



Memo

Project Parkeeronderzoek Van der Valk Hotel Middelburg
Code MID_2018_01_M01_D4
Onderwerp Uitwerking parkeeronderzoek

+31 (0) 85-9020222
info@juustdaarom.nl
juustdaarom.nl

Stellers Jan d'Haens, Wouter Jorritsma
Datum 13-3-2018

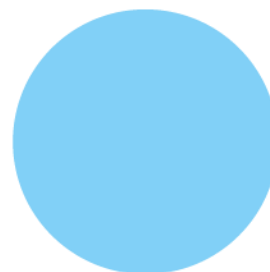
Aanleiding

Het Van der Valk Hotel Middelburg, gelegen in de wijk Mortiere, is voornemens uit te breiden van 121 naar 161 kamers. Tevens worden de faciliteiten uitgebreid met fitness-, wellness- en bedrijfsruimten. Er worden 27 extra parkeerplaatsen gerealiseerd wat neerkomt op een totaal van 286 plaatsen. Om dit initiatief mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen.

Tegen het bestemmingsplan zijn bezwaren ingediend. Hierbij is ook het onderwerp parkeren aan bod gekomen. Een bezwaar richt zich op de aanleg van teveel parkeerplaatsen. De Raad van State heeft in een tussenuitspraak aangegeven bezwaarmaker hierin te kunnen volgen en naar aanleiding hiervan de Gemeenteraad gevraagd *in een parkeeronderzoek nader te onderzoeken welke parkeerbehoefte het gebruik van het Van der Valk hotel te Middelburg met zich mee brengt. De raad zal op basis van dit onderzoek inzichtelijk moeten maken of het gebruik noopt tot het aantal mogelijk gemaakte parkeerplaatsen.*

In deze memo geven we de resultaten van het gevraagde parkeeronderzoek weer. De memo is als volgt opgesteld:

- Omschrijving huidige situatie.
- Omschrijving voorgenomen initiatief.
- Uitgangspunten parkeerberekening
- Berekening parkeerbehoefte
- Conclusie

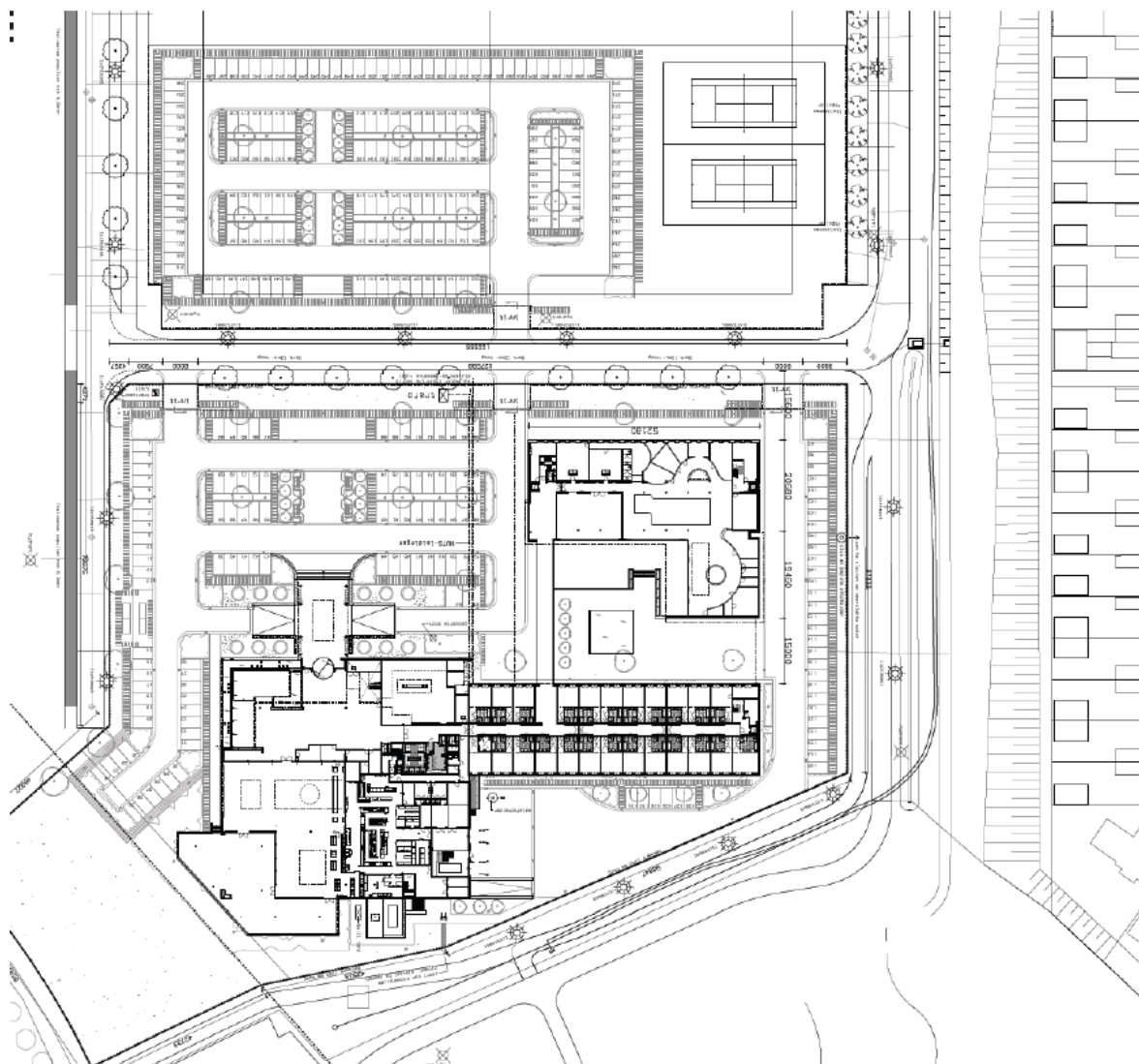


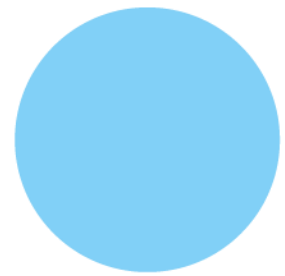
Omschrijving huidige situatie

Het huidige complex bestaat uit een hotel met 121 kamers. Aanvullend is er een restaurant met een oppervlakte van 330 m² en diverse vergaderzalen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.617 m². In totaal is er voorzien in 259 parkeerplaatsen.

Omschrijving toekomstige situatie

Op onderstaande tekening is de toekomstige situatie weergegeven. Het hotel breidt uit met 40 hotelkamers en 2.000 m² faciliteiten (o.a. wellness). De uitbreiding is gesitueerd op het huidige parkeerterrein. Hierdoor vervallen 128 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in een nieuw parkeerterrein aan de overzijde van de Paukenweg met een capaciteit van 155 parkeerplaatsen. Samen met de 131 resterende parkeerplaatsen op het huidige terrein levert dit een totale parkeercapaciteit op van 286 parkeerplaatsen.





Uitgangspunten parkeerberekening

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Middelburg 2030 (GVVP) staat ten aanzien van parkeren bij nieuwbouw opgenomen dat uitgangspunt is om dit op eigen terrein te realiseren. Er zijn geen eigen parkeernormen, Middelburg maakt hierbij gebruik van de kencijfers parkeren van het CROW (weergegeven in publicatie 317). Bij het bepalen van de parkeerbehoefte houden we hier dan ook rekening mee.

Gebruik van CROW richtlijnen

Zoals hiervoor aangegeven baseren we ons op kencijfers van het CROW. Ten aanzien hiervan is in publicatie 317 het volgende opgenomen: *De in deze publicatie genoemde kencijfers zijn gebaseerd op recent (literatuur)onderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers geven een gemiddeld beeld van de situatie die tijdens een onderzoek is aangetroffen. Ze kunnen meestal geen kant-en-klaar antwoord geven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen in een bepaalde situatie moeten worden gerealiseerd. Of hoeveel gemotoriseerd verkeer er gegenereerd wordt. Bij het gebruik ervan moet rekening worden gehouden met de volgende invloeden:*

- *Bereikbaarheidskenmerken van de locatie;*
- *Specifieke eigenschappen van de functie;*
- *Mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers*

Bereikbaarheidskenmerken van de locatie

De locatie ligt op een zichtlocatie aan de A58 en is via de Schroeweg (belangrijke invalsweg naar Middelburg) goed en snel te bereiken vanaf deze autosnelweg. Met een vrijliggend fietspad is de accommodatie verbonden met de fiets(infra)structuur van Middelburg. Het ligt echter niet aan een (doorgaande) fietsroute. Het station van Middelburg bevindt zich op iets meer dan 2,5 km loopafstand. De dichtstbijzijnde bushalte aan de Mortiereboulevard (halte Althoornweg) is vanaf het station met lijn 50 bereikbaar. Vanaf deze halte is het nog 600 meter lopen tot aan Hotel Van der Valk.

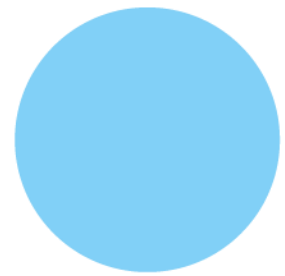
Gelet op de ligging nabij de A58 en een belangrijke invalsweg naar Middelburg is de autobereikbaarheid erg goed te noemen. Ook de voorzieningen voor fietsers en, in mindere mate, openbaar vervoer zijn aanwezig.

Specifieke eigenschappen van de functie

Hotel Van der Valk omvat naast een hotelfunctie ook een zalencomplex en een restaurant. De zalen en het restaurant worden ook veelvuldig gebruikt door niet hotelgasten. Presentaties van bedrijven, symposia, etc. trekken bezoekers die niet in het hotel (hoeven te) verblijven. Ook het restaurant is door haar ligging goed bruikbaar voor zakelijke afspraken of toeristen die op de heen- of terugreis vanaf de kust een maaltijd nuttigen.

Mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers

De hotelgasten, maar ook de gasten die gebruik maken van het restaurant en/of zalencomplex en niet in het hotel verblijven zijn veelal afhankelijk van de auto. Bezoekers en hotelpersoneel maken zeer weinig gebruik van het openbaar vervoer en/of de fiets.



Berekening parkeerbehoefte

Op basis van de Kencijfers CROW en de specifieke eigenschappen van de functie, de bezoekers en de bereikbaarheidskenmerken bepalen we de parkeerbehoefte. Dit staat weergegeven in deze paragraaf.

Kencijfers CROW

Bij Hotel Van der Valk Middelburg is duidelijk aantoonbaar dat het restaurant en de vergaderzalen voor een groot gedeelte gebruikt worden door niet-hotelgasten. Om die reden dienen we naast hotel ook de functies vergaderruimte en restaurant als apart onderdeel mee te nemen in de berekening van de parkeerbehoefte.

Om te bepalen welke kencijfers we toe kunnen passen zijn de volgende zaken van belang:

1. De stedelijkheidsgraad van de omgeving waarin de parkeervoorziening ligt
2. De stedelijke zone van de omgeving
3. De minimale en maximale kencijfers

Ad 1. Stedelijkheidsgraad

Het CROW heeft vijf klassen van stedelijkheid bepaald die afhangen van de omgevingsadressendichtheid per km² in een gemeente:

Klasse	Dichtheid
Zeer sterk stedelijk	>2.500
Sterk stedelijk	1.500-2.500
Matig stedelijk	1.000-1.500
Weinig stedelijk	500-1.000
Niet stedelijk	<500

De dichtheid van een gemeente is berekend door het CBS. Voor de gemeente Middelburg staat een dichtheid van 1.725 adressen per vierkante kilometer¹ en is zodoende te beschouwen als *sterk stedelijk*.

Ad 2. Stedelijke zone

Voor de stedelijke zone zijn vier types bepaald:

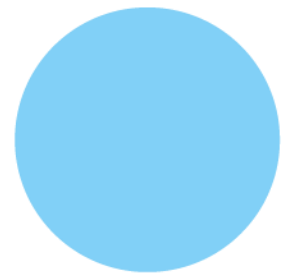
- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

Hiervoor zijn geen normen opgesteld maar moet gekeken worden naar de feitelijke omgeving. De omgeving van het Van der Valk Hotel typeren we als *rest bebouwde kom*.

Ad 3. Minimaal en maximaal kencijfer

Voor elk kencijfer is een minimale en maximale waarde aangegeven. De keuze hiertussen, of voor een tussengelegen waarde, wordt niet gemaakt op basis van vastgelegde normen maar op basis van onderbouwde argumenten specifiek voor de betreffende casus. Zie motivatie 5^e alinea op pagina 6.

¹ Demografische kerncijfers per gemeente 2015, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2015, tabel 4, pagina 38. [Link](#), geraadpleegd 9 januari 2018.



De parkeerkcijfers voor een hotel worden berekend per 10 hotelkamers. De kencijfers hangen bovendien af van het aantal sterren, het Van der Valk Hotel kan aangeduid worden als een viersterrenhotel. Uit deze variabelen volgt een minimum kencijfer van 6,3 en een maximum van 7,3. In de kencijfers wordt er vanuit gegaan dat 73 % van de benodigde parkeerplaatsen wordt gebruikt door bezoekers, de rest voor bijvoorbeeld de werknemers.

Uitgaande van deze kencijfers komen we tot de volgende (theoretische) parkeerbehoefte voor het onderdeel hotel (de kamers) in het Van der Valk Hotel:

	121 kamers	161 kamers	40 kamers
Minimaal	77	102	26
Gemiddeld	83	110	28
Maximaal	89	118	30

Parkeerbehoefte hotelkamers

De hoeveelheid parkeerplaatsen voor 40 kamers hebben we meegenomen om te weten hoeveel parkeerplaatsen de uitbreiding op zichzelf nodig heeft. De vermelde cijfers zijn afrondingen naar boven.

De hiervoor weergegeven berekening maken we ook voor het restaurant en de zalen. We beschouwen ze dus alle drie als zijnde losstaande voorzieningen. We gebruiken ook hiervoor de CROW-kencijfers met dezelfde uitgangspunten welke we voor het hotel hebben gebruikt.

Restaurant: de kencijfers zijn gebaseerd op 100 m² bruto vloeroppervlakte. Die oppervlakte is in dit geval 330 m² zodat we uitkomen op de volgende hoeveelheid parkeerplaatsen (pp):

	Kencijfer (per 100 m ²)	Aantal pp
Minimaal	12	40
Gemiddeld	13	43
Maximaal	14	47

Parkeerbehoefte restaurant

Zalen: een dergelijke voorziening is niet als zodanig beschikbaar. Conform CROW richtlijnen beoordelen we dit als “evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw”. Met 1.617 m² oppervlakte komen we tot de volgende cijfers:

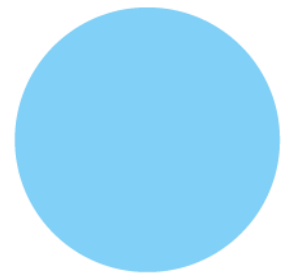
	kencijfer	Aantal pp
Minimaal	5	81
Gemiddeld	7,5	122
Maximaal	10	162

Parkeerbehoefte vergaderzalen

Bij elkaar opgeteld komen we op de volgende hoeveelheden parkeerplaatsen voor het totale complex:

	Aantal pp
Minimaal	223
Gemiddeld	275
Maximaal	327

Parkeerbehoefte in totaliteit



De uitbreiding van het complex met 2.000 m² faciliteiten (o.a. wellness) nemen we niet apart mee in de parkeerberekening. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor hotelgasten. De parkeerbehoefte is dan ook reeds voorzien in de berekening voor hotelkamers.

Op basis van de parkeerbehoefteberekening kunnen we het volgende concluderen:

- Beoordelen we alleen de uitbreiding dan is er behoefte aan 26 tot 30 extra parkeerplaatsen.
- Beoordelen we het gehele (nieuwe) complex als totaalontwikkeling dan is er behoefte aan minimaal 223 en maximaal 327 parkeerplaatsen.

Zoals aangegeven werken we met kencijfers/richtlijnen. Geen exacte getallen, maar een gemiddeld beeld. Om meer grip te krijgen op het gewenste aantal bepalen we nader of we in dit geval in dienen te zetten op een minimaal, maximaal of gemiddeld aantal parkeerplaatsen.

Het is gebruikelijk om voor bepaalde voorzieningen of complexen een parkeerbalans op te stellen. In een dergelijke balans kan op basis van parkeergedrag en openingstijden van voorzieningen bepaald worden of bijvoorbeeld gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. De voorzieningen die in het Van der Valk hotel worden aangeboden kunnen zorgen voor een gelijktijdig optredende parkeervraag waardoor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

In de door ons opgestelde berekening hebben we het restaurant en het zalencomplex berekend als volledig op zichzelf staande functies. Hotelgasten maken echter ook gebruik van het restaurant en het zalencomplex. Dit “dubbelgebruik” nemen we in de parkeerbehoefte mee door uit te gaan van het gemiddelde kencijfer (gemiddelde van minimaal en maximaal kencijfer). Ook de locatie, met een goede autobereikbaarheid méér ook mogelijkheden om met andere vervoerswijzen de locatie te bereiken, onderschrijft de keuze om een gemiddeld kencijfer te hanteren.

Op basis van de gemiddelde kencijfers concluderen we dat er een parkeerbehoefte is van:

- Uitgaande van enkel de uitbreiding: **28** extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie
- Uitgaande van het totale (nieuwe) complex: **275** parkeerplaatsen.

Conclusie

Met de realisatie van 286 parkeerplaatsen voorziet Hotel Van der Valk Middelburg in de parkeerbehoefte van 275 parkeerplaatsen. Het verschil (in positieve zin) van 11 parkeerplaatsen valt binnen de marge en biedt nog ruimte voor een verlies aan plaatsen bij verdere detaillering van het plan. Denk aan reservering voor een taxistandplaats, elektrisch vervoer of minder validenplaatsen.