), dus effectief gaat het om 100 m² waarop een parkeernorm voor auto's en fietsers voor externe bezoekers benodigd is.

Bij het hotel worden geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeervraag wordt opgelost in de gemeentelijke parkeergarage Vaartsche Rijn. Dit heeft ook gevolgen voor de verkeersgeneratie in de straat voor het hotel: hier zal alleen laden/lossen en bevoorrading plaatsvinden. Bezoekers en medewerkers maken gebruik van de parkeergarage.

Bij het Moxy Hotel worden 25 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor personeel, tevens kunnen leenfietsen voor gasten in de fietsenstalling worden gestald.

Voor de parkeer- en verkeersstudie voor het Moxy Hotel in Utrecht wordt uitgegaan van het hiernavolgende functieprogramma:

- sloop van Citroën-garage van 1.000 m² bvo;
- realisatie van hotel met 172 kamers;
- realisatie van 530 m² horeca, waarvan 430 m² additionele horeca en 100 m² horeca voor extern bezoek;
- in het hotel zijn 29 fte werkzaam.

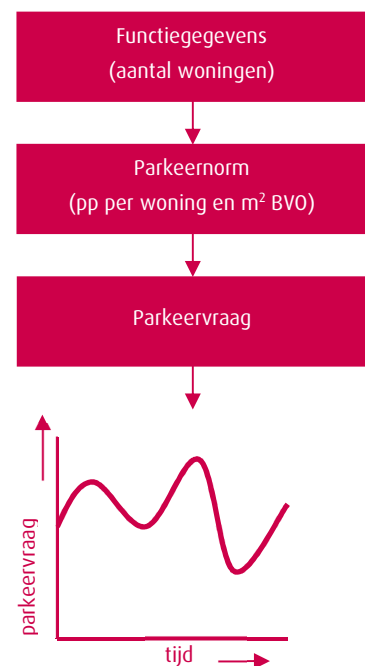
2 Autoparkeren

2.1 Aanpak

Voor de sloop van de voormalige Citroën-garage en de realisatie van het Moxy Hotel wordt de parkeervraag bepaald aan de hand van de parkeernormering van de gemeente Utrecht¹. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de regels betreffende sloop/nieuwbouw. De parkeervraag van de bestaande en toekomstige situatie wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid). Conform het gemeentelijke beleid wordt bij de sloop/nieuwbouw de parkeervraag van de Citroën-garage bepaald door toepassing van de *maximum*-parkeernormen, de parkeervraag van het te realiseren Moxy Hotel wordt bepaald door toepassing van de *minimum*-parkeernormen.

Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. De voormalige Citroën-garage kent haar maatgevende parkeervraag op werkdagen overdag, terwijl voor het hotel de nacht maatgevend is. Door toepassing van aanwezigheidspercentages (conform het gemeentelijke beleid) wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders worden gebruikt (dubbelgebruik).

Door de parkeervraag van de bestaande situatie af te trekken van de parkeervraag van de te realiseren parkeervraag, ontstaat de resulterende parkeervraag conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Alleen het verschil aan parkeerplaatsen dient te worden opgelost. Zoals aangegeven worden bij het Moxy Hotel geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat de parkeervraag kan worden opgelost in de gemeentelijke parkeergarage Vaartsche Rijn. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

¹ 'Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto', 22 maart 2013, gemeente Utrecht.

2.2 Uitgangspunten

Parkeernormen

Het toekomstige Moxy Hotel is volgens de gemeentelijke zone indeling gelegen in zone B1 (stedelijk met betaald parkeren). De te hanteren parkeernormen zijn opgenomen in tabel 2.1.

functie	min	max	eenheid	aandeel bezoek
arbeidsintensieve bezoekersextensieve bedrijven	0,60	1,20	ppl per 100 m ² bvo	5%
hotel	0,94	3,70	ppl per 10 kamers	75%
café/bar	3,40	6,00	ppl per 100 m ² bvo	90%

Tabel 2.1: Gehanteerde parkeernormen

Aanwezigheidspercentages

De gehanteerde aanwezigheidspercentage zijn opgenomen in tabel 2.2.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
hotel*	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
café/bar	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%

* aanwezigheidspercentages van hotel worden niet gespecificeerd door de gemeente Utrecht, deze worden gelijk verondersteld aan de aanwezigheidspercentages van bewoners van woningen.

Tabel 2.2: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

2.3 Resultaat parkeervraagberekening

In tabel 2.3 is het resultaat van de parkeervraagberekening opgenomen. Conform het gemeentelijk beleid is de parkeervraag voor de huidige, te slopen functie met de maximum parkeernorm berekend en de toekomstige, nieuwe functie met de minimum parkeernorm.

	functie	zonder dubbelge- bruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Huidig	garagebedrijf	-12,00	-12,00	-12,00	-0,60	-0,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Toekomstig	hotel	16,17	8,08	8,08	14,55	12,93	16,17	9,70	12,93	11,32
Toekomstig	café/bar	3,4	1,02	1,36	3,06	2,89	0,00	2,55	3,40	1,53
resulterende parkeervraag (# ppl)		8	-3	-3	17	15	16	12	16	13

Tabel 2.3: Resultaat parkeervraagberekening

Uit tabel 2.3 blijkt dat ten behoeve van het Moxy Hotel 17 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op basis voor de nu bekende ontwikkelingen en beleidsinitiatieven zijn 108 plekken in de parkeergarage Vaartsche Rijn gereserveerd. Op dit moment zijn 44 abonnementen uitgegeven. En zijn dus 64 parkeerplaatsen over zijn in de garage. Hieruit kan opgemaakt worden dat er ruim voldoende ruimte is voor de 17 parkeerplaatsen, die nodig zijn voor de ontwikkeling van het Moxyhotel.

3 Fietsparkeren

3.1 Aanpak

Bij het bepalen van het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot het autoparkeren, niet uitgegaan van het principe van saldering. Omdat de openbare ruimte opnieuw wordt heringericht en het personeel van de garage, net als het toekomstige personeel van het hotel, op eigen terrein zal parkeren is verrekening van de oude fietsparkeervraag niet aan de orde.

De fietsparkeervraag wordt berekend door de omvang van de functie te vermenigvuldigen met de fietsparkeernorm.

3.2 Uitgangspunten

Parkeernormen

Het toekomstige Moxy Hotel is volgens de gemeentelijke zone indeling gelegen in zone schil centrum (B1). De te hanteren parkeernorm is opgenomen in tabel 3.1.

functie	eenheid	
hotel*	0,43	ppl per fte
café/bar	23,5	ppl per 100 m ² bvo

* fietsparkeernorm van hotel is als maatwerk gespecificeerd door de gemeente Utrecht, gehanteerde waarde o.b.v. fietsparkeernorm voor kantoor met omrekening 100 m² bvo = 4 arbeidsplaatsen (CROW-publicatie 317).

Tabel 3.1: Gehanteerde parkeernorm

3.3 Resultaat parkeervraagberekening

In tabel 3.2 is het resultaat van de fietsparkeervraagberekening opgenomen.

	functie	omvang	eenheid	fietsparkeervraag
toekomstig	hotel	29	fte	12,33
toekomstig	café/bar	100	m ² bvo	23,5
resulterende parkeervraag (# fppl)				36

Tabel 3.2: Resultaat parkeervraagberekening

Uit tabel 3.2 blijkt dat ten behoeve van het Moxy Hotel totaal 36 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn. De fietsparkeervraag ten behoeve van personeel wordt op eigen terrein opgelost. Op eigen terrein worden 25 plekken gecreëerd ten behoeve van personeel en leenfietsen voor hotelgasten. In de openbare ruimte worden 24 fietsparkeerplekken gerealiseerd ten behoeve van externe gasten van de horeca.

4 Verkeersgeneratie

4.1 Aanpak

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling zijn de CROW-kcijfers voor verkeersgeneratie (publicatie 317) gebruikt. Van de verkeersgeneratie van zowel de huidige functies als van de toekomstige functies is de verkeersintensiteit berekend om zo de extra verkeersbelasting te kunnen bepalen. De CROW-kcijfers kennen een bandbreedte. Omdat de parkeervraagberekening op basis van de minimum parkeernorm is berekend, zijn tevens de minimum verkeersgeneratiecijfers het uitgangspunt.

4.2 Uitgangspunten

Kcijfers verkeersgeneratie

Het toekomstige Moxy Hotel is volgens de gemeentelijke zone indeling gelegen in zone B1 (stedelijk gebied met betaald parkeren). De basis van deze parkeernorm vindt de gemeente Utrecht in de CROW-parkeerkcijfers uit de categorie 'zeer stedelijke gebied' 'centrum'. De gehanteerde kcijfers voor verkeersgeneratie zijn afkomstige uit dezelfde categorie: minimum kcijfers, 'zeer sterk stedelijk gebied', 'centrum'. De gehanteerde kcijfers voor verkeersgeneratie zijn opgenomen in tabel 4.1.

functie	min	eenheid
arbeidsintensieve bezoekersextensieve bedrijven	5,20	mvt per etmaal per 100 m ² bvo
2*-hotel	2,70	mvt per etmaal per 10 kamers
Café/bar*	20,40	mvt per etmaal per 100 m ² bvo

* verkeersgeneratie is gebaseerd op de turn-over van de parkeerplaatsen. Aanname 3 maal per dag en 2 ritten per parkeerplaats.

Tabel 4.1: Gehanteerde kcijfers verkeersgeneratie (weekdag)

4.3 Resultaat verkeersgeneratie

In tabel 4.2 is het resultaat van de verkeersgeneratieberekening opgenomen.

	functie	omvang	eenheid	per weekdag
huidig	garagebedrijf	-1.000	m ² bvo	-52,00
toekomstig	hotel	172	kamers	46,44
toekomstig	café/bar	100	m ² bvo	20,40
extra verkeersgeneratie				15

Tabel 4.2: Resultaat verkeersgeneratieberekening

Uit tabel 4.2 blijkt dat het Moxy Hotel 15 motorvoertuigen per weekdag meer genereert dan het voormalige garagebedrijf. Echter, per saldo neemt het gemotoriseerde verkeer in straat De Helling af, aangezien de autoparkeerders in de garage Vaartsche Rijn parkeren.

5 Conclusies

Uit de gehouden parkeer- en verkeerstudie worden de volgende conclusies getrokken:

- Ten behoeve van het Moxy hotel zijn 17 parkeerplaatsen benodigd, welke in de parkeerbalans van parkeergarage Vaartsche Rijn zijn opgenomen.
- Er zijn 12 fietsparkeerplaatsen nodig voor personeel, welke op eigen terrein worden opgevangen. Ook de leenfietsen voor hotelgasten worden op eigen terrein geplaatst. In totaal is de capaciteit 25 fietsparkeerplaatsen. Er is daarmee ruim voldoende capaciteit beschikbaar.
- In de openbare ruimte worden 24 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van externe gasten van de horeca. Dit is voldoende capaciteit voor de fietsparkeerbehoefte van de horeca.
- Het hotel genereert 15 voertuigen meer dan het voormalige garagebedrijf. Echter; per saldo neemt het gemotoriseerde verkeer in straat De Helling af, aangezien de autoparkeerders in de garage Vaartsche Rijn parkeren.