

Hulst 20-01-2025

Parkeeronderzoek Markt 3- Raamstraat 1 , 4501 DC Oostburg

T.b.v. Hotel aan de Markt 3 – Raamstraat 1.

In opdracht van :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

1. Overleg met Gemeente

De Gemeente heeft op 16 januari 2025 al ingestemd met dit onderzoek gebaseerd op 13 i.p.v. 14 kamers.

2. Parkeeronderbouwing

2.1 Aanpak

Om de parkeervraag van de hotelontwikkeling te beoordelen, is een parkeerbalans opgesteld. Hierbij wordt de parkeervraag afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit. Deze vraag is berekend door de omvang van elke functie (zoals het aantal hotelkamers) te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm. Omdat het hotel geen eigen parkeervoorzieningen heeft, wordt de gehele parkeerbehoefte opgelost in de openbare ruimte. Hiervoor is een parkeeronderzoek uitgevoerd in juli 2022 en april/mei 2024.

2.2 Uitgangspunten

Functieprogramma: Het plan omvat een uitbreiding van een bestaand hotel met 14 kamers.

- **Parkeernormen:** Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Sluis geldt een norm van 1,1 parkeerplaats per hotelkamer, wat resulteert, na saldering, in een totale parkeerbehoefte van $14 \times 1,1 = 16$ parkeerplaatsen.
- **Aanwezigheidspercentages:** Voor dit monofunctionele project is geen dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk, maar de percentages worden wel gebruikt om drukste momenten te vergelijken.

2.3 Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van deze uitbreiding wordt geraamd op $14 \times 1,1 = 15,4$ parkeerplaatsen afgerond 16 stuks.

3. Parkeeronderzoek

In juli 2022 en april/mei 2024 is een parkeeronderzoek uitgevoerd om te bepalen in hoeverre de openbare ruimte de toekomstige parkeerbehoefte t.b.v. van de geplande te realiseren hotelkamers kan opvangen. Hierbij is rekening gehouden met een maximale parkeerdruk van 85% en een loopafstand van maximaal 250 meter vanaf het hotel. Het onderzoek liet zien dat op het maatgevende telmoment, tijdens de wekelijkse marktdag, op woensdag, de parkeerdruk 74% bedroeg, met een restcapaciteit van 37,4 plaatsen tot de 85 % grens wordt bereikt. Op alle andere momenten van de week is er veel meer parkeerruimte aanwezig. (Zie

hiertoe onderstaande tabel). De opmaak van de tabel is gedaan zonder rekening te houden met, de volgens de parkeernota toegestane saldering, noch met de aanwezigheidspercentages. Op grond van het aanwezigheidspercentage zijn er op het maatgevende moment voor 33 hotelkamers 18 parkeerplaatsen nodig.

Als er rekening wordt gehouden met de, op grond van de nota toegestane saldering, zijn er op het maatgevende moment zelfs nog ongeveer 30 parkeerplaatsen extra beschikbaar. Voor de saldering van het hotel aan de Markt 3 met 33 hotelkamers en de aanwezigheidspercentages wordt door Goudappel uitgegaan van de onderstaande gegevens:

functie		ochtend	middag	werkdag			zaterdag		zondag
				avond	koop avond	nacht	middag	avond	
kantoor		100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
hotel 4*		50%	60%	100%	100%	100%	60%	65%	30%

Tabel 2.1: Aanwezigheidspercentages

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor	-50,0	-50,0	-50,0	-2,5	-2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
hotel 4*	36,3	18,2	21,8	36,3	36,3	36,3	21,8	23,6	10,9
saldo	-13,7	-31,9	-28,3	+33,8	+33,8	+36,3	+21,8	+23,6	+10,9

Tabel 2.2: Benodigd parkeeraanbod incl. saldering

3. Uitgangspunten parkeeronderzoek

De parkeerdruk in de openbare ruimte is bepaald op basis van het aantal parkeerplaatsen gedeeld door het beschikbare aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Conform het gemeentelijk beleid is hierbij rekening gehouden met een maximale parkeerdruk van 85 % (gebied met meerdere functies) . Bij een hogere parkeerdruk ontstaat er onnodig zoekverkeer en worden parkeerplaatsen als vol ervaren. Daarnaast is er rekening gehouden met een maximale loopafstand van 250 meter van de parkeerplaatsen naar het hotel. Het onderzoek is uitgevoerd op de volgende momenten:

- Dinsdag 30 april 2024: 10:00, 20:00, en na 23.00 uur;
- Woensdag 1 mei 2024: 10:00 en 14:00;
- Donderdag 2 mei 2024: 10:00, 20:00, en na 23.00 uur;
- Zaterdagmiddag 16 juli 2022: tussen 14:30 en 15:30 uur;
- Zondagmiddag 17 juli 2022: tussen 14:30 en 15:30 uur;

Een groot deel van het onderzoeksgebied bevindt zich in de blauwe zone (Van maandag tot en met zaterdag van 9.00 t/m 16.00 uur.) Deze parkeerplaatsen, net als andere niet-vrije parkeerplaatsen (gehandicaptenvakken, vakken voor elektrisch laden, vakken voor vergunninghouders, laad- en losplaatsen worden niet meegerekend in de totale parkeercapaciteit voor het hotel. De parkeerdruk van de hotelgasten en de medewerkers is immers langer dan toegestaan binnen de blauwe zone. Secties 1,2,14,15,16, 19a en 19 b uit het parkeeronderzoek van 2024 zijn door Goudappel buiten beschouwing gelaten omdat deze volgens hen, buiten de loopafstand van 250 meter liggen.

Op woensdagen van 08.00 tot en met 16:00 uur is er weekmarkt in Oostburg en zijn de secties 18b(Ledelplein), 25d(Brouwerijstraat) en 30 (Markt) afgesloten voor verkeer. Er zijn echter

geen vrije parkeerplaatsen beschikbaar op deze secties, dus de totale parkeercapaciteit blijft op deze momenten hetzelfde als op ander dagen.

Berekening Parkeervraag							20-1-
Project							d.d. 2026
Maken van 14 hotelkamers							
Raamstraat							
1							
Oostburg							
Opgave volgens beleid parkeernormen							
Gemeente Sluis							
							d.d. 7-8-2020
Functie	Gehanteerde	Eenheid	Omvang	Parkeer	Parkeer	Af-	
	Kencijfer			Norm	Vraag	Gerond	
Logies	Hotel	Per 10 k.	1,4	11	15,4	16	
Aanwezigheidspercentages.							
	Werkdag			koop-avond	Zaterdag		Zondag
Functie	ochtend	middag	avond		nacht	middag	middag
Hotel 3*	50%	60%	100%	100%	100%	60%	30%
	8	9,6	16	16	16	9,6	4,8
Afgerond	8	10	16	16	16	10	5

4. Conclusie

Als wij los van de toegestane saldering uitgaan van niet salderen, komen wij op het volgende:

Er zijn op de woensdag 37,4 parkeerplaatsen beschikbaar voor de 85% wordt bereikt.

- Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de Markt 3 is uitgegaan van 33 kamers met een parkeerbehoefte van 36,3. Bij het in rekening brengen van de aanwezigheidspercentages zijn er voor deze 33 kamers op het drukste moment,(enkel tijdens de weekmarkt), 18 parkeerplaatsen nodig.
- Hierdoor blijven er nog 19 parkeerplaatsen over voor de 85 % parkeercapaciteit op het maatgevende moment wordt bereikt. Dit geeft op dat tijdstip nog een ruimte voor 19/1,1 is 17,3 vrije parkeerplaatsen.
- Dit geeft, rekening houdende met het aanwezigheidspercentage van 50 % nog altijd ruimte voor 34 extra hotelkamers. Uitgaande van de bezettingsgraad van 50 % op dit moment komt dit neer op 38 extra ruimte voor hotelkamers.

- De realiseren van 14 hotelkamers aan de Raamstraat1 zal leiden tot een extra parkeerbehoefte van 16 plaatsen. Rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages komt dit neer op 8 parkeerplaatsen op het maatgevende moment.
- Het parkeeronderzoek toont aan dat, ondanks de toename in parkeerdruk, er zelfs tijdens de marktdagen, voldoende capaciteit beschikbaar blijft in de openbare ruimte. De druk zal na de ontwikkeling onder de 85% blijven, wat als acceptabel wordt beschouwd volgens het beleid van de gemeente Sluis.

Geconcludeerd wordt dan ook dat een acceptabele parkeerdruk in de openbare ruimte overblijft na de beoogde ontwikkelingen van 14 kamers in de Raamstraat waarbij gebruik wordt gemaakt van de openbare parkeercapaciteit.

Ovacon BV [REDACTED],

[REDACTED] Hulst,

T: [REDACTED] E: [REDACTED]@ovacon.nl