

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

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam



Het Nieuwe Strand Petten BV

Benodigd parkeeraanbod Hotel Corfwater

Datum
Kenmerk
Eerste versie

11 december 2020
008345.20201127.N1.03

1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van Hotel Corfwater aan de Korfwaterweg in Petten (gemeente Schagen) ligt er een concept Definitief Ontwerp en werkt Het Nieuwe Strand Petten BV aan het bestemmingsplan. Het betreft de renovatie en realisatie van een hotel met in totaal 240 hotelkamers en een congresfunctie. Daarnaast heeft het hotel een aantal ondersteunende functies zoals een restaurant, bar en wellnessfaciliteiten.

Voor de ontwikkeling is, op basis van de parkeernormen van de gemeente Schagen het benodigde parkeeraanbod berekend. Hierbij is het benodigde parkeeraanbod van alle losse functies bepaald. Op basis van deze berekening heeft het hotel een benodigd parkeeraanbod van 347 parkeerplaatsen. Om dit aantal parkeerplaatsen in te passen is onder andere een parkeerterrein aan de oostzijde van de Korfwaterweg voorzien. De gemeente Schagen ziet liever dat dit gebied natuurgebied wordt. Daarom heeft Het Nieuwe Strand Petten Goudappel Coffeng BV gevraagd het benodigde parkeeraanbod te bepalen waarbij rekening is gehouden met het dubbelgebruik van functies.

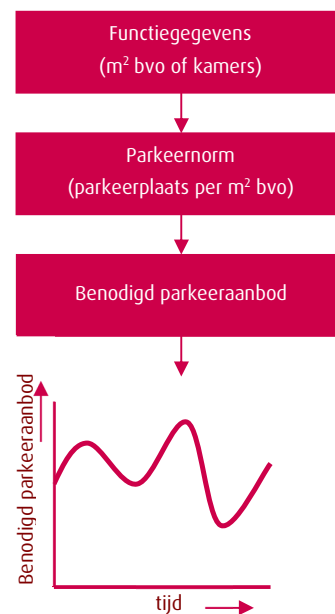
Conclusie

Op basis van deze notitie blijkt dat ten behoeve van het Hotel Corfwater ten minste 211 parkeerplaatsen benodigd zijn.

2 Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

Het benodigd parkeeraanbod van de ontwikkeling is berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo¹). Niet elke functie heeft op alle momenten van de week een even groot benodigd parkeeraanbod. Een goed voorbeeld hiervan is dat de hotelgasten vooral 's nachts aanwezig zijn terwijl de congresfunctie dan geen bezoekers meer kennen en daarom geen gebruik maken van de parkeervoorzieningen. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt worden (dubbelgebruik). Ook hiermee wordt met behulp van de aanwezigheidspercentages rekening gehouden. In figuur 2.1 is de berekening van het benodigde parkeeraanbod geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening benodigd parkeeraanbod

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

In tabel 2.1 is het functieprogramma met de gebruiksfuncties van de ontwikkeling van Hotel Corfwater opgenomen.

¹ Bruto vloeroppervlak, alle ruimtes binnen de buitenmuren.

Deelproject	programma	omvang	eenheid
Renovatie deelproject 2	restaurant	230	m² bvo
	bar	71	m² bvo
	kantoorruimte	62	m² bvo
	vergaderruimte	290	m² bvo
	terras	100	m² bvo
Nieuwbouw deelproject 2	kamers 3*	156	kamers
	wellness	289	m² bvo
	zwembad	156	m² bvo
	beauty	88	m² bvo
	horeca	131	m² bvo
	kantoorruimte	19	m² bvo
Deelproject 4	kamers 3*	84	kamers
	congreszaal	806	m² bvo
	serre restaurant	200	m² bvo
	serre bar	100	m² bvo

Tabel 2.1: Functieprogramma

2.2.2 Parkeernormen

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016. Hotel Corfwater is gelegen binnen de bebouwde kom van Petten. Daarom gelden de parkeernormen in de zone 'rest bebouwde kom'. In tabel 2.2. zijn de gehanteerde parkeernormen opgenomen.

functie	categorie parkeernorm	parkeernorm
restaurant	restaurant	15 pp per 100 m² bvo
bar	café/bar/cafetaria	7 pp per 100 m² bvo
kantoorruimte	kantoren (zonder baliefunctie)	2,6 pp per 100 m² bvo
vergaderruimte	kantoren (zonder baliefunctie)	2,6 pp per 100 m² bvo
terras	restaurant	15 pp per 100 m² bvo
kamers 3*	hotel 3*	5,2 pp per 10 kamers
wellness	sauna	6,7 pp per 100 m² bvo
zwembad	zwembad overdekt	11,5 pp per 100 m² bvo
beauty	sauna	6,7 pp per 100 m² bvo
horeca	café/bar/cafetaria	7 pp per 100 m² bvo
congreszaal	evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	8,5 pp per 100 m² bvo
serre restaurant	restaurant	15 pp per 100 m² bvo
serre bar	café/bar/cafetaria	7 pp per 100 m² bvo

Tabel 2.2: Gehanteerde parkeernormen

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op Nota Parkeernormen Schagen en aangevuld met aanwezigheidspercentages van CROW. In tabel 2.3 zijn deze aanwezigheidspercentage opgenomen.

functie parkeernorm	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
restaurant	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
café/bar/cafetaria	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%
kantoren (zonder baliefunctie)	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
hotel 3* (*)	50%	60%	100%	100%	100%	60%	100%	30%
sauna (**)	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
zwembad overdekt	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
congresfunctie (***)	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

* Er bestaan geen aanwezigheidspercentages voor de functie hotel. Daarom zijn de aanwezigheidspercentages voor de functie wonen gehanteerd. Op zaterdagavond zijn het hotel vol zitten (aanwezigheidspercentage 100%). Hiervoor is gecorrigeerd.

** Er bestaan geen aanwezigheidspercentages voor de functie sauna. Daarom zijn de aanwezigheidspercentages voor de functie zwembad gehanteerd.

*** Er bestaan geen aanwezigheidspercentages voor de functie congres. Daarom zijn de aanwezigheidspercentages voor de functie kantoor gehanteerd.

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

2.3 Verfijning uitgangspunten

Door gebruik te maken van de parkeernormen van de gemeente Schagen en de aanwezigheidspercentages wordt het benodigde parkeeraanbod van de afzonderlijke functies bepaald. Op basis van de opzet van het hotel is het echter aannemelijk dat bezoekers aan het hotel meerdere gebruiksfuncties bezoeken. Hierbij kunnen de volgende uitgangspunten worden aangehouden:

- De primaire functies van het hotel zijn de hotelfunctie (kamers) en de congresfunctie. De overige functies zijn ondergeschikt.
- Vanwege de ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (loopafstand tot bushalte 450 meter, 2 maal per uur een bus naar station Alkmaar) is de verwachting dat een groter deel van de hotelgasten met de auto komt, dan waar de parkeernorm vanuit gaat. Daarom wordt de parkeernorm voor 'buitengebied' aangehouden (6,8 parkeerplaatsen per 10 kamers).
- De restaurantfunctie wordt voornamelijk door hotelgasten en congresgangers gebruikt. Maximaal 20% van de restaurantbezoekers zijn externe gasten.² De parkeernorm kan daarom worden aangepast tot 5,4³ parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

² Omdat de restaurant functie ondergeschikt is aan de hotelkamer/congresfaciliteit is er gedimensioneerd op 100% bezetting is 100% couverts. Bij een gemiddelde bezetting van 80% is er dus ruimte voor maximaal 20% externe gasten als restaurantbezoekers (opgave opdrachtgever).

³ De parkeernorm is opgebouwd uit een bezoekersdeel en een werknemersdeel. De reductie gaat enkel over het bezoekersdeel. De aangepaste parkeernorm is als volgt berekend:
 $15 [\text{parkeernorm}] \times 80\% [\text{bezoekersdeel}] \times 20\% [\text{aandeel externe bezoekers}] \text{ plus}$
 $15 [\text{parkeernorm}] \times 20\% [\text{werknemersdeel}] = 5,4 \text{ parkeerplaatsen per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo.}$

- De barfunctie wordt voornamelijk door hotelgasten en congresgangers gebruikt. Maximaal 20% van de barbezoekers zijn externe gasten.⁴ De parkeernorm kan daarom worden aangepast tot 2,0⁵ parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- De wellnessfuncties (wellness, zwembad en beauty) worden voornamelijk door hotelgasten gebruikt. Maximaal 25% van de wellnessbezoekers zijn externe gasten.⁶ De parkeernorm kan daarom worden aangepast tot 1,8⁷ parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de sauna (wellness en beauty) en 3,2⁸ parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor het zwembad.
- De kantoorfunctie is volledig ondersteunend aan de hotel- en congresfunctie. Deze ruimtes geen extra benodigd parkeeraanbod.

⁴ Omdat de bar functies ondergeschikt zijn aan de hotelkamer/congresfaciliteit is er gedimensioneerd op 100% bezetting bar bij 100% bezetting. Bij een gemiddelde bezetting van 80% is er dus ruimte voor maximaal 20% externe gasten als barbezoekers (opgave opdrachtgever).

⁵ De parkeernorm is opgebouwd uit een bezoekersdeel en een werknemersdeel. De reductie gaat enkel over het bezoekersdeel. De aangepaste parkeernorm is als volgt berekend:
 $7 \text{ [parkeernorm]} \times 90\% \text{ [bezoekersdeel]} \times 20\% \text{ [aandeel externe bezoekers]} \text{ plus } 7 \text{ [parkeernorm]} \times 20\% \text{ [werknemersdeel]} = 2,0 \text{ parkeerplaatsen per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo.}$

⁶ Omdat de wellnessfunctie ondergeschikt is aan de hotelkamers is er gedimensioneerd op de hotelkamers: gemiddeld maakt 1/6 gast gebruik van de wellness. Bij een gemiddelde hotel bezetting van 80% ontstaat er dan ruimte voor maximaal 25% externe gasten als wellness bezoekers (opgave opdrachtgever).

⁷ De parkeernorm is opgebouwd uit een bezoekersdeel en een werknemersdeel. De reductie gaat enkel over het bezoekersdeel. De aangepaste parkeernorm is als volgt berekend:
 $6,7 \text{ [parkeernorm]} \times 99\% \text{ [bezoekersdeel]} \times 25\% \text{ [aandeel externe bezoekers]} \text{ plus } 6,7 \text{ [parkeernorm]} \times 1\% \text{ [werknemersdeel]} = 1,8 \text{ parkeerplaatsen per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo.}$

⁸ De parkeernorm is opgebouwd uit een bezoekersdeel en een werknemersdeel. De reductie gaat enkel over het bezoekersdeel. De aangepaste parkeernorm is als volgt berekend:
 $11,5 \text{ [parkeernorm]} \times 97\% \text{ [bezoekersdeel]} \times 25\% \text{ [aandeel externe bezoekers]} \text{ plus } 11,5 \text{ [parkeernorm]} \times 3\% \text{ [werknemersdeel]} = 3,2 \text{ parkeerplaatsen per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo.}$

3 Resultaat

3.1 Benodigd parkeeraanbod obv gemeentelijk parkeernormen

In tabel 3.1 is het benodigde parkeeraanbod op basis van de gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

functie	ongewogen*	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
RENOVATIE DEELGEBIED 2									
restaurant	34,5	10,4	13,8	31,1	32,8	0,0	24,2	34,5	13,8
bar	5,0	1,5	2,0	4,5	4,2	0,0	3,7	5,0	2,2
kantoorruimte	1,6	1,6	1,6	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
vergader ruimte	7,5	7,5	7,5	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
terras	15,0	4,5	6,0	13,5	14,3	0,0	10,5	15,0	6,0
NIEUWBOUW DEELGEBIED 2									
kamers 3*	81,1	40,6	48,7	81,1	81,1	81,1	48,7	81,1	24,3
wellness	19,4	9,7	9,7	19,4	19,4	0,0	19,4	19,4	14,5
zwembad	17,9	9,0	9,0	17,9	17,9	0,0	17,9	17,9	13,5
beauty	5,9	2,9	2,9	5,9	5,9	0,0	5,9	5,9	4,4
horeca	9,2	2,8	3,7	8,3	7,8	0,0	6,9	9,2	4,1
kantoorruimte	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DEELGEBIED 4									
kamers 3*	43,7	21,8	26,2	43,7	43,7	43,7	26,2	43,7	13,1
congreszaal	68,5	68,5	68,5	3,4	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
serre restaurant	30,0	9,0	12,0	27,0	28,5	0,0	21,0	30,0	12,0
serre bar	7,0	2,1	2,8	6,3	6,0	0,0	5,3	7,0	3,2
benodigd parkeeraanbod (afgerond)	347	193	215	263	266	125	190	269	112

* ongewogen wil zeggen: zonder rekening te houden met aanwezigheidspercentages.

Tabel 3.1: Benodigd parkeeraanbod obv gemeentelijke parkeernormen

Uit tabel 3.1 blijkt dat wanneer naar de losse functies wordt gekeken op basis van de gemeentelijke parkeernormen bij Hotel Corfwater 347 parkeerplaatsen benodigd zijn. Omdat niet alle gebruiksfuncties gelijktijdig de maximale bezetting hebben, wordt naar de verschillende momenten gekeken. Op het maatgevende moment zijn bij Hotel Corfwater 269 parkeerplaatsen benodigd.

3.2 Verfijning parkeerbalans

De primaire functies van Hotel Corfwater zijn de hotel- en congresfunctie. De overige gebruiksfuncties zijn ondergeschikt aan deze hoofdfuncties en worden voornamelijk door hotelgasten gebruikt. Voor de horeca is uitgegaan van een gebruik door 20% externe gasten en de wellnessfuncties worden voor 25% door externe gasten gebruikt. In tabel 3.2 is de berekening van het benodigde parkeeraanbod opgenomen.

functie	ongewogen*		werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
	excl verfijning	incl. verfijning								
RENOVATIE DEELGEBIED 2										
restaurant	34,5	12,4	3,7	5,0	11,2	11,8	0,0	8,7	12,4	5,0
bar	5,0	1,4	0,4	0,6	1,3	1,2	0,0	1,1	1,4	0,6
kantoorruimte	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
vergader ruimte	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
terras	15,0	5,4	1,6	2,2	4,9	5,1	0,0	3,8	5,4	2,2
NIEUWBOUW DEELGEBIED 2										
kamers 3*	81,1	106,1	53,0	63,6	106,1	106,1	106,1	63,6	106,1	31,8
wellness	19,4	5,2	2,6	2,6	5,2	5,2	0,0	5,2	5,2	3,9
zwembad	17,9	5,0	2,5	2,5	5,0	5,0	0,0	5,0	5,0	3,7
beauty	5,9	1,6	0,8	0,8	1,6	1,6	0,0	1,6	1,6	1,2
horeca	9,2	2,6	0,8	1,0	2,4	2,2	0,0	2,0	2,6	1,2
kantoorruimte	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DEELGEBIED 4										
kamers 3*	43,7	57,1	28,6	34,3	57,1	57,1	57,1	34,3	57,1	17,1
congreszaal	68,5	68,5	68,5	68,5	3,4	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
serre restaurant	30,0	10,8	3,2	4,3	9,7	10,3	0,0	7,6	10,8	4,3
serre bar	7,0	2,0	0,6	0,8	1,8	1,7	0,0	1,5	2,0	0,9
benodigd parkeeraanbod (afgerond)	347	279	167	187	210	211	164	135	210	72

* ongewogen wil zeggen: zonder rekening te houden met aanwezigheidspercentages.

Tabel 3.2: Benodigd parkeeraanbod specifieke uitgangspunten (verfijning)

Uit tabel 3.2 blijkt dat wanneer niet alleen wordt gekeken naar het moment waarop de gebruiksfuncties in bedrijf zijn, maar ook naar wie van deze functies gebruik maakt (hotelgasten, congresgasten of externe gasten) bij Hotel Corfwater ten minste 211 parkeerplaatsen benodigd zijn.