

NOTITIE

Project	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Onderdeel	Verkeer: Bepalen aantal parkeerplaatsen en toets onderzoeken bestemmingsplan
Code	CTZ P01 N001 def
Datum	21 maart 2012

Achtergrond

In Cadzand-Bad (gemeente Sluis) worden de volgende ontwikkelingen voorbereid:

De Branding

Bouw van 54 recreatieve appartementen op de locatie van het huidige restaurant De Branding Cadzand-Bad. het bestaande restaurant wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 54 appartementen, een commerciële ruimte voor detailhandel en horeca van 342 m2 BVO op de begane grond en een ondergrondse parkeergarage gebouwd.

Strandhotel

De ontwikkeling van het strandhotel betreft de verbouwing van het bestaande hotel en de nieuwbouw van hotelkamers, appartementen, commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage. In de huidige situatie heeft het hotel 38 kamers. De bestaande hotelkamers worden gerenoveerd. In de toekomstige situatie heeft het hotel in totaal 70 hotelkamers, waarvan er 1 als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen¹. Daarnaast worden er 62 appartementen, een ontbijtzaal, 2 commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage gebouwd.

Vraag aan d'Haens advies

Aan d'Haens advies is gevraagd in beeld te brengen hoeveel parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling benodigd zijn. Voor de bestemmingsplanprocedure zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd waarbij verkeersgegevens als input zijn gebruikt. Gevraagd is om te bepalen of hierbij de juiste cijfers zijn gebruikt. In deze notitie staan onze bevindingen weergegeven.

Verkeersgegevens in aanvullende onderzoeken

Als basis voor de verkeersgegevens is men uitgegaan van de resultaten MER Cavelot. Dit is op zich een goede insteek. In deze MER-procedure is gebruik gemaakt van recente verkeerstellingen. Men verwijst voor de verkeersproductie- en attractie van de nieuwe ontwikkelingen naar de website www.verkeersgeneratie.nl. Dit is een rekenhulpmiddel gebaseerd op de CROW-publicaties 272 en 256. Het is echter niet duidelijk welke input is gehanteerd:

- Er is kennelijk gerekend met aantal kamers en aantal m2 bvo commerciële ruimte. Heeft men hiervoor kencijfers van een restaurant, een winkel, of een andere voorziening gebruikt;
- Dubbelgebruik: hotelgasten maken ook gebruik van de voorzieningen, is hier rekening mee gehouden.

¹ Voor de parkeerberekening wordt uitgegaan van gebruik als hotelkamer. De normering voor kamer of gebruik als woning is in dit geval immers gelijk.

Er is in ieder geval worstcase gerekend. Men hanteert de worstcase-oplossing uit de MER Cavelot. Daarnaast telt men 100% de nieuwe ontwikkelingen op bij de MER-uitkomsten, terwijl hierin ook al rekening is gehouden met diverse ontwikkelingen in Cadzand-Bad (en mogelijk dus ook met De Branding en Strandhotel).

Uitgangspunten parkeren

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad *Natuurlijk Stijlvol* zijn gemeentelijke parkeernormen opgenomen voor de ontwikkelingen in Cadzand-Bad:

functie	parkeernorm		aandeelbezoek
woning / appartement	1,2	per woning	0,3 pp per woning
hotel	1,2	per kamer	
winkels	3,2	per 100 m ² bvo	80%
café, bar, disco, restaurant	5,0	per 100 m ² bvo	90%

In Nederland wordt bij realisatie van verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom vaak gebruik gemaakt van de aanbevelingen zoals opgenomen in de ASVV 2004. Hierin staan ook parkeerkencijfers, verder toegelicht in CROW publicatie 182. Deze kencijfers zijn niet ontwikkeld als norm. Ze zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen (bij een bestemming) aan. Dit mag niet worden over- of onderschreden. Gemeenten kunnen zelf parkeernormen vaststellen, bijvoorbeeld op basis van de kencijfers. De gemeente Sluis heeft voor Cadzand-Bad parkeernormen vastgesteld. Deze zijn dus leidend. Wel hebben we met behulp van de kencijfers een controle uitgevoerd of de gehanteerde parkeernorm “logisch” is. De kencijfers zijn verdeeld naar stedelijkheidsgraad en locatie (bijvoorbeeld centrum). De gemeente Sluis is een niet stedelijke gemeente conform de CBS-gegevens. De locaties “De Branding” en “Strandhotel” zijn gelegen in het centrum van Cadzand-Bad.

Nu volgend een toelichting of de gehanteerde norm overeenkomt met de kencijfers zoals het CROW deze hanteert.

Woning/appartement

De CROW kencijfers gaan uit van drie typen woningen: duur, midden en goedkoop. Voor het centrum van Cadzand-Bad (centrum, niet stedelijk) wordt een kencijfer gehanteerd van minimaal 1,2 en maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woning/appartement. Opgemerkt dient te worden dat het hier permanente woonruimte betreft, terwijl in Cadzand-Bad juist vaker sprake zal zijn van recreatief gebruik. Hiermee rekening houdend is het acceptabel dat de minimumgrens van de CROW-kencijfers wordt gehanteerd.

De grootte van de appartementen in deze plannen maakt duidelijk dat deze gebruikt zullen worden door (oudere en/of) jongere koppels of kleine gezinnen. In nagenoeg alle gevallen zal per appartement één auto worden gebruikt.

Advies: realiseer per appartement 1 gereserveerde parkeerplaats. Per appartement wordt 0,2 extra parkeerplaats gerealiseerd, deze kunnen gebruikt worden door bezoekers, maar ook door niet hotel/complex-gasten die gebruik maken van de hierin opgenomen voorzieningen.

Hotel

Voor een hotel wordt een kencijfer gehanteerd van minimaal 0,5 en maximaal 1,5 parkeerplaats per kamer. Gelet op de beperkte bereikbaarheid van Cadzand-Bad per openbaar vervoer is het wenselijk een hogere norm op te leggen. Een cijfer van 1,2 parkeerplaats per hotelkamer is wat dat betreft acceptabel. Iedere kamer heeft 1 parkeerplaats, 0,2 per kamer resteert voor personeel en niet hotelgasten die gebruik maken van in het hotel opgenomen voorzieningen. In het document *Natuurlijk Stijlvol* staat opgenomen dat personeel gebruik dient te maken van het parkeeraanbod in de bestaande kern. Dit betekent dat 0,2 parkeerplaats per kamer beschikbaar is voor niet hotelgasten die gebruik maken van de voorzieningen.

Advies: realiseer per hotelkamer 1 parkeerplaats. Per kamer wordt tevens 0,2 parkeerplaats gerealiseerd welke gebruikt kan worden door bezoekers en niet hotelgasten die gebruik maken van de hierin opgenomen voorzieningen.

Winkels

De CROW-kencijfers verdelen winkels onder in hoofdwinkelgebieden, stadsdeelcentra, wijk-buurt-dorpscentra, supermarkt, bouwmarkten of weekmarkten. Deze indeling volgend kunnen winkels in Cadzand-Bad ondergebracht worden in de categorie dorpscentra. Dit betekent een kencijfer van 3,0 – 4,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. De 3,2 valt hier dus binnen. Gelet op het huidige winkelaanbod in Cadzand-Bad is het echter de vraag of dit een terecht getal is. Het merendeel van de winkels is gericht op verblijfstoeristen (in hotels, appartementen, etc.) en dagtoeristen die het strand bezoeken. Hiervoor zijn geen aparte parkeerplaatsen noodzakelijk. De klanten zijn immers al in Cadzand-Bad en parkeren bij hun verblijf (hotel/appartement) of op de strandparkings.

Advies: geen parkeerplaatsen voor winkels benodigd.

Café, bar, disco, restaurant

De kencijfers verdelen deze categorie in twee, waarbij restaurants een aparte categorie vormen. Voor cafés e.d. wordt een kencijfer van 5,0-7,0 gehanteerd. Voor restaurants 10,0-12,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. De norm van 5,0 is op deze wijze gezien erg laag. Indien we bedenken dat vele gasten reeds in Cadzand-Bad verblijven (hotelgasten, strandbezoekers, etc.) is de norm van 5,0 juist weer erg hoog.

Advies: in dit project is sprake van een restaurant en commerciële ruimte die als horeca kan worden benut. . Indien we hier de norm van 5,0 hanteren zitten we lager dan de CROW-kencijfers. Dit is echter terecht gezien een behoorlijk deel van de klanten bestaat uit gasten van het hotel.

Beoordeling aantal parkeerplaatsen De Branding en Strandhotel

Als bijlage bij deze notitie is een Excelbestand gevoegd met daarin een parkeerberekening. Per gebouw (De Branding afzonderlijk, Gebouw I,II,III,IV,V,VI en VII is Strandhotel) is aan de hand van de parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 10 *Natuurlijk Stijlvol* het aantal parkeerplaatsen bepaald. Vervolgens is aan de hand van het hiervoor beschreven advies een nieuwe berekening gemaakt. De samenvattende resultaten staan in onderstaand overzicht weergegeven.

	Norm Cadzand-Bad	Advies	Verschil
De Branding	82	82	0
Strandhotel	202	197	5

Conclusie

Indien we 1 op 1 de parkeernorm voor Cadzand-Bad volgen dienen voor beide projecten gezamenlijk 284 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In dit aantal is geen rekening gehouden met eventueel dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik is op twee manieren mogelijk:

- Voorzieningen worden op verschillende tijdstippen gebruikt, een parkeerplaats kan bijvoorbeeld overdag worden gebruikt voor winkelend publiek en in de avondperiode voor bewoners;
- Bezoekers maken gebruik van meerdere voorzieningen: bijvoorbeeld hotelgasten maken gebruik van een wellnessvoorziening. De auto staat reeds op een parkeerplaats en voor het bezoek aan de wellnessvoorziening is geen extra parkeerplaats benodigd.

De eerste vorm van dubbelgebruik is niet van toepassing. Gebruikers van de appartementen en hotelgasten verblijven grotendeels in het complex of in Cadzand-Bad (strand of dorp). Het merendeel van de auto's zal dus gedurende het verblijf in de parkeergarage blijven. Het restaurant, wellness en de winkels kennen gedeeltelijk gelijke openingstijden waardoor ook hier dubbelgebruik nauwelijks een rol speelt.

De tweede vorm van dubbelgebruik is wel aanwezig:

- De wellnessvoorziening is alleen toegankelijk voor hotelgasten;
- Het restaurant wordt grotendeels gebruikt door hotelgasten;
- De winkels worden gebruikt door verblijfstoeristen en dagrecreanten die al in Cadzand-Bad zijn (winkels zijn geen bestemming, geen doel op zich).

Voor het hotel en de appartementen wordt de parkeernorm Cadzand-Bad gevolgd. Dit betekent dat voor 186 verblijfseenheden (appartementen en hotelkamers) 224 (afgerond naar boven) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Indien 1 parkeerplaats aan de voorziening wordt gekoppeld resteren 38 parkeerplaatsen die beschikbaar zijn voor de andere functies.

Voor het restaurant zijn conform de parkeernorm Cadzand-Bad 38 parkeerplaatsen benodigd. Er van uitgaande dat de commerciële ruimten in de Branding ook voor horeca-doeleinden worden gebruikt zijn hiervoor 17 parkeerplaatsen benodigd (totaal dus $38+17 = 55$ parkeerplaatsen).

Voor de winkels worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit type winkels in Cadzand-Bad is geen bestemming/reisdoel op zich. Bezoekers van de winkels zijn reeds in Cadzand-Bad en parkeren bij hun verblijfseenheid of op een strandparking (dagrecreanten).

De wellnessvoorziening wordt alleen gebruikt door hotelgasten en is niet openbaar toegankelijk.

Resumé

65 parkeerplaatsen voor De Branding en 159 parkeerplaatsen voor Strandhotel zijn benodigd. Dit betekent dat in het complex 224 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze zijn alleen toegankelijk voor hotelgasten of gebruikers/bewoners van de appartementen. De 55 parkeerplaatsen voor het restaurant en horeca in De Branding zijn niet in deze aantallen opgenomen. Deze dienen echter wel binnen het project te worden gerealiseerd (Opgemerkt dient te worden dat indien de commerciële ruimte in de Branding als detailhandel wordt gebruikt en niet als horeca de 17 extra parkeerplaatsen komen te vervallen, oftewel 38 in plaats van 55 parkeerplaatsen).

In het huidige plan De Branding zijn 105 parkeerplaatsen voorzien en in het Strandhotel 214 parkeerplaatsen. Een totaal van 319 parkeerplaatsen, meer dan de nu berekende 279 plaatsen (224 parkeerplaatsen + 55 plaatsen voor restaurant en horeca).²

Advies: Realiseer 279 parkeerplaatsen in de projecten Strandhotel en De Branding

² Indien we de parkeernorm conform bijlage 10 volgen dienen 284 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Project De Branding
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	54	1,2	64,80	1,2	64,80
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	342	-	5	17,10	5	17,10
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00

Totaal		81,90		81,90
		82		82


d'Haens advies
Bureau voor Ruimte en Mobiliteit

Vinkebroeksestraat 3 | 4564 RB Sint Jansteen [nl]
 (0031)(0)114310176 | (0031)(0)628637530
 info@dhaensadvies.nl | www.dhaensadvies.nl

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Totaal Strandhotel (gebouw I,II,III,IV,V,VI,VII)
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	62	1,2	74,40	1,2	74,40
Hotel	/kamer	-	70	1,2	84,00	1,2	84,00
Winkels	/100 m2 bvo	136,43	-	3,2	4,37	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	767,87	-	5	38,39	5	38,39
Wellness	/100 m2 bvo	1368,31	-	0	0,00	0	0,00

Totaal		201,16		196,79
		202		197


d'Haens advies
Bureau voor Ruimte en Mobiliteit

Vinkebroeksestraat 3 | 4564 RB Sint Jansteen [nl]
 (0031)(0)114310176 | (0031)(0)628637530
 info@dhaensadvies.nl | www.dhaensadvies.nl

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen
	Branding
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	54	1,2	64,80	1,2	64,80
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	342	-	5	17,10	5	17,10
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00
Totaal					81,90		81,90


d'Haens advies
Bureau voor Ruimte en Mobiliteit

Vinkebroeksestraat 3 | 4564 RB Sint Jansteen [nl]
 (0031)(0)114310176 | (0031)(0)628637530
 info@dhaensadvies.nl | www.dhaensadvies.nl

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen
	Gebouw I
Datum:	20 maart 2012
Versie:	3 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Hotel	/kamer	-	37	1,2	44,40	1,2	44,40
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	767,87	-	5	38,39	5	38,39
Wellness	/100 m2 bvo	492,59	-	0	0,00	0	0,00
Totaal					82,79		82,79


d'Haens advies
Bureau voor Ruimte en Mobiliteit

Vinkebroeksestraat 3 | 4564 RB Sint Jansteen [nl]
 (0031)(0)114310176 | (0031)(0)628637530
 info@dhaensadvies.nl | www.dhaensadvies.nl

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Gebouw II
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Hotel	/kamer	-	33	1,2	39,60	1,2	39,60
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	0	-	5	0,00	5	0,00
Wellness	/100 m2 bvo	875,72	-	0	0,00	0	0,00
Totaal					39,60		39,60

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Gebouw III
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	27	1,2	32,40	1,2	32,40
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	0	-	5	0,00	5	0,00
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00
Totaal					32,40		32,40

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Gebouw IV
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	20	1,2	24,00	1,2	24,00
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	0	-	5	0,00	5	0,00
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00
Totaal					24,00		24,00

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Gebouw V
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	15	1,2	18,00	1,2	18,00
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	0	-	5	0,00	5	0,00
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00

Totaal				18,00		18,00
--------	--	--	--	-------	--	-------


d'Haens advies
Bureau voor Ruimte en Mobiliteit

Vinkebroeksestraat 3 | 4564 RB Sint Jansteen [nl]
 (0031)(0)114310176 | (0031)(0)628637530
 info@dhaensadvies.nl | www.dhaensadvies.nl

Project:	Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Opdrachtgever:	Compagnie Het Zoute nv
Projectcode:	CTZ P01
Onderdeel:	Bepalen benodigd aantal parkeerplaatsen Gebouw VI&VII
Datum:	21 maart 2012
Versie:	4 Definitief

				BIJLAGE 10		Advies	
Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	1,2	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	136,43	-	3,2	4,37	0	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	0	-	5	0,00	5	0,00
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00
Totaal					4,37		0,00