



22.0002707

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Notitie

Project: Ondersteuning Mobiliteit Sluis
Code: 000507_200_ND01
Onderwerp: Parkeeradvies herontwikkeling Markt 3, Oostburg

Steller Gerwin Foesenek
Datum 22 maart 2022

JUUST
daarom!

+31 (0) 113 - 405051

info@juust.nl

juust.nl

Gemeente Sluis
Ingekomen

28 MAART 2022

NR.

Inleiding

In het centrum van Oostburg staat een historisch pand aan de Markt 3. In het verleden was er in dit gebouw een bank gevestigd. Inmiddels staat het pand al meerdere jaren leeg. Een initiatiefnemer wil het pand herontwikkelen tot een hotel. In het conceptbestemmingsplan 'Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg' is een toelichting op deze functiewijziging opgenomen.

Voor de bestaande omvang van Markt 3 is geen bestemmingsplanwijziging nodig. Ter plaatse is een beheersverordening van toepassing waarin is bepaald dat de bestemmingen zoals vastgelegd in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Kom Oostburg' kunnen worden uitgeoefend. Voor dit pand is de bestemming 'centrum' van toepassing. Deze bestemming biedt ruimte voor het realiseren van een hotel. Voor de uitbreiding van het pand en functiewijziging van Raamstraat 1 is een bestemmingsplanwijziging nodig. De initiatiefnemer stelt dat de herbestemming zorgt voor een lagere parkeervraag waardoor er sprake is van een sluitende parkeerbalans.

De gemeente Sluis heeft aan Juust gevraagd om dit uitgangspunt te toetsen en een advies te geven over eventuele maatregelen die nodig zijn om tot een sluitende parkeerbalans te komen.

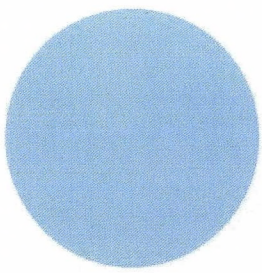
Uitgangspunten

Bij het opstellen van het parkeeradvies zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Dit plan heeft betrekking op het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan 'Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg' van De Koster Ruimtelijke Ordening met kenmerk NL.IMRO.PM GEM SLUIS.
- De gehanteerde parkeernormen zijn afkomstig uit de beleidsregel parkeren kern Oostburg.
- De gehanteerde parkeernormen zijn het gemiddelde van de bandbreedte tussen de minimale en maximale parkeernorm.
- De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Verkeerskundige analyse

In het conceptbestemmingsplan voor het pand aan de Markt 3 in Oostburg is de parkeerbehoefte van het voorgaande gebruik (bankkantoor) en het toekomstige gebruik (hotel) opgenomen. De maximale parkeervraag van het bankkantoor is groter dan van het hotel. Op basis van deze informatie is de conclusie getrokken dat er sprake is van een sluitende parkeerbalans. De parkeerbalans zoals opgenomen in het conceptbestemmingsplan is echter onjuist en onvolledig. In tabel 1 is de parkeerbalans met de juiste uitgangspunten opgenomen.



PARKEERVRAAG						
FUNCTIE	GEHANTEERD KENCIJFER	EENHEID	OMVANG	PARKEER NORM	PARKEER VRAAG	AF-GEROND
Hotel, bestaande bestemming	3* hotel	per 10 kamers	32 kamers	3,4	10,9	11,0
Hotel, bestemmingswijziging	3* hotel	per 10 kamers	23 kamers	3,4	7,8	8,0

Tabel 1: Parkeervraag toekomstige situatie, uitgesplitst in wijzigingen binnen- en buiten bestemmingsplanmogelijkheden.

De parkeerbalans is onjuist omdat hierin is uitgegaan van parkeernormen zoals opgenomen in het parapluplan 'Parkeren gemeente Sluis'. Voor de kern Oostburg heeft de gemeente Sluis afwijkende parkeernormen vastgesteld. Deze dient de initiatiefnemer te hanteren in het conceptbestemmingsplan.

De parkeerbalans is daarnaast onvolledig omdat in deze parkeeronderbouwing geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages van beide voorzieningen. De piek in de parkeervraag van een bankkantoor en hotel liggen namelijk op verschillende momenten¹. Een bankkantoor trekt overdag veel bezoekers terwijl 's nachts de parkeervraag van bezoekers van een hotel het hoogst is. Deze aanvulling op de parkeerbalans is opgenomen in tabel 2.

In tabel 2 is op basis van geldende parkeernormen en aanwezigheidspercentages een volledige parkeerbalans opgesteld. Daarnaast is hierin ook een uitsplitsing gemaakt in het deel wat binnen het bestaande bestemmingsplan past, en het deel waarvoor de bestemmingsplanwijziging nodig is. Enkel voor de 23 hotelkamers waarvoor de bestemmingsplanwijziging nodig is, mag een aanvullende parkeereis opgelegd worden.

PARKEERBALANS							
TYPE	MAXIMAAL	WERKDAG			ZATERDAG		ZONDAG
		OCHTEND	MIDDAG	AVOND	MIDDAG	AVOND	
Hotel, bestaande bestemming	11	6,1	6,6	11	6,6	6,6	7,7
Hotel, bestemmingswijziging	8	4,4	4,8	8	4,8	4,8	5,6
Bankgebouw	65	65	65	3	0	0	0
Verschil	-46	-55	-54	16	11	11	13
Verschil bestemmingswijziging	-57	-61	-60	5	5	5	6

Tabel 2: Parkeerbalans gecombineerd met aanwezigheidspercentages.

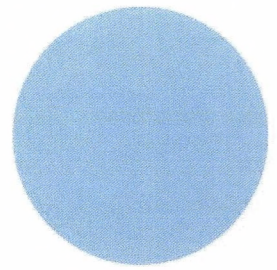
De parkeerbalans maakt inzichtelijk dat het realiseren van een hotel op werkdagen in de avond en in het weekend zorgt voor een hogere parkeervraag dan die van een bankkantoor.

Uitgangspunt van het beleid is dat in extra parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt voorzien. Gelet op de indeling van het terrein en de aanwezigheid van bestaande bebouwing zijn daar in dit geval geen mogelijkheden voor. Verkeerskundig gezien is het in dit geval dus van belang om vast te stellen of de hogere parkeervraag van maximaal zes parkeerplaatsen opgevangen kan worden in de openbare ruimte en binnen acceptabele loopafstanden.

Voor de hoofdfunctie 'ontspanning' is de acceptabele loopafstand 100 tot 600 meter. Omdat Oostburg een relatief kleine kern is en een bezoeker daardoor de kans op het vinden van een vrije parkeerplaats relatief hoog acht is de acceptatie van de loopafstand minder. In dit geval is een acceptabele loopafstand van 200 meter daarom realistisch.²

¹ CROW: Handboek parkeren – 5.2.3 Meervoudig gebruik

² CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren – 7.1 acceptabele loopafstanden



Conclusie

Bij de opgestelde parkeerbalans, opgenomen in het conceptbestemmingsplan, is van onjuiste parkeernormen uitgegaan. Daarnaast is de parkeerbalans niet volledig. In tabel 2 van deze notitie is een volledige en juiste parkeerbalans opgesteld. Op basis van deze parkeerbalans concluderen we dat er op vier momenten sprake is van een theoretisch tekort van maximaal zes parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is om deze parkeergelegenheid op eigen terrein op te vangen.

Op basis van het bestaande herontwikkelingsplan is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet realistisch. De initiatiefnemer dient daarom aan te tonen dat het theoretische tekort op vier momenten opgevangen kan worden in de openbare ruimte rondom Markt 3 en Raamstraat 1.

Advies

We adviseren de gemeente Sluis om in overleg met de initiatiefnemer de parkeeronderbouwing in het conceptbestemmingsplan aan te passen met behulp van de informatie uit deze notitie. Daarnaast adviseren we te toetsen of de bestaande parkeersituatie voldoende restruimte biedt om het theoretisch tekort van maximaal zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. We adviseren hierbij uit te gaan van een acceptabele loopafstand van 200 meter tot het hotel.