

Onderwerp: Parkeerbehoefte hotel Borchwerf, Oud Gastel

Opstellers: Ernst Bos, Edwin van der Gracht en Jeroen Wijsman

Datum: 07 December 2022, versie 1.2

Notitie

1 Inleiding

In de gemeente Halderberge wordt aan het Emmerblok een hotel ontwikkeld met verschillende extra functies. Spark is door Bureau Dhondt benaderd om een parkeerbalans op te stellen voor deze ontwikkeling. Onderdeel van de opgave is het onderbouwen van het toepassen van de parkeernormen in een balans, rekening houdend met dubbelgebruik (aanwezigheidspercentages).

In ontwerptekeningen die voor de ontwikkeling zijn gemaakt, is een parkeerterrein ingetekend met in totaal 223 parkeerplaatsen. Dit aantal is met de bouw van een parkeerdek als tweede laag uit te breiden tot totaal 293 parkeerplaatsen. In paragraaf 5 van deze notitie wordt geconcludeerd of hiermee in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Opzet notitie

In deze notitie werken we allereerst de normatieve parkeerbehoefte van het hotel uit. We gebruiken hiervoor de parkeernormen van de gemeente Halderberge. Vervolgens berekenen we de parkeerbehoefte rekening houdend met dubbelgebruik. Hieruit komt een maatgevend moment waarop het minimale aantal parkeerplaatsen nodig is bij de hoogst mogelijke aanwezigheidsgraad van de verschillende functies. Op basis daarvan trekken we een conclusie.

1.1 Programma

In Tabel 1 is het programma van de ontwikkeling opgenomen. De vierkante meters zijn uitgedrukt in de eenheid bruto vloeroppervlakte (bvo). In de gegevens die Spark heeft ontvangen, wordt op de begane grond ook een receptie/lobby van 200 m² benoemd. Omdat de receptie/lobby verbonden is aan de hotelkamers, wordt voor deze vierkante meters geen parkeerbehoefte berekend.

Functie	Omvang
Restaurant	400 m ²
Hotel (4*)	124 kamers
Zalen/evenementengebouw	1.150 m ²
Casino	1.000 m ²

Tabel 1 Programma ontwikkeling.

2 Normatieve parkeerbehoefte

2.1 Parkeerbehoefte conform gemeentelijke parkeernormen

In Tabel 2 wordt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend conform de gemeentelijke parkeernormen. Uit de tabel blijkt dat de totale normatieve parkeerbehoefte 398 parkeerplaatsen betreft. Hiervan zijn 71 parkeerplaatsen bestemd voor werknemers, waarvan 52 voor het hotel.

Functie	Omvang	Parkeernorm	Parkeerbehoefte normatief	Waarvan werknemers	
Restaurant	400 m ²	14,0	56,0	11,2	(20%)
Hotel (4*)	124 kamers	1,5	186,0	50,2	(27%)
Zalen/eventementengebouw	1.150 m ²	8,0	90,4	0,9	(1%)
Casino	1.000 m ²	6,5*	65,0	9,1	(14%)
Totaal	-	-	397,4	71,4	

**Voor de functie 'casino' is in de parkeernormenlijst van de gemeente Halderberge geen norm opgenomen, Spark heeft voor deze functie aansluiting gezocht met het kencijfer van het CROW.*

Tabel 2 Parkeerbehoefte normatief gemeente.

3 Parkeerbehoefte uitgaande van dubbelgebruik

3.1 Aanwezigheidspercentages

Om te berekenen hoeveel parkeerplaatsen er feitelijk benodigd zijn, rekening houdend met de mogelijkheid om parkeerplaatsen dubbel te gebruiken, zijn aanwezigheidspercentages nodig. De gemeente Halderberge heeft in haar beleid geen aanwezigheidspercentages opgenomen. Echter geeft de gemeente Halderberge in haar Kadernota Parkeren 2017 – 2021 wel gelegenheid tot dubbelgebruik. Het uitgangspunt van de gemeente bij toepassing van de parkeernormen is een gebiedsgerichte aanpak. Dit houdt in dat functies niet afzonderlijk beschouwd worden maar dat de parkeervraag (indien mogelijk) met elkaar in verband wordt gebracht om tot een efficiëntere benutting van parkeercapaciteit te komen. In het kader van deze ontwikkeling is het mogelijk de parkeervraag te combineren. De benodigde aanwezigheidspercentages blijven in de gemeentelijke kadernota uit, om deze reden wordt aansluiting gezocht met het CROW. Het CROW geeft voor drie van de vier functies echter ook geen percentages waarmee het dubbelgebruik kan worden berekend. Alleen voor het casino kan een percentage van het CROW worden afgeleid (met een aanpassing op de werkdagnacht).

Omdat het CROW niet over aanwezigheidspercentages beschikt voor de overige functies binnen deze ontwikkeling is er voornamelijk gekeken naar referentiemateriaal vanuit andere gemeentelijke parkeernormennota's. Zo zijn de aanwezigheidspercentages voor de functie restaurant gebaseerd op de aanwezigheidspercentages die de gemeente Utrecht en Rotterdam aanhouden in de parkeernormennota. De aanwezigheidspercentages voor de functie hotel zijn gebaseerd op de percentages die de gemeente Rotterdam en de gemeente Leiden aanhouden.

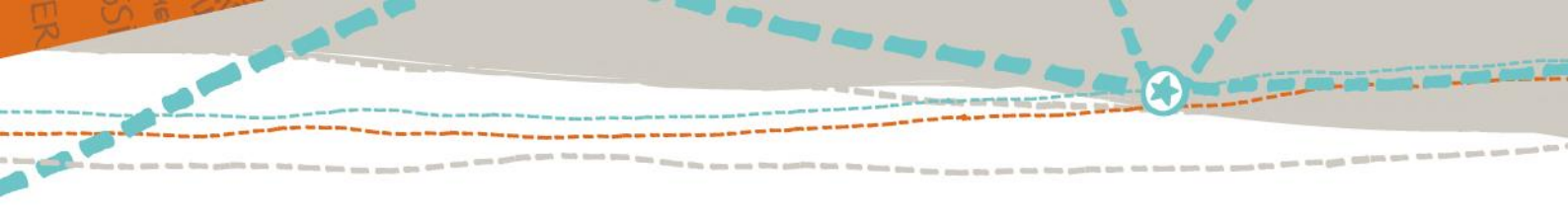
Spark heeft in samenwerking met de gemeente Leiden aanwezigheidspercentages bepaald voor horecafuncties en hotels. Deze percentages zijn aangehouden voor deze ontwikkeling en opgenomen in Tabel 3. De aanwezigheidspercentages zijn op basis van bovenstaand en het toepassen van logische redenering passend gemaakt voor dit type ontwikkeling.

Omdat het aantal werknemers in het hotel significant is, is voor werknemers een apart percentage opgenomen. Aangenomen wordt dat in de avond sprake is van 20% van de normatieve parkeerbehoefte van werknemers. Voor de zalen/evenementen is de aanname gedaan dat deze in de avond 50% van hun parkeerbehoefte genereren. Dit is echter afhankelijk van de functie die de zalen uiteindelijk zullen krijgen. Cursusruimten worden bijvoorbeeld voornamelijk overdag gebruikt, zalen voor feesten en partijen juist in de avond.

Functie	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop -avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Restaurant	30%	40%	90%	80%	0%	75%	100%	45%
Hotel (4*) gasten	50%	60%	100%	100%	100%	60%	75%	30%
Hotel (4*) werknemers	100%	100%	20%	20%	20%	100%	20%	100%
Zalen/evenementen	100%	100%	50%	50%	0%	50%	50%	50%
Casino	5%	25%	90%	90%	25%	40%	100%	40%

Tabel 3 Gehanteerde aanwezigheidspercentages.

Op basis van de bovenstaande aanwezigheidspercentages wordt in Tabel 4 de parkeerbehoefte berekend uitgaande van dubbelgebruik. Uit de tabel blijkt dat, wanneer de parkeernormen van de gemeente worden aangehouden, de parkeerbehoefte maximaal is op de zaterdagavond. Op dit moment zijn 278 parkeerplaatsen benodigd. Dit is het maatgevend moment waar in het minimaal te realiseren parkeerplaatsen zichtbaar wordt.



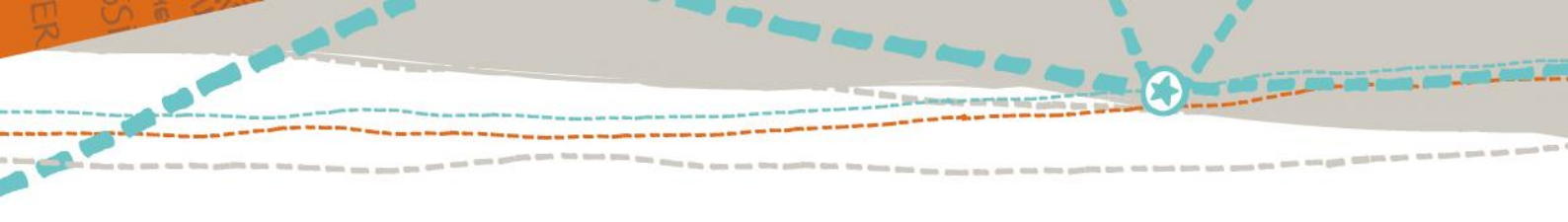
Functie	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop -avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Restaurant	17	22	50	45	0	42	56	25
Hotel (4*) gasten	68	81	136	136	136	81	102	41
Hotel (4*) werknemers	50	50	10	10	10	50	10	50
Zalen/evenementen	90	90	23	23	0	45	45	45
Casino	16	16	59	52	0	33	65	33
Totaal	242	261	277	265	146	251	278	194

Tabel 4 Parkeerbehoefte uitgaande van dubbelgebruik (afrondding naar boven).

3.2 Parkeernorm voor het hotel

De parkeernorm voor het hotel is opgebouwd uit een aandeel hotelgasten en een aandeel werknemers. Voor de parkeernorm van de gemeente (1,5) geldt dat hiervan 27% wordt aangelegd voor werknemers van het hotel. Voor hotelgasten wordt conform gemeentelijke uitgangspunten circa 1,1 parkeerplaats aangelegd per hotelkamer. Bovenstaande parkeernormen resulteren erin dat voor 124 hotelkamers een totaal van 136 parkeerplaatsen aangelegd dient te worden conform de gemeentelijke uitgangspunten bij het parkeren.

Vanuit de gemeentelijke uitgangspunten is het realiseren van de 136 parkeerplaatsen een vast gegeven waaraan dient te worden voldaan. Ter referentie benoemen wij dat er in een eerder stadium door de ontwikkelende partij een rekenexercitie is uitgevoerd waarbij de parkeerbehoefte van bestaande hotels in kaart is gebracht. Vervolgens is geteld hoeveel parkeerplaatsen er bij deze hotels in de huidige situatie aanwezig zijn en is er bij de hotelmanager navraag gedaan of dit aantal toereikend is aan de parkeerbehoefte. De uitkomst van dit onderzoek heeft in grote lijnen als resultaat dat het aantal aanwezige parkeerplaatsen circa 30% lager is dan het aantal parkeerplaatsen dat rekenkundig benodigd is. Een van de referenties is het Van Der Valk in Veenendaal, een ontwikkeling van soortgelijke aard als in deze notitie. Rekening houdend met dubbelgebruik komt de parkeerbehoefte van dit hotel (Veenendaal) uit op 543 parkeerplaatsen, dit terwijl er 366 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De hotelmanager geeft aan dat deze parkeerplaatsen nooit allemaal bezet zijn. Bovenstaand verschijnsel is een gevolg van het feit dat restaurantbezoekers, bezoekers van een cursus of evenement en bezoekers van het casino ook voor een deel hotelgast zijn. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van deze doelgroepen al is verdisconteerd in de parkeerbehoefte die voor het hotel wordt gerekend. Bovendien is het gebruik van de zalen voor cursussen en evenementen complementair aan het hotel.



Met dit in het hoofd is het zeer realistisch dat er met de te realiseren 278 parkeerplaatsen ruim aan de parkeerbehoefte voldaan kan worden. Bovenstaand gegeven met het feit dat de gemeente aangeeft dat de op te nemen 136 parkeerplaatsen voor het hotel op basis van haar normen het uitgangspunt is geeft geen aanleiding om af te wijken van het te realiseren aantal parkeerplaatsen.

4 Alternatieve programmatistische invulling

Mede als gevolg van de coronacrisis heeft de ontwikkelende partij Spark verzocht om verschillende alternatieve programmatistische invullingen door te rekenen. Deze 6 programma's zijn opgenomen in de bijlage bij deze notitie. De programma's bestaan uit 93 tot 155 hotelkamers, de ruimten voor het restaurant en het casino en een variabele invulling van de zalen/evenementen en kantoorruimte zonder baliefunctie.

Geconcludeerd wordt dat alle doorgerekende programma's resulteren in een parkeerbehoefte van hoogstens 281 parkeerplaatsen. Dit betekent dat, ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen dat is benodigd, alle doorgerekende programmatistische invullingen mogelijk zijn. De parkeerbehoefte daalt met name als de ruimte voor zalen/evenementen wordt vervangen door kantoorruimte.

5 Conclusies

Uit de berekening zoals opgenomen in Tabel 4 blijkt dat 278 parkeerplaatsen benodigd zijn om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling te kunnen faciliteren. Met de bouw van een parkeerdek zal het parkeren op maaiveld (223 plaatsen) aangevuld worden met 70 parkeerplaatsen op het parkeerdek. Dit maakt dat op de locatie er in totaal 293 parkeerplaatsen te realiseren zijn. Met de bouw van het parkeerdek wordt de ontwikkeling ruim voldoende voorzien van parkeerplaatsen om de benodigde 278 plaatsen te faciliteren. Ook als uiteindelijk wordt gekozen voor scenario 4 (zie bijlage) dan volstaan de 293 aan te leggen parkeerplaatsen ruimschoots.

Bijlage: doorrekening alternatieve programmatische invulling

Functie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 6
Restaurant	320 m²	320 m²	320 m²	320 m²	320 m²	320 m²
Hotel (4*)	124 kamers	124 kamers	124 kamers	155 kamers	93 kamers	93 kamers
Zalen/evenementen	900 m²	-	600 m²	-	900 m²	-
Casino	1.000 m²	1.000 m²	1.000 m²	1.000 m²	1.000 m²	1.000 m²
Kantoor zonder baliefunctie	-	1.150 m²	550 m²	-	1.150 m²	2.300 m²
Totaal parkeerbehoefte (dubbelgebruik)	263	246	257	281	231	211