

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
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Bogor Projectontwikkeling BV

Ontwikkeling hotel en Amusino, Gorinchem-Oost

Parkeerbalans

Datum
Kenmerk
Eerste versie

28 februari 2018
BOR085/Nbc/0193.02
10 november 2017

1 Inleiding

Bogor Projectontwikkeling is bezig met de ontwikkeling van een hotel en amusino op het nieuw te ontwikkelen Businesspark Gorinchem-Oost II. In deze notitie wordt ingegaan op de parkeerbalans van de ontwikkeling. Binnen de parkeerbalans is voor de invulling van de bioscoop het volgende scenario van toepassing:

- 1.200 zitplaatsen op basis van huidig ontwerp¹;

In figuur 1.1 is de locatie van de ontwikkeling opgenomen.



Figuur 1.1: Ontwikkellocatie Businesspark Gorinchem-Oost

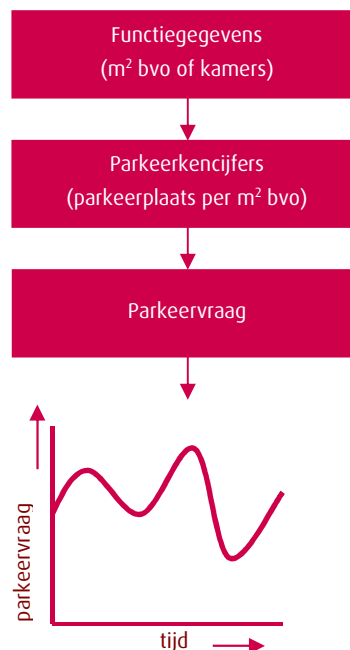
¹ INBO: Van der Valk Gorinchem versiedatum: 20 februari 2018.

2 Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

De parkeervraag van de ontwikkeling is berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met het bijbehorende parkeerkencijfer (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo). De gemeente Gorinchem heeft geen parkeernormen vastgesteld, daarom wordt gebruik gemaakt van parkeerkencijfers van CROW².

Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Een goed voorbeeld hiervan is dat de hotelgasten vooral 's nachts aanwezig zijn terwijl de conferentiezalen 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 de parkeervraag geschematiseerd. Wanneer de parkeervraag wordt afgezet tegen het beschikbare parkeeraanbod ontstaat de parkeerbalans.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

Het totale functieprogramma van de ontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen³:

- 154 hotelkamers met spa, alleen toegankelijk voor hotelbezoekers;
- 825 m² bvo conferentiezalen;
- 904 m² bvo restaurants;
- 1.148 m² bvo amusino;
- 1.200 zitplaatsen bioscoop;
- 606 parkeerplaatsen voor de totale ontwikkeling.

² CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

³ INBO: Van der Valk Gorinchem versiedatum: 20 februari 2018.

2.2.2 CROW-parkeerkencijfers

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de kencijfers van CROW. Gorinchem is 'sterk stedelijk'⁴ en de locatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'⁵. CROW hanteert voor de kencijfers een bandbreedte met minimale en maximale kencijfers. Wanneer geen duidelijke reden aanwezig is om af te wijken van het gemiddelde wordt het gemiddelde kencijfer gehanteerd. Derhalve worden binnen deze studie de gemiddelde⁶ CROW-parkeerkencijfers gebruikt.

In tabel 2.1 is het gehele functieprogramma opgenomen, alsmede de gehanteerde CROW-parkeerkencijfers.

programma	CROW-functie	omvang	parkeerkencijfer	eenheid
hotel	hotel 4*	140	6,8	10 kamers
zalen	evenementenhal/beursgebouw/ congresgebouw	825	7,5	100 m ² bvo
restaurant	restaurant	904	13	100 m ² bvo
amusino	casino	1.148	6,5	100 m ² bvo
bioscoop	bioscoop	3.600 m ² bvo (o.b.v. 1.200 zitplaatsen)*	11**	100 m ² bvo

* CROW geeft aan dat 1 zitplaats circa 3 m² bvo bedraagt.

** CROW geeft aan dat dit kencijfer is gebaseerd op de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand. Voor veruit de meeste dagen geldt een lager kencijfer. Vanwege dit gegeven en de gespreide aanvangstijden in JT-bioscopen wordt geen rekening gehouden met eventuele overlap tussen twee voorstellingen.

Tabel 2.1: Programma inclusief kencijfers

⁴ Op basis van CBS (2014) kent de gemeente Gorinchem een omgevingsadressendichtheid van 1.708 adressen per km². Hiermee wordt de gemeente geclassificeerd als sterk stedelijk.

⁵ Op dit moment kan de locatie nog als 'buitengebied' worden aangemerkt. Na ontwikkeling van Businesspark Gorinchem-Oost II en woonwijk Hoog Dalem, valt de locatie echter binnen de 'rest bebouwde kom'.

⁶ Het gemiddelde autobezit per huishouden in de gemeente Gorinchem (0,95) ligt iets lager dan het gemiddelde in Nederland in vergelijkbare gemeenten met dezelfde stedelijkheidsgraad (1,04).

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op CROW en aangevuld met ervaringscijfers van Goudappel Coffeng BV. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar het begin van de avond en het einde van de avond. Reden hiervoor is dat het restaurant aan het begin van de avond zijn maximale vraag kent (vóór 21.00 uur), terwijl de eerste avondvoorstelling in de bioscoop rustiger is. Data van bioscoopbezoeken geven aan dat de eerste avondvoorstelling (op vrijdag of zaterdag) een bezetting van circa 70% kent, terwijl de tweede avondvoorstelling (op vrijdag of zaterdag) een bezetting van circa 95% laat zien. Deze verschillen zijn in de aanwezigheidspercentages verwerkt.

programma	aanwezigheidspercentages								
	werkdag-		werkdag-	werkdag-	zaterdag-		zaterdag-	zondag-	
	ochtend	middag	avond****	avond****	nacht	middag	avond	avond	middag
			(begin)	(eind)			(begin)	(eind)	
hotel	50%	60%	100%	100%	100%	60%	75%	75%	30%
zalen*	100%	100%	30%	30%	0%	30%	30%	30%	30%
restaurant**	30%	70%	100%	70%	0%	70%	100%	70%	40%
amusino***	5%	25%	70%	90%	0%	40%	70%	100%	40%
bioscoop****	5%	25%	70%	90%	0%	40%	70%	100%	40%

* Vanwege de mogelijkheid van feesten en partijen in de congreszalen, is voor deze functie in de avonden en in het weekend rekening gehouden met een aanwezigheidspercentage van 30%.

** Vanwege een grote component zakelijk bezoek zijn de aanwezigheidspercentages op werkdagen gelijk gesteld aan de zaterdag. Voor het einde van de avond (na 21.00 uur) is nog rekening gehouden met een aanwezigheid van 70%.

*** Bij de bioscoop en amusino is voor de avond onderscheid gemaakt naar begin avond en einde avond. Deze aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op ervaringscijfers van Goudappel Coffeng.

**** Uitgaande van een drukke werkdagavond (bijvoorbeeld een vrijdag).

Tabel 2.2: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

3 Resultaten

3.1 Theoretische parkeerbalans

In tabel 3.1 is de theoretische parkeerbalans opgenomen.

programma	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond (begin)	werkdag- avond (eind)	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond (begin)	zaterdag- avond (eind)	zondag- middag
hotel	52	63	105	105	105	63	79	79	31
zalen	62	62	19	19	0	19	19	19	19
restaurant	35	82	118	82	0	82	118	82	47
amusino	4	19	52	68	0	30	52	75	30
bioscoop	20	99	270	357	0	158	270	396	158
parkeervraag	173	325	564	631	105	352	538	651	285
parkeeraanbod	606	606	606	606	606	606	606	606	606
parkeerbalans	433	281	42	-25	501	254	68	-45	321

Tabel 3.1: Theoretische parkeerbalans ontwikkeling Gorinchem-Oost

Uit tabel 3.1 blijkt dat de theoretische parkeervraag het hoogste is op zaterdag einde van de avond. De totale parkeervraag bedraagt 651 parkeerplaatsen. Het beschikbare parkeeraanbod van 606 parkeerplaatsen geeft een theoretisch tekort van circa 45 parkeerplaatsen.

3.2 Verfijning parkeerbalans

In de theoretische parkeerbalans, beschreven in paragraaf 3.1, is de totale parkeervraag een optelling van de parkeervraag van de afzonderlijke functies. Op basis van het functieprogramma is het echter aannemelijk dat bezoekers aan het gebied meerdere functies bezoeken. In de praktijk zal een deel van de hotelgasten een hapje eten in het restaurant, waardoor geen extra parkeervraag voor het restaurant voorkomt. Mogelijke combinaties waar in de parkeerbalans rekening mee dient te worden gehouden zijn:

- Hotelbezoekers die gebruik maken van de overige functies binnen het complex (restaurant, amusino of bioscoop). Aangenomen wordt daarom dat het aanwezigheidspercentage van hotelgasten in de avonduren niet hoger dan 50% is.
- Bioscoopbezoekers die een bezoek brengen aan het amusino: aanname reductie 25% van de parkeervraag van het amusino.

In tabel 3.2 is de parkeerbalans opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met de uitwisseling tussen functies. De berekende parkeervraag betreft een parkeervraag die dichterbij de praktijk zal staan.

programma	werkdag-		werkdag-		zaterdag-		zaterdag-		zondag-
	ochtend	middag	avond (begin)	avond (eind)	nacht	middag	avond (begin)	avond (eind)	middag
hotel	52	63	52	52	52	63	52	52	31
zalen	62	62	19	19	0	19	19	19	19
restaurant	35	82	118	82	0	82	118	82	47
amusino	3	14	39	50	0	22	39	56	22
bioscoop	20	99	270	357	0	158	270	396	158
parkeervraag	172	320	498	560	52	344	498	605	277
parkeeraanbod	606	606	606	606	606	606	606	606	606
parkeerbalans	434	286	108	46	554	262	108	1	329

Tabel 3.3: Verfijning parkeerbalans ontwikkeling Gorinchem-Oost

Uit tabel 3.2 blijkt dat op alle momenten van de week het parkeeraanbod voldoende is om de parkeervraag te faciliteren; de parkeerbalans is sluitend.

4 Conclusie

In dit onderzoek is de opgestelde parkeerbalans van een hotel en amusino-ontwikkeling op het Businesspark Gorinchem-Oost gepresenteerd.

Voor de gehele ontwikkeling is een theoretische parkeervraag van 651 parkeerplaatsen berekend op het maatgevende moment. Wanneer realistisch naar het toekomstig functioneren van de ontwikkeling wordt gekeken (uitwisseling tussen functies) bedraagt de parkeervraag op het maatgevende moment 605 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag kan volledig worden gefaciliteerd.