

DATUM 15 augustus 2024
KENMERK 20210627.003/164674/
VAN Matthijs van Loon

PROJECT 20210627.003 vaststellingsprocedure Perkpolder 2h
OPDRACHTGEVER Waterzande BV

PARKEERBEREKENING PERKPOLDER 2E HERZIENING

In deze memo wordt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling Waterzande berekend in de beoogde situatie na ontwikkeling van de 2^e herziening. Alhoewel de 2^e herziening slechts een gedeelte van de projectlocatie Waterzande betreft, zal de parkeerbehoefte worden opgevangen met behulp van parkeergelegenheid binnen het gehele gebied. Daarom dient voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid ook rekening te worden gehouden met de functies die behoren tot de referentiesituatie, zijnde de functies zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening' exclusief de golfbaan en de camping Perkpolder.

UITGANGSPUNTEN

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de beoogde situatie wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Hulst een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' aangehouden. De ligging van het plangebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Tenslotte is op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit per huishouden binnen Hulst conform het CBS per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de verschillende functies binnen de projectlocaties zijn een aantal correcties toegepast op basis van het verwachte gebruik. Zo wordt voor horecagelegenheden als uitgangspunt aangehouden dat 60% van de bezoekers van de horecagelegenheden uit Waterzande zelf komt. Daarom wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de horeca functies enkel gekeken naar de bezoekers afkomstig van buiten Waterzande (40%). Een vergelijkbaar uitgangspunt wordt aangehouden voor de parkeerbehoefte van de jachthaven, waar wordt uitgegaan dat 50% van de bezoekers komt van buiten Waterzande.

Verder wordt als uitgangspunt aangehouden dat de beoogde detailhandel volledig georiënteerd is op Waterzande en dus geen externe bezoekers van buiten Waterzande zal aantrekken. Daarom wordt aangehouden dat voor deze functies enkel dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte behorende bij bevoorrading en personeel.

Voor het gebruik van de Westelijke Perkpolder wordt op basis van een deskundigenoordeel uitgegaan van een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de realisatie van 250 parkeerplaatsen ten behoeve van strandbezoekers.

PARKEERBEREKENING

In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte in de beoogde situatie berekend. Hierbij is onderscheid gemaakt in de parkeerbehoefte vanuit de referentiesituatie en de aanvullende parkeereis vanuit de 2^e herziening.



Tabel 1 De normatieve parkeerbehoefte van Waterzande

Parkeerbehoefte referentiesituatie				
Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeer-behoefte (p.p)	<u>Subtotaal (p.p)</u>
Koop huis, vrijstaand, bewoners	38 woningen	2 per woning	76	
Koop huis, vrijstaand, bezoekers	38 woningen	0,2 per woning	7,6	
Koop huis, twee-onder-één-kap, bewoners	50 woningen	1,9 per woning	95	
Koop huis, twee-onder-één-kap, bezoekers	50 woningen	0,2 per woning	10	
Koop huis, tussen/hoek, bewoners	93 woningen	1,8 per woning	167,4	
Koop huis, tussen/hoek, bezoekers	93 woningen	0,2 per woning	18,6	
Koop appartement, >100 m² bvo, bewoners	269 woningen	1,85 per woning	497,7	
Koop appartement, >100 m² bvo, bezoekers	269 woningen	0,2 per woning	53,8	
<u>Subtotaal woningen bewoners</u>				<u>836,1</u>
<u>Subtotaal woningen bezoekers</u>				<u>90</u>
Hotel	140 hotelkamers	1,1 per kamer	154	<u>154</u>
Horeca, restaurant	200 m² bvo	(7*40%=) 2,8 per 100 m² bvo	5,6	
Horeca, café/bar/cafetaria	1.050 m² bvo	(7*40%=) 2,8 per 100 m² bvo	14	
<u>Subtotaal horeca</u>				<u>15,4</u>
Jachthaven	350 ligplaatsen	(0,6*50%=) 0,3 per ligplaats	105	<u>105</u>
Benodigde parkeerplaatsen strand-bezoekers			250	<u>250</u>
Totaal referentiesituatie Water-zande				1.470
Parkeerbehoefte 2 ^e herziening				
Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeer-behoefte (p.p)	<u>Subtotaal (p.p)</u>
Hotel	110 hotelkamers	1,1 per kamer	121	<u>121</u>
Horeca, restaurant	1.800 m² bvo	(7*40%=) 2,8 per 100 m² bvo	50,4	
Horeca café/bar/cafetaria	450 m² bvo	(7*40%=) 2,8 per 100 m² bvo	12,6	
<u>Subtotaal horeca</u>				<u>63</u>
Detailhandel dagelijks (buurtsupermarkt)	250 m² bvo	(4,3-89% bezoekersaandeel=) 0,473 per 100 m² bvo	1,2	
Detailhandel niet-dagelijks (buurtcentrum)	650 m² bvo	(4,1-72% bezoekersaandeel=) 1,148 per 100 m² bvo	7,5	
<u>Subtotaal detailhandel</u>				<u>8,6</u>

Gebruik Westelijke Perkpolder	50 autobezoekers per dag	Iedere parkeerplaats wordt twee keer per dag gebruikt	25	<u>25</u>
Totaal 2^e herziening				218
Totaal beoogde situatie				1.688

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een aanvullende parkeerbehoefte van 218 parkeerplaatsen, waarmee de totale parkeerbehoefte binnen Waterzande in de beoogde situatie stijgt naar 1.688 parkeerplaatsen.

DUBBELGEBRUIK

Aangezien de parkeerbehoefte is opgebouwd uit verschillende doelgroepen waarvan de parkeerbehoefte verschilt per dagdeel, kan dubbelgebruik worden toegepast om de parkeerbehoefte gedurende het maatgevende weekmoment te bepalen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte per weekmoment wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages afkomstig uit CROW-publicatie 744. Uitzondering hierbij is de jachthaven, waarvoor geen aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in CROW-744 en in plaats daarvan wordt aangesloten bij CROW-381. Voor een aantal doelgroepen worden aparte parkeervoorzieningen gerealiseerd binnen Waterzande die dan ook niet door andere doelgroepen kunnen worden gebruikt. Dit zijn de bewoners van de woningen, het hotel, strandbezoekers en het gebruik van de Westelijke Perkpolder. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte per weekmoment wordt daarom voor deze functies gedurende alle weekmomenten een aanwezigheidspercentage van 100% gehanteerd. Voor de supermarkt en detailhandel geldt dat de aanwezigheidspercentages van het CROW uitgaan van bezoekers en personeel, maar zoals eerder benoemd wordt binnen deze berekening enkel rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het personeel. Daarom wordt uitgegaan van een aanwezigheid van 100% gedurende openingstijden. In de onderstaande tabel zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages weergegeven.

Tabel 2 Aanwezigheidspercentages per doelgroep

Doelgroep	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop-avond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
Hotel	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Horeca	30%	40%	80%	0%	80%	60%	90%	70%	100%	40%
Supermarkt	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Detailhandel	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Jachthaven	50%	100%	80%	80%	80%	100%	80%	100%	40%	80%
Strandbezoekers	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Gebruik Westelijke Perkpolder	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Aan de hand van de bovenstaande aanwezigheidspercentages is in tabel 3 de maatgevende parkeerbehoefte bepaald.

Tabel 3 De parkeerbehoefte per weekmoment

Doelgroep	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop-avond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	836,1	836,1	836,1	836,1	836,1	836,1	836,1	836,1	836,1	836,1
Woningen bezoekers	36	45	67,5	0	6	54	90	90	90	81
Hotel	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
Horeca	29,4	39,2	78,4	0	78,4	58,8	88,2	68,6	98	39,2
Supermarkt	1,2	1,2	1,2	0	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Detailhandel	7,5	7,5	7,5	0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Jachthaven	52,5	105	84	84	84	105	84	105	42	84
Strandbezoekers	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Gebruik Westelijke Perkpolder	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Totaal	1.513	1.584	1.625	1.470	1.620	1.612	1.657	1.658	1.625	1.599

Het maatgevende moment is de zaterdagmiddag. Gedurende deze periode bedraagt de parkeerbehoefte van Waterzande 1.658 parkeerplaatsen.

PARKEERAANBOD

Op basis van kaartmateriaal van Cyclomedia en de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) is het bestaande parkeeraanbod binnen Waterzande geïnventariseerd. Ten hoogte van de Jachthaven zijn er 21 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is aan de noordzijde van het gebied een parkeerstrook bestaande uit 178 parkeerplaatsen aanwezig. Een deel

van deze parkeerstrook wordt in de bestaande situatie gebruikt door Bar Goed. Bar Goed heeft een tijdelijke vergunning voor de huidige locatie. De huidige locatie van Bar Goed past niet binnen de regeling van de 2^e herziening en zal dan ook in de beoogde situatie komen te vervallen. In totaal bedraagt het bestaande parkeeraanbod 199 parkeerplaatsen. Voor de bewoners geldt dat aparte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd bij de woningen. Daarnaast wordt de parkeerbehoefte van de hotels volledig in de parkeergarages van de hotelgebouwen opgevangen. Hiermee daalt het benodigde aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen naar $(1.658 - 199 - 836 - 275 =)$ 348 parkeerplaatsen. Als onderdeel van het masterplan Waterzande wordt rekening gehouden met de inpassing van de benodigde parkeergelegenheid binnen het gebied.