

Aan: Alegre Ontwikkeling B.V.

Van: Stantec

Projectnummer: 327101129

Datum: 2 juni 2026

1 Inleiding

Er zijn plannen om het bestaande Hotel De Borgh te Zevenbergen uit te breiden met appartementen. Vanwege deze uitbreiding wordt de bestaande sporthal Molenberg gesloopt. De toekomstige uitbreiding brengt een wijziging in de parkeersituatie met zich mee. In onderstaande memo wordt de parkeerbalans in de nieuwe situatie getoetst aan de hand van de parkeernormering van de gemeente Moerdijk, aanwezigheidspercentages, dubbelgebruik van parkeerplaatsen en de parkeercapaciteit in de nieuwe situatie.

2 Vergelijking oppervlaktes bestaande en nieuwe situatie

Functie	Bestaande situatie	Eenheid	Nieuwe situatie	Eenheid	Uitbreiding/vervallen functies	Bron
	aantal/oppervlakte		aantal/oppervlakte			
Appartement (<90m ²)	0	woningen	50	woningen	50	Telstaat Quadrant 06-05-2024
Appartement (>90m ²)	12	woningen	22	woningen	10	"
Totaal appartementen	12	woningen	72	woningen	60	"
Hotelkamer (25m ²)	30	kamer	30	kamers	0	"
Totaal hotelkamers	30	kamers	30	kamers	0	"
Theater	693	m ²	693	m ²		"
Restaurant	388	m ²	388	m ²		"
Ontbijtzaal	94	m ²	94	m ²		"
Congres/conferentieruimte	378	m ²	378	m ²		"
Sporthal	2668	m ²	0	m ²	-2668	"
Dierenkliniek	138	m ²	138	m ²	0	

3 Parkeerbehoefte dubbelgebruik bestaande situatie

Toekomstige functies		Normatief 100%		Normatief 100%	Werkdag										Zaterdag				zondag	
					Ochtend		Middag		Avond		koopavond		Nacht		middag		avond		middag	
					%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.
Appartement (<90m²)	Bewoners	65	1,0	65,0	50%	32,5	50%	32,5	90%	58,5	80%	52,0	100%	65,0	60%	39,0	80%	52,0	70%	45,5
Appartement (<90m²)	Bezoekers	15	1,0	15,0	10%	1,5	20%	3,0	80%	12,0	70%	10,5	0%	0,0	60%	9,0	100%	15,0	70%	10,5
Appartement (>90m²)	Bewoners	30,8	1,0	30,8	50%	15,4	50%	15,4	90%	27,7	80%	24,6	100%	30,8	60%	18,5	80%	24,6	70%	21,6
Appartement (>90m²)	Bezoekers	6,6	1,0	6,6	10%	0,7	20%	1,3	80%	5,3	70%	4,6	0%	0,0	60%	4,0	100%	6,6	70%	4,6
Hotelkamer (25m²)		30,0	1,0	30,0	30%	9,0	40%	12,0	100%	30,0	100%	30,0	100%	30,0	80%	24,0	100%	30,0	80%	24,0
Theater		39,5	0,9	35,6	5%	1,8	5%	1,8	5%	1,8	5%	1,8	0%	0,0	100%	35,6	100%	35,6	65%	23,1
Restaurant		34,9	0,5	17,5	30%	5,2	40%	7,0	90%	15,7	80%	14,0	0%	0,0	75%	13,1	100%	17,5	50%	8,7
Congres/conferentieruimte		24,6	0,85	20,9	100%	20,9	100%	20,9	30%	6,3	30%	6,3	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Dierenkliniek		3,3	1,0	3,3	100%	3,3	100%	3,3	5%	0,2	75%	2,5	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
		250		225		90,3		97,2		157,4		146,3		125,8		143,1		181,3		138,0

De normatieve parkeerbehoefte van de sporthal bedraagt 59 parkeerplaatsen, met name in de avond op werkdagen en op zaterdagen. Deze functie komt in de nieuwe situatie te vervallen. Dit levert op werkdagen overdag 29 parkeerplaatsen 'op' en in de avonden 59 parkeerplaatsen 'op'.

4 Parkeerberekening nieuwe situatie

Toekomstige functies	Omvang (aantal)	Eenheid	Functie parkeernorm	Parkeernorm			Parkeerbehoefte		
				Totaal	Werknemers	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers	Totaal
Appartement (<90m ²)	50	woningen	Appartement, kleiner dan 90 m ²	1,6	1,30	0,30	65,0	15,0	80,0
Appartement (>90m ²)	22	woningen	Appartement groter dan 90 m ²	1,7	1,40	0,30	30,8	6,6	37,4
Hotelkamer (25m ²)	30	kamer	Hotel	1,0	0,23	0,77	6,9	23,1	30,0
Theater	693	m ²	Theater	5,7	0,80	4,90	5,5	34,0	39,5
Restaurant	388	m ²	Restaurant	9,0	1,80	7,20	7,0	27,9	34,9
Congres/conferentieruimte	378	m ²	Evenementenhal/beursgebouw	6,5	0,07	6,44	0,2	24,3	24,6
Dierenkliniek	138	m ²	commerciële ruimte	2,4	1,9	0,48	2,6	0,7	3,3
Totaal toekomstige functies							118	132	250

De normatieve parkeerbehoefte conform het beleid bedraagt 250 parkeerplaatsen. Voor een congres/ conferentieruimte zijn geen parkeernormen beschikbaar. Hiervoor worden de parkeernormen van een evenementenhal/ beursgebouw aangehouden. Het theater wordt in de huidige en toekomstige situatie niet gebruikt als een 'regulier' theater. Het theater wordt voornamelijk gebruikt door (muziek)verenigingen die hier repeteren of vergaderen. Dit houdt in dat het aandeel bezoekers (doormiddel van kaartverkoop) laag is, met name door de week. Om die reden is gekozen voor een gemiddelde van de parkeernormering behorende bij theater/schouwburg (8 per 100 m² bvo) en musicaltheater (3,4 per 100 m² bvo).

Daarnaast is het theater en een groot deel van de bestaande bebouwing van de Borgh in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zoals vervat in het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' aangeduid met functie 'horeca van categorie 3'. Binnen deze functieaanduiding is 'zware horeca' toegestaan: Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra.

In de huidige situatie bevindt zich geen 'zware horeca' binnen het plangebied. Initiatiefnemer heeft ook in de toekomstige situatie geen voornemen om 'zware horeca' toe te voegen. Dit wordt ook als zodanig opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan behorende bij deze ontwikkeling.

5 Parkeerbehoefte dubbelgebruik nieuwe situatie

Toekomstige functies		Normatief 100%		Normatief 100%	Werkdag										Zaterdag				zondag	
					Ochtend		Middag		Avond		koopavond		Nacht		middag		avond		middag	
					%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.
Appartement (<90m²)	Bewoners	65	1,0	65,0	50%	32,5	50%	32,5	90%	58,5	80%	52,0	100%	65,0	60%	39,0	80%	52,0	70%	45,5
Appartement (<90m²)	Bezoekers	15	1,0	15,0	10%	1,5	20%	3,0	80%	12,0	70%	10,5	0%	0,0	60%	9,0	100%	15,0	70%	10,5
Appartement (>90m²)	Bewoners	30,8	1,0	30,8	50%	15,4	50%	15,4	90%	27,7	80%	24,6	100%	30,8	60%	18,5	80%	24,6	70%	21,6
Appartement (>90m²)	Bezoekers	6,6	1,0	6,6	10%	0,7	20%	1,3	80%	5,3	70%	4,6	0%	0,0	60%	4,0	100%	6,6	70%	4,6
Hotelkamer (25m²)		30,0	1,0	30,0	30%	9,0	40%	12,0	100%	30,0	100%	30,0	100%	30,0	80%	24,0	100%	30,0	80%	24,0
Theater		39,5	0,9	35,6	5%	1,8	5%	1,8	5%	1,8	5%	1,8	0%	0,0	100%	35,6	100%	35,6	65%	23,1
Restaurant		34,9	0,5	17,5	30%	5,2	40%	7,0	90%	15,7	80%	14,0	0%	0,0	75%	13,1	100%	17,5	50%	8,7
Congres/conferentieruimte		24,6	0,85	20,9	100%	20,9	100%	20,9	30%	6,3	30%	6,3	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Dierenkliniek		3,3	1,0	3,3	100%	3,3	100%	3,3	5%	0,2	75%	2,5	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
		250		225		90,3		97,2		157,4		146,3		125,8		143,1		181,3		138,0

Combinatiegebruik:

- In de berekening wordt uitgegaan dat 50% van de hotelgasten gebruikmaken van het restaurant. 50% van de bezoekers zal extern zijn.
- Voor het theater word uitgegaan dat 10% van de hotelgasten deze functies bezoeken. 90% procent van de bezoekers van het theater en congrescentrum zal extern zijn.
- Voor de congres/conferentieruimte word uitgegaan dat 15% van de hotelgasten deze functies bezoeken. 85% procent van de bezoekers van het theater en congrescentrum zal extern zijn. Bron CROW publicatie 272 (combinatiegebruik hotels)
- Het combinatiegebruik tussen restaurant en theater is niet meegenomen in de berekeningen.

Op basis van de parkeerbehoefte met dubbelgebruik kan geconcludeerd worden dat de normatieve parkeerbehoefte 210 parkeerplaatsen bedraagt.

6 Parkeercapaciteit nieuwe situatie

Bestaande situatie								
Gebied	Parkeervoorziening bestaand	Regulier	Blauwe zone	Mindervalideplaats	Privé	Theoretisch aantal	Factor	Berekeningsaantal
1	Parkeerterrein voorzijde hotel	53	11	2	-	66	1	66
2	Molenbergstraat	39	-	-	-	39	1	39
3	Parkeerterrein achterzijde sporthal	52	-	-	-	52	1	52
4	Parkeerkelder hotel De Borgh (privaat)	-	-	-	17	17	0,8	13,6
"	Parkeerkelder hotel De Borgh (hotel)	-	-	-	23	23	0,8	18,4
5	Parkeerplaatsen dierenkliniek	8	-	-	-	8	1	8
6	Middengebied	22	-	-	-	22	0,8	17,6
	Totaal	174	11	2	40	227		215

De private parkeerkelder en de parkeerplaats in het middengebied zijn alleen toegankelijk voor gebruikers en niet openbaar toegankelijk, om die reden worden deze parkeerplaatsen maar voor 80% meegeteld in de parkeerbalans.

7 Parkeerbilans en conclusie

			Werkdag					Zaterdag		zondag
	Capaciteit	Normatief	Ochtend	Middag	Avond	koopavond	Nacht	middag	avond	middag
Totaal	215	224,61	90,27	97,18	157,42	146,25	125,80	143,09	181,25	138,02
			124,3	117,4	57,2	68,3	88,8	71,5	33,3	76,6
Bezettingsgraad			42%	45%	73%	68%	59%	67%	84%	64%

Op basis van de parkeerbilans waarbij rekening is gehouden met de parkeercapaciteit in de nieuwe situatie, het aanwezigheidspercentage en combinatiebezoek kunnen we concluderen dat er op het parkeerterrein van De Borgh voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de toekomstige functies. De hoogste bezettingsgraad is te verwachten op de werkdagavond en zaterdagavond resp. 73% en 84%. De laagste bezettingsgraad is te verwachten op de werkdagochtend en middag resp. 42% en 45%. Echter is binnen deze bezettingsgraad nog geen rekening gehouden met werkers uit de omgeving. Om hier inzicht in te geven is een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Daarnaast is de bezettingsgraad bepaald op het parkeerterrein van het gemeentehuis. Dit parkeerterrein is structureel overbelast op werkdagen tussen 10:00 en 15:00 uur, met bezettingsgraden boven 100%. In de avond en het weekend is er ruim voldoende capaciteit (bezetting <10%). Dit verklaart waarom uitwijkgedrag naar De Borgh optreedt tijdens kantooruren.

De normatieve parkeerbehoefte van de sporthal bedraagt 59 parkeerplaatsen, met name in de avond op werkdagen en op zaterdagen. Deze functie komt in de nieuwe situatie te vervallen. Dit levert op werkdagen overdag 29 parkeerplaatsen 'op' en in de avonden 59 parkeerplaatsen 'op'. Dit compenseert de parkeerdruk van de nieuwbouw appartementen in het openbaar gebied.