

Memo : Verkeerskundige aspecten aanpassing hotel Van der Valk Venlo

Datum : 31 januari 2019
Opdrachtgever : Luiten Beheer bv
Projectnummer : 211x09395
Opgesteld door : Arjan ter Haar

1.0 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bestaande hotel Van der Valk aan de Nijmeegseweg in Venlo aan te passen. Het gaat hierbij om een ingrijpende kwaliteitsverbetering met het opwaarderen van de hotelkamers, bar en restaurant en het toevoegen van wellness en fitness voor de klanten van het hotel. In de huidige situatie is het hotel verouderd en dringend toe aan een opknapbeurt om te voldoen aan de wensen van deze tijd.



Planlocatie (bron: google.maps.nl)

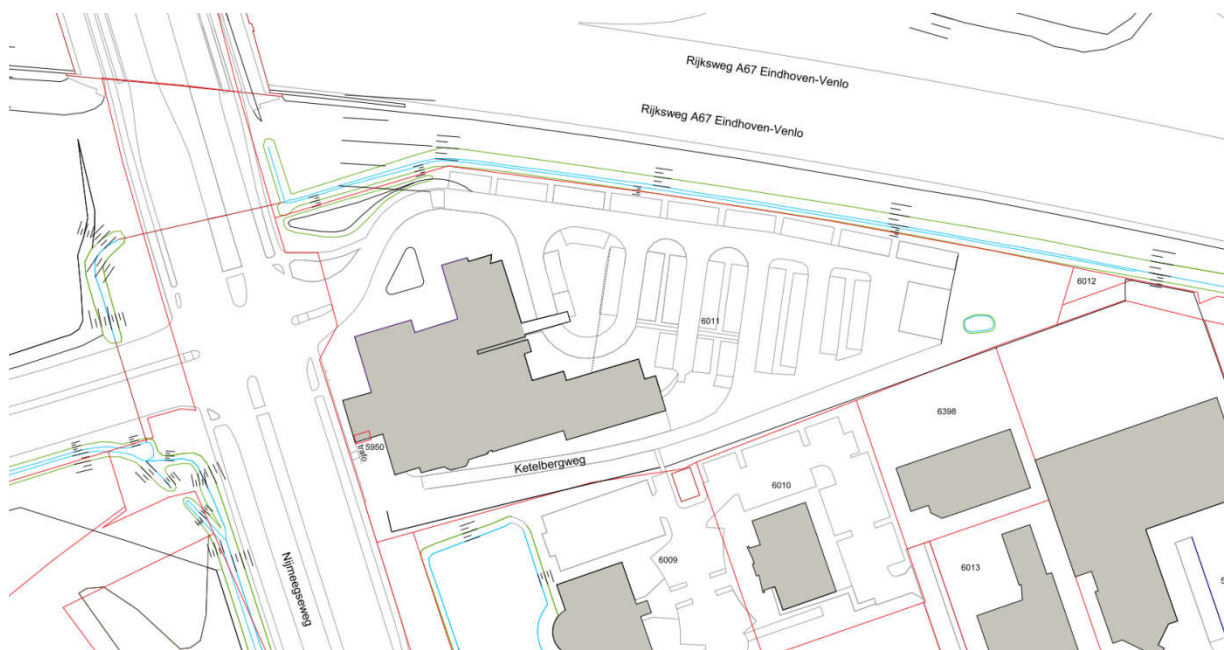
Er is aan BRO gevraagd om een prognose te maken van de effecten van de verkeersgeneratie en parkeren. Om te bepalen wat de omvang is van de extra verkeersbewegingen als gevolg van de reconstructie van Hotel van der Valk is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie berekend. De berekeningen zijn op basis van CROW publicatie 317 gemaakt om te kunnen toetsen of de realisatie van dit initiatief ingepast kan worden, zonder dat dit leidt tot verkeers- of parkeerproblemen in de omgeving.

Bij de meeste functies gaat het CROW uit van een parkeerkencijfer per m2 bruto vloer oppervlakte. In de architectuur die kenmerkend is voor hotel-concepten van Van der Valk zijn naar verhouding veel

meer verblijfs- en verkeersruimten toegepast om een prettige beleving te creëren bij haar gasten dan bij standaard hotels. Hieronder moet gedacht worden aan zeer grote lobbies, bredere gangen in het hotel en extra verblijfsruimte in de restaurants. De ruimtes worden weliswaar niet direct gebruikt door gasten, maar voegen extra verblijfskwaliteit toe. Indien deze ruimtes 1 op 1 toegerekend worden aan het parkeerkencijfer zal de parkeerbehoefte onrealistisch en tot hoog worden berekend. Daarom is voor de functie horeca (restaurant en bar) uitgegaan van een specifiekere benadering van de parkeersituatie welke in de volgende paragrafen verder wordt toegelicht.

2.0 Huidige situatie

Hotel Van der Valk ligt aan de noordkant van Venlo en heeft een directe aansluiting op de Nijmeegseweg en de zuidelijke op- en afrit van de A76. Het parkeerterrein is middels een toegangsweg aangesloten als 4^e tak op het met verkeerslichten geregelde kruispunt. De toegangsweg heeft 2 opstelvakken: één voor rechtsaf en een combinatiestrook voor rechtdoor en linksaf. De Nijmeegseweg bestaat uit een 2x2 wegprofiel met gescheiden rijbanen. Het huidige hotel heeft 149 hotelkamers, vergaderfaciliteiten, een restaurant en een bar. De bezoekers kunnen hun auto parkeren op een van de 193 aanwezige parkeerplaatsen.



Huidige situatie

3.0 Methodiek

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruikt gemaakt van publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). De verkeersgeneratie is ook berekend aan de hand van publicatie 317 van het CROW. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die van en naar het plangebied rijdt. Bij het bepalen van de kencijfers is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, specifieke kenmerken van de functie en mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers.

4.0 Uitgangspunten

- Locatie plangebied Nijmeegseweg / Ketelbergweg Venlo;
- Stedelijkheidsklasse II, Sterk Stedelijk (bron CBS);
- Rest bebouwde kom;
- Gemiddelde parkeernormen.

Programma:

Het beoogde programma van het hotel na de verbouwing bestaat uit:

- Hotel met 161 hotelkamers;
- Bar circa 270 m²
- Restaurant buffet circa 920 m²;
- Restaurant live cooking circa 500m²;
- Auditorium circa 130 m²;
- Ondersteunende kantoorruimte circa 275m²;
- Wellness & Fitness ruimte circa 635m²;
- Skybar 12^e verdieping circa 460m².

5.0 Parkeerbehoefte berekening

De berekende bruto parkeerbehoefte op basis van de parkeerkencijfers van de gemeente Venlo en CROW publicatie 317 bedraagt 313 parkeerplaatsen. De uitwerking van dit getal staat in de volgende tabel. De netto parkeerbehoefte valt echter lager uit aangezien er verschillende functies in het hotel aanwezig zijn met verschillende aanwezigheidsprofielen die een dempende werking hebben op de feitelijke parkeerbehoefte. Door de verschillende aanwezigheidsprofielen te combineren kunnen parkeerplaatsen 'dubbel' gebruikt worden.

Normaal gesproken wordt het bruto vloer oppervlak (BVO) bepaald aan de hand van de te ontwikkelen functies en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het resultaat is dan de parkeerbehoefte. Het voorliggende bouwprogramma rechtvaardigt enige uitleg. Het primaire doel van de functie is het realiseren van een hotel, met daaraan gekoppeld congres- en verblijfsfuncties zoals een wellnesscentrum voor hotelgasten, ondersteunende horeca en een auditorium. Weliswaar zijn deze functies openbaar toegankelijk, maar de meeste bezoekers van de verblijfs- en congresfaciliteiten verblijven ook in het hotel. Om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt overschat is het van belang te bepalen wat de gebruikers zijn van deze verblijfs- en horecafuncties.

Deze verblijf- en horecafuncties ('de niet-hotelfuncties') worden enerzijds gebruikt door de hotelgasten. Dat wil zeggen dat voor deze bezoekers de parkeerbehoefte al toegekend is. Anderzijds kunnen de horeca ruimten ook gebruikt worden door 'niet hotelgasten'. Er wordt van uitgegaan dat circa 50% van de bezoekers aan de horeca faciliteiten (restaurant en bar) in het hotel verblijft of gebruik maakt van de vergader- of congresfaciliteiten. Dit geldt ook voor de gebruikers van de Wellness. Daarom is voor de functie restaurant en bar de parkeernorm gehalveerd en voor het wellnesscentrum niet meeberekend omdat anders sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen. De hotelgasten zijn immers al meeberekend in de parkeerbehoefte berekening. In het kader efficiënt ruimtegebruik is dat noodzakelijk.

Verder is er op een andere manier sprake van dubbelgebruik indien de totale parkeercapaciteit van het gebied wordt beschouwd. De diverse functies hebben namelijk een verschillend aanwezigheidsprofiel.

Dat wil zeggen dat niet iedere functie op elk tijdstip 100% aanwezigheid rechtvaardigt. (zie ook de tabelvorm verderop in deze paragraaf).

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de volgende stappen genomen:

- Op basis van het programma en de bijbehorende parkeerkencijfers is het totale aantal bruto parkeerplaatsen¹ bepaald dat noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (per functie). Dit is het aantal berekende parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik;
- Vervolgens is met behulp van de aanwezigheidspercentages de maatgevende parkeerbehoefte (drukste moment van de week) bepaald;
- De functie restaurant en bar is onderdeel van het hotel en zal voornamelijk door hotelgasten en/of door bezoekers van vergader- of congresfaciliteiten worden gebruikt. Daarom zal de functie restaurant en bar voor de helft worden doorbelast; de parkeervraag wordt namelijk al voor de helft toegerekend aan de functies hotel, congres- en vergaderfaciliteiten.
- De functie wellness wordt alleen door hotelgasten gebruikt. Daarom zal deze functie geen extra parkeervraag genereren; de parkeervraag wordt namelijk al aan de functie hotel toegerekend.

In de onderstaande overzichten is het volgende opgenomen:

- berekening brutoparkeerbehoefte;
- aanwezigheidspercentages van de verschillende functies;
- berekening nettoparkeerbehoefte op basis van de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies.

Bruto parkeerbehoefte	bvo	aantal	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Entree / Lobby	600							
Bar	270		2,5	3,5	3	7	9	8
Restaurant (buffet)	920		6	7	6,5			60
Restaurant (live Cooking)	500		6	7	6,5			33
Vergaderruimte	625		5	10	7,5			47
Auditorium (zitplaatsen)		187	0,2	0,2	0,2			37
Kantoor	275		1,4	1,9	1,65	4	5	5
Lobby	680							
Wellness en fitness	635							
Hotelkamers		161	0,63	0,73	0,68			109
Sky-Bar	460		2,5	3,5	3			14
	4.965							313

¹ De term bruto wil zeggen dat er nog geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Die geven aan op welk tijdstip (dagdeel) hoeveel procent van de parkeerplaatsen daadwerkelijk bezet is.

aanwezigheids- percentage	Bruto parkeer- behoefte	werkdag					zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	koop avond	werkdag nacht	middag	avond	
Entree / Lobby	-								
Bar	8	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
Restaurant (buffet)	60	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
Restaurant (live Cooking)	33	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
Vergaderruimte	47	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Auditorium	37	100%	100%	30%	30%	0%	30%	0%	0%
Kantoor	5	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Lobby	-								
Welness en fitness	-								
Hotelkamers	109	100%	75%	100%	100%	90%	100%	100%	75%
Sky-Bar	14	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
	313								

Netto Parkeerbehoefte	Bruto parkeer- behoefte	werkdag			koop	werkdag nacht	zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	avond		middag	avond	
Entree/Lobby	-								
Bar	8	2	3	7	8	0	6	8	3
Restaurant (buffet)	60	18	24	54	57	0	42	60	24
Restaurant (live Cooking)	33	10	13	29	31	0	23	33	13
Vergaderruimte	47	47	47	2	5	0	2	0	0
Auditorium	37	37	37	11	11	0	11	0	0
Kantoor	5	5	5	0	0	0	0	0	0
Lobby	-								
Welness en fitness	-								
Hotelkamers	109	109	82	109	109	99	109	109	82
Sky-Bar	14	4	6	12	13	0	10	14	6
	313	232	217	224	234	99	203	224	128

De bruto parkeerbehoefte is bepaald op 313 parkeerplaatsen. Met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductie factoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 234 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond). Er worden in het plangebied minimaal 234 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van de nieuwe functies.

Conclusie: de toe te voegen parkeercapaciteit van **234** conform het inrichtingsplan behorende bij het bouwplan voldoet aan de parkeerbehoefte.

6. 0 Verkeersgeneratie

De toekomstige bestemming van hotel en bijkomende congres- en verblijfsfuncties genereert verkeersbewegingen welke via de bestaande wegen worden afgewikkeld. Voor de meeste functies heeft het CROW kentallen vastgesteld, waarmee de verkeersgeneratie voor het nieuw programma te bepalen is.

In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d.d. oktober 2012) zijn landelijke kentallen voor de verkeersgeneratie vastgelegd.

Aangenomen is dat daardoor de parkeerplaatsen voor de nieuwe bezoekers van buiten gemiddeld 2 x per etmaal gebruikt worden door een auto van een restaurantgast ('turn over' van gemiddeld 2,0 per parkeerplaats).

In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers verkeersgeneratie opgenomen voor de functie restaurant, bar, vergaderruimte en auditorium. Hiervoor is de verkeersgeneratie op de volgende manier berekend: Het restaurant zal zowel tijdens de lunch alsmede tijdens het diner door bezoekers 'van buiten' worden bezocht. Het is aannemelijk dat de 'normale' parkeervraag wordt benut (iedere parkeerplaats wordt 1x gebruikt). Tussendoor zullen er eveneens gasten komen. Aangenomen is dat daardoor de parkeerplaatsen gemiddeld 2 x per etmaal gebruikt worden door een auto van een restaurantgast ('turn over' van gemiddeld 2,0 auto's per parkeerplaats). Dit geeft een verkeersgeneratienorm van 4,0 ritten / parkeerplaats (1 auto genereert 2 ritten: komen en gaan). Deze rekenformule is tevens toegepast op de functie bar.

Voor de functie vergaderruimte is er vanuit gegaan dat de vergaderruimtes maximaal 2x per dag worden verhuurd. De turnover voor de parkeerplaatsen voor vergaderruimtes is gemiddeld 2,0 per parkeerplaats. Dit geeft een verkeersgeneratienorm van 4,0 ritten / parkeerplaats. Het auditorium zal maximaal 1 keer etmaal gebruikt worden. De turnover is hiermee 1,0 auto per parkeerplaats. Dit geeft een verkeersgeneratienorm van 2,0 ritten / parkeerplaats.

Uit onderstaande berekening blijkt dat het aangepaste hotel 1.053 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert.

Verkeersgeneratie	bvo	aantal	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Entree / Lobby	600							
Bar		8	4	4	4	32	32	32
Restaurant (buffet)		60	4	4	4	239	239	239
Restaurant (live Cooking)		33	4	4	4	130	130	130
Vergaderruimte		47	4	4	4	188	188	188
Auditorium (zitplaatsen)		37	2	2	2	75	75	75
Kantoor	275		4,7	6,5	6	13	18	15
Lobby	680							
Welness en fitness	635							
Hotelkamers		161	1,84	2,12	2	296	341	319
Sky-Bar		14	4	4	4	55	55	55
						1.028	1.078	1.053

7.0 Effecten op de omgeving

Er zijn geen intensiteitgegevens beschikbaar van de kruising met de Nijmeegseweg. De huidige kruising is reeds voorzien van verkeerslichten en is op de volgende richtingen voorzien van dubbele rijstroken:

- N271 Nijmeegseweg vanuit de richting Venlo:
 - 1 linksafvak;
 - 2 rechtdoorvakken;
 - 1 rechtsafvak richting plangebied;
- Ketelbergweg (plangebied hotel);
 - 1 rechtsafvak;
 - 1 combinatievak voor rechtdoor en linksaf
- N271 Nijmeegseweg vanuit de richting Nijmegen:
 - 1 linksafvak;
 - 2 rechtdoorvakken;
 - 1 rechtsafvak;
- Zuidelijke afrit A67:
 - 1 combinatievak voor linksaf en rechtdoor en (richting plangebied)
 - 2 linksafvakken richting Venlo.

De kruising is met name vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de relatief beperkte verkeerstoename voldoende vlot en veilig te verwerken. Dergelijke kruisingen met verkeerslichten bieden een capaciteit van 35.000 – 40.000 mvt/etmaal.

Conclusie: de capaciteit van de omliggende wegen en het aansluitende kruispunt is toereikend om de beperkte verkeersgroei voldoende vlot en veilig te verwerken.

Conclusie

Aangezien het hier een bestaand hotel betreft zal de huidige verkeersgeneratie lager zijn dan de toekomstige. Het niet bekend hoeveel het huidige hotel genereert. De toename van verkeersintensiteiten ligt waarschijnlijk rond de 25%. Dit is op basis van de toename van het aantal parkeerplaatsen. Er worden als gevolg van de toename aan functies circa 1.053 verkeersbewegingen verwacht. Dat zal niet tot problemen leiden in de omgeving. Met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductie factoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 234 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond). Het huidige ontwerp is uitgegaan van de aanleg van 234 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.