



Memo

Project Parkeerbals Hotel Hulst
Code HHU_2018_01_M01_D3
Onderwerp Toelichting en berekening parkeerbals

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

Steller(s) Jan d'Haens/Jessica Ocké
Datum 19-4-2019

1. Aanleiding

Hotel Hulst wil met vervangende nieuwbouw uitbreiden naar een hotel met 81 kamers. Aan de hand van de informatie in het projectplan voeren wij een parkeerbals uit voor het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2. Opstellen parkeerbals

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voor een bepaalde voorziening nodig zijn, wordt veelal gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW, het landelijke kenniscentrum voor verkeer, vervoer en openbare ruimte. Mits goed toegepast en onderbouwd, worden de CROW-cijfers doorgaans ook beschouwd als juridisch toetsingskader. De kencijfers zijn terug te vinden in het handboek *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie* (publicatie 381), CROW, 2018. In dit onderzoek baseren wij ons ook op dit handboek. De kencijfers verschillen per type hotel, wij beschouwen Hotel Hulst als driesterrenhotel.

Voor de berekeningen moeten we een aantal keuzes maken in variabelen:

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 Hulst staat een dichtheid van 484 adressen per vierkante kilometer¹ en is zodoende te beschouwen als *niet stedelijk*.

¹ *Demografische kerncijfers per gemeente 2015*, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2015, tabel 4, pagina 37. [Link](#), geraadpleegd 27 februari 2018.

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 Hotel Hulst typeren we als *schil centrum*.

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. De parkeerkencijfers voor een hotel worden berekend per 10 hotelkamers.

Uit de gekozen variabelen volgt een minimaal kencijfer van 2,9 en een maximum van 3,9 voor een hotel. Voor het restaurant hanteert het CROW kencijfers minimaal 10 en maximaal 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Zodoende komen we tot de volgende (theoretische) parkeerbehoefte voor Hotel Hulst:

	Kencijfer	Totaal 81 kamers	Toevoeging 65 kamers
Minimaal	2,9	28	19
Gemiddeld	3,4	28	22
Maximaal	3,9	33	26

Parkeerkencijfers hotel

	Kencijfer	100m ² brasserie
Minimaal	10	10
Gemiddeld	11	11
Maximaal	12	12

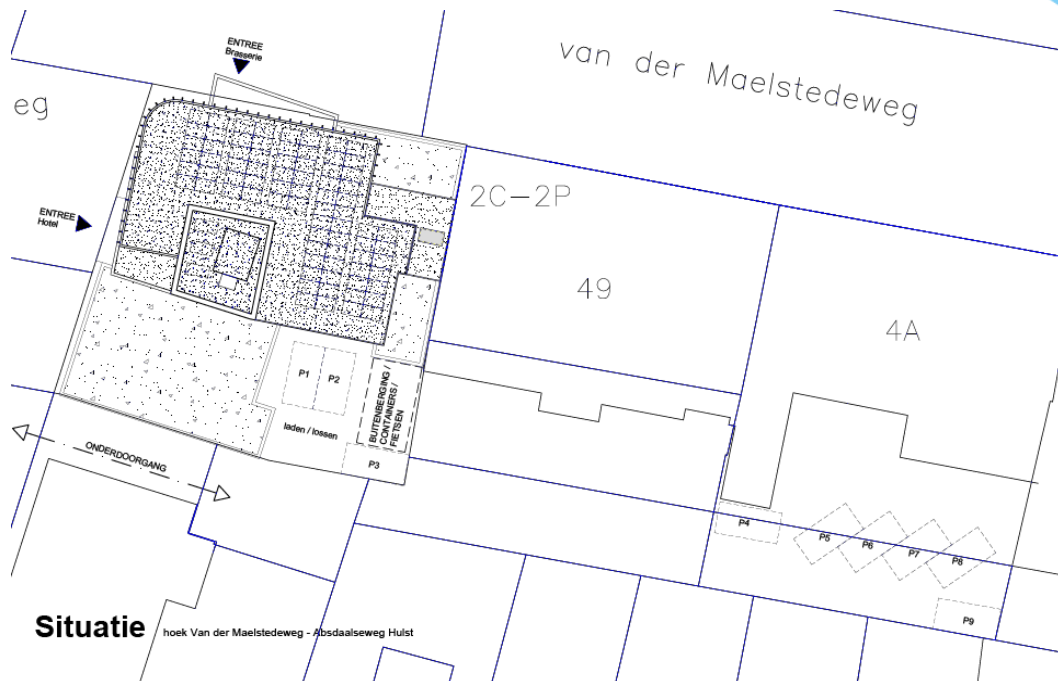
Parkeerkencijfers brasserie/restaurant

Deze cijfers zijn afrondingen naar boven. Worst case zijn 45 parkeerplaatsen voor de totale ontwikkeling inclusief uitbreiding nodig. De brasserie hoeft, gelet op dubbelgebruik met het hotel, niet volledig meegerekend te worden, maar kan voor de helft meegerekend worden. Ook vanwege het feit dat er in de huidige situatie al een brasserie aanwezig is, is dit te motiveren. Dat betekent dat er 5 à 6 parkeerplaatsen voor de brasserie nodig zijn. De uitbreiding zelf vraagt om maximaal 26 parkeerplaatsen op basis van de genoemde kencijfers. Voor de nieuwbouw wordt daarom ingezet op 32 extra parkeerplaatsen.

3. Parkeervoorziening ontwikkeling

Op dit moment zijn er aan de achterzijde van de bestaande bebouwing 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de nieuwe situatie worden er 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Absdaalseweg 1 gerealiseerd (1 extra ten opzichte van de huidige situatie). Daarnaast is er de mogelijkheid om achter Van der Maelstedeweg 4, welke ook in eigendom is van Hotel Hulst, 6 parkeervakken te realiseren. Dit betekent dat er – na nieuwbouw – 7 extra parkeervakken op eigen terrein beschikbaar zijn.

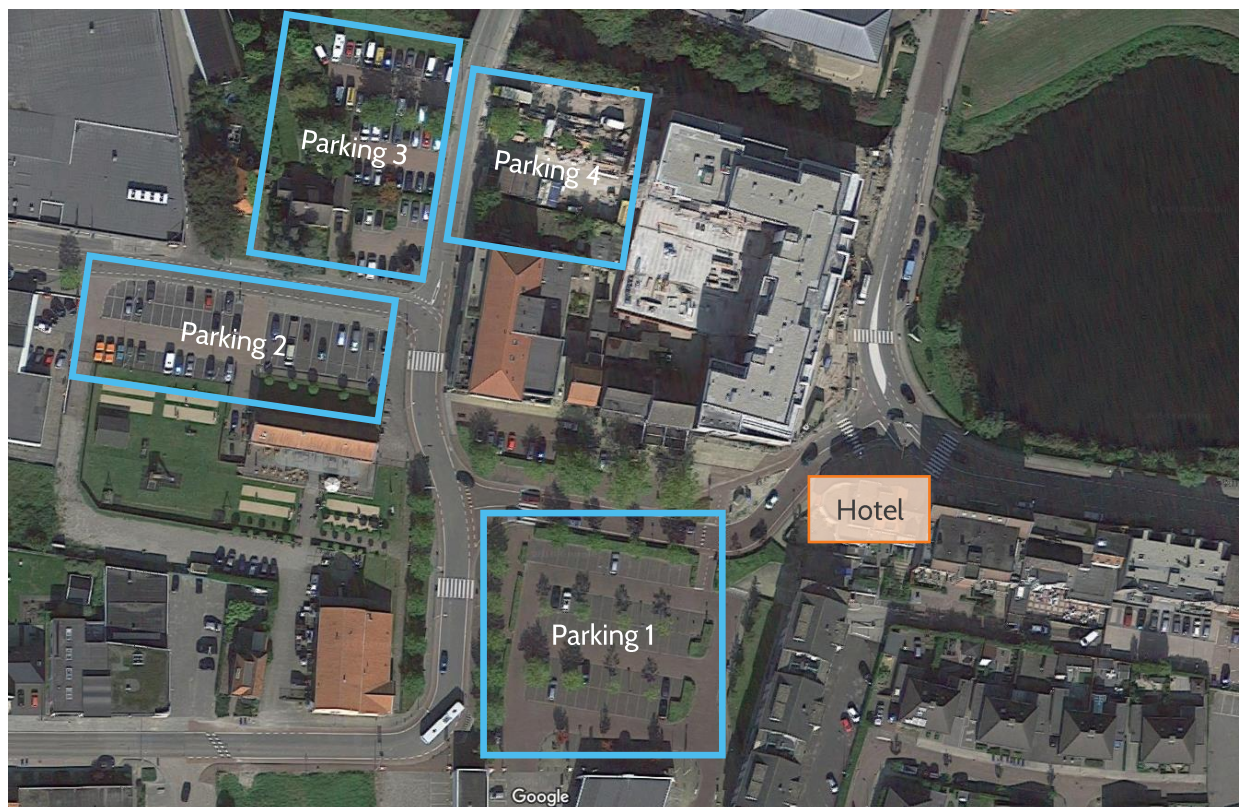
De overige parkeerplaatsen dienen in het openbaar gebied te worden opgevangen. Worst case moeten er dan $32 - 7 = 25$ parkeerplaatsen in openbare ruimte beschikbaar zijn.

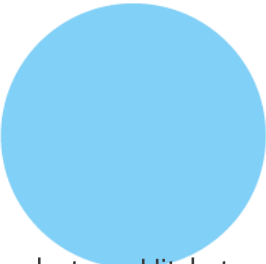


Situatietekening met parkeervakken (bron: Architecten Alliantie)

4. Parkeervoorziening omgeving

In het openbare gebied in de omgeving van het hotel zijn vier parkeerterreinen aanwezig die het tekort aan parkeerplaatsen van het hotel zouden kunnen opvangen:





Deze terreinen hebben een gezamenlijke capaciteit van meer dan 200 parkeerplaatsen. Uit het parkeeronderzoek (Juust, 16 november 2018) blijkt dat op het drukst gemeten moment (zondagmiddag 14 uur) nog 54 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op deze terreinen. De behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte (25 plaatsen) kan hierin worden opgevangen. Zeker omdat een deel van de gebruikers van het hotel werknemers zijn in de industrie in de Kanaalzone en het Antwerpse havengebied. Deze rijden gezamenlijk in (bedrijfs)busjes welke gedurende de werkdag geparkeerd zijn bij de bedrijven/industrie. Dit sluit goed aan op de huidige bezetting van de parkeerterreinen die met name in het weekend en gedurende de openingstijden van winkels hoog is.

5. Conclusie

Worst case zijn 32 parkeerplaatsen benodigd voor de uitbreiding. Er worden 7 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte worden opgevangen.