

Opdrachtgever	Gemeente Sluis
Datum	24 mei 2024
Kenmerk	017996.20240524.N1.01
Pagina	1/6

Parkeeradvies Markt 3 Oostburg

1. Inleiding

Het pand aan de Markt 3, in de kern van Oostburg (gemeente Sluis), staat al enkele jaren leeg en er zijn plannen om dit leegstaande pand te ontwikkelen tot een 4-sterren hotel met 33 kamers.

De gemeente Sluis heeft Goudappel BV gevraagd het functieprogramma parkeerkundig te toetsen en te adviseren over de parkeeraspecten bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het hotel. Voorliggende notitie beschrijft de resultaten en conclusies.

2. Parkeeronderbouwing

2.1 Aanpak

Bij het beoordelen van het parkeerkundige aspect bij de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld. Hierbij wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen de te realiseren parkeercapaciteit. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid; bijvoorbeeld per hotelkamer). Door de berekende parkeervraag af te zetten tegen de te realiseren parkeercapaciteit ontstaat de parkeerbalans.

Voor de ontwikkeling op Markt 3 zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien en het plan is om de parkeerbehoefte volledig in de openbare ruimte op te lossen. Om te controleren of dit een haalbare mogelijkheid is, is er in juli 2022 en april en mei 2024 een parkeeronderzoek uitgevoerd door De Verkeerstellers^{1&2}.

¹ Rapport Parkeeronderzoek Markt 3 e.o. in Oostburg Juli 2022.

² Parkeeronderzoek Oostburg - Markt 3 e.o. 30 april, 1 & 2 mei 2024.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functieprogramma

Het beoogde plan aan de Markt 3 te Oostburg bestaat uit een 4-sterren hotel met een totale omvang van 33 kamers.

2.2.2 Parkeernormen

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het bestemmingsplan³ voor deze locatie en de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente Sluis⁴. De gemeente Sluis maakt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid naar gebieden. De ontwikkellocatie is conform beleid gelegen in de zone "bebouwde kom". Conform gemeentelijk beleid bedraagt de te hanteren parkeernorm voor de ontwikkeling 11 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers, ofwel 1,1 parkeerplaats per hotelkamer⁵.

2.2.3 Aanwezigheidspercentages

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid tot dubbelgebruik van parkeerplaatsen door toepassing van aanwezigheidspercentages. Doordat binnen deze ontwikkeling sprake is van een monofunctie is dubbelgebruik van parkeren niet van toepassing. In dit rapport worden de aanwezigheidspercentages (zie tabel 2.1) alleen gebruikt om de drukste momenten tussen de vorige en de geplande situatie te vergelijken.

2.3 Parkeerbehoefte

Op basis van het functieprogramma en de parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Binnen de ontwikkeling worden 33 hotelkamers gerealiseerd. De te hanteren parkeernorm voor deze functie betreft 1,1 parkeerplaats per hotelkamer. De toekomstige parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt hiermee $33 \times 1,1 = 36,3$ parkeerplaatsen. Hierin is zowel de parkeerbehoefte van de hotelgasten als van de medewerkers opgenomen. Aangezien de volledige parkeerbehoefte van de ontwikkeling is voorzien om opgelost te worden in de

³ Bestemmingsplan 'Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg' d.d. 19 oktober 2022.

⁴ Gemeente sluis Beleid parkeernormen d.d. 7 augustus 2020, rapportnummer 000105_RO1_D1.

⁵ De voorwaarde voor het gebruik van deze norm is dat de hotelkamers geschikt zijn voor maximaal 4 personen. Als (sommige) kamers bestemd zijn voor 6 personen of meer, dan wordt de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per hotelkamer, wat een hogere parkeervraag genereert. In deze notitie gaan we ervan uit dat alle 33 kamers voor maximaal 4 personen zijn.

omliggende openbare ruimte, leidt de ontwikkeling daarmee tot een toename van de parkeerbehoefte van afgerond 37⁶ parkeerplaatsen in de omgeving.

2.3.1 Salderen

Conform gemeentelijk parkeerbeleid mag de oude parkeerbehoefte van een locatie in mindering worden gebracht op de nieuwe parkeerbehoefte. Het gemeentelijk beleid heeft hiervoor geen kaders of voorwaarden opgenomen in relatie tot langdurige leegstand.

Conform opgave gemeente Sluis staat het pand leeg sinds 2005. Dit houdt in dat in de praktijk de locatie de afgelopen 19 jaar geen parkeerbehoefte meer heeft gegenereerd.

Het omliggende centrum gebied is in de afgelopen 19 jaar getransformeerd: een autoluw centrum is gecreëerd en op enkele plekken hebben functiewijzigingen plaatsgevonden. Ondanks dat het beleid niets heeft opgenomen over saldering in relatie tot langdurige leegstand, is verkeerskundig inhoudelijk gezien voor deze locatie vanwege de zeer lange periode van leegstand geen sprake van een reële salderingsmogelijkheid. Na 19 jaar is het niet realistisch om aan te nemen dat de parkeervraag zal worden gecompenseerd, in plaats daarvan zien we het als een toevoeging. Als indicatie hanteren veel gemeenten hiervoor een periode van maximaal 5 jaar.

Aangezien het gemeentelijke parkeerbeleid saldering in deze situatie echter niet uitsluit, is de parkeerbehoefte van de oude situatie wel beoordeeld.

De gemeente heeft aangegeven dat de totale oppervlakte aan kantoorruimte (bank) in de oude situatie 1.962 m² bvo bedraagt. De te hanteren gemeentelijke parkeernorm voor een kantoorfunctie met een beperkt bezoekersdeel op deze locatie bedraagt 2,55 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

De normatieve parkeerbehoefte in de oude situatie is dus $(1.962 / 100) \times 2,55 = 50,0$ parkeerplaatsen. Als we kijken naar de aanwezigheidspercentages van de oude en de geplande situatie (zie tabellen 2.1 en 2.2), blijkt dat salderen geen verschil maakt in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het hotel. Het planeffect van de ontwikkeling blijft 36,3 parkeerplaatsen. Dit komt omdat voor een kantoor (bank) het maatgevende moment overdag is, terwijl dit voor een hotel 's avonds en 's nachts is.

⁶ Conform Gemeente sluis Beleid parkeernormen 2020 wordt het aantal parkeerplaatsen naar boven afgerond (hoofdstuk 2.2.3 Verbouw en vervangende nieuwbouw).

functie	ochtend	middag	werkdag		nacht	zaterdag		zondag
			avond	koop avond		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. Parkeeronderzoek

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is in juli 2022 en aanvullend in april en mei 2024 een parkeeronderzoek uitgevoerd.⁷ Op basis van het parkeeronderzoek is bepaald in hoeverre de toekomstige parkeerbehoefte kan worden opgevangen in de omliggende openbare ruimte.

3.1 Uitgangspunten parkeeronderzoek

De parkeerdruk in de openbare ruimte is bepaald op basis van de bezetting van het aantal parkeerplaatsen gedeeld door het beschikbare aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Conform het gemeentelijk beleid is rekening gehouden met een maximale parkeerdruk van 85% (gebied met meerdere functies). Bij een hogere parkeerdruk ontstaat er onnodig zoekverkeer en worden de parkeerplaatsen als vol ervaren. Daarnaast is er

⁷ In het onderzoek van 2022 is het onderzoek uitgevoerd de werkdagavond en in het weekend overdag. Deze momenten zijn voor een hotel en het centrum van Oostburg niet maatgevend. Daarom zijn in 2024 aanvullende tellingen op werkdagen overdag, avond en nacht en de woensdag tijdens de markt uitgevoerd. Hiermee is op de meeste maatgevende momenten voor het hotel en Oostburg een telling beschikbaar. Alleen de zaterdagavond ontbreekt. De tellingen in 2024 zijn in een vakantieperiode gehouden, waarmee ook de maatgevende periode in het jaar is geteld.

rekening gehouden met een maximale loopafstand van 250 meter⁸ van de parkeerplaatsen naar het hotel. Het onderzoek is uitgevoerd op de volgende momenten⁹:

- Dinsdag 30 april 2024: 10:00, 14:00, 20:00 en na 23:00 uur;
- Woensdag 1 mei 2024: 10.00 en 14.00 uur;
- Donderdag 2 mei 2024: 10:00, 14:00, 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 de onderzoeksgebied bevindt zich binnen de blauwe zone (van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot en met 16.00 uur). Deze parkeerplaatsen, net als andere niet-vrije parkeerplaatsen (gehandicaptenvakken, vakken voor elektrisch laden, vakken voor vergunninghouders en laad-en lossenplaatsen) worden niet meegerekend in de totale parkeercapaciteit voor het hotel. De parkeerduur van de hotelgasten en medewerkers is immers langer dan toegestaan binnen de blauwe zone. Secties 1, 2, 14, 15, 16, 19a en 19b uit het parkeeronderzoek van 2024 zijn eveneens buiten beschouwing gelaten omdat ze buiten de loopafstand van 250 meter liggen.

Op woensdagen van 08.00 tot en met 16:00 uur is er markt 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 andere dagen.

⁸ CROW heeft geen loopafstanden gedefinieerd voor een hotel. Wij sluiten daarom aan bij de loopafstand voor bezoekers van bewoners (250 meter). In het parkeeronderzoek van 2024 werd een grotere afstand in aanmerking genomen. De secties buiten 250 meter werden dan niet meegerekend in de totale capaciteit.

⁹ De parkeerbezetting werd in 2024 niet geteld in het weekend. Hiervoor houden we de telling uit 2022 aan.

3.2 Resultaten parkeeronderzoek

In tabel 3.1 is de samenvatting van het resultaat van de parkeeronderzoeken weergegeven. De losse onderzoeken zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd.

telmoment	parkeercapaciteit	parkeerbezetting	restcapaciteit	parkeerdruk
Dinsdag 10.00 uur	288	157	103,3	55%
Dinsdag 14.00 uur	288	185	70,3	64%
Dinsdag 20.00 uur	432	221	172,0	51%
Dinsdag na 23.00 uur	432	224	168,5	52%
Woensdag 10.00 uur	288	213	37,4	74%
Woensdag 14.00 uur	288	211	39,7	73%
Donderdag 10.00 uur	288	173	84,5	60%
Donderdag 14.00 uur	288	161	98,6	55%
Donderdag 20.00 uur	432	228	163,8	53%
Donderdag na 23.00 uur	432	208	187,3	48%
Zaterdag 14.30 uur (2022)	257	176	95,3	68%
Zondag 14.30 uur (2022)	510	182	385,9	36%

Tabel 3.1: Samenvatting resultaat parkeeronderzoek

In tabel 3.1 valt op dat niet op elk van de momenten de parkeercapaciteit gelijk is. De verschillen worden verklaard door enerzijds de tijdstippen waarop de blauwe zone van kracht is, buiten deze uren mag binnen de blauwe zone langer worden geparkeerd, en anderszijds omdat er verschillen zitten in de begrenzing van het onderzoeksgebied tussen 2022 en 2024.

In de huidige situatie ligt de parkeerdruk binnen het onderzoeksgebied tussen de 48% en 74%. Dit betekent dat op het drukste moment gemeten (woensdagochtend 74%) een **restcapaciteit van 37,4 parkeerplaatsen** in de omgeving is, waarbij de parkeerdruk onder de 85% blijft. Op de overige dagen en momenten is sprake van een grotere restcapaciteit.

In het vorige hoofdstuk is berekend dat er sprake is van een **toename van 36,3 parkeerplaatsen** door de beoogde ontwikkeling. De parkeerdruk blijft na realisatie van de ontwikkeling op basis van de gemeentelijke parkeernormen en de daadwerkelijk getelde bezetting onder de 85%. Ook op de overige momenten is er voldoende restcapaciteit beschikbaar. Geconcludeerd wordt dat een acceptabele parkeerdruk in de openbare ruimte overblijft na de beoogde ontwikkeling indien er gebruik gemaakt mag worden van de openbare parkeercapaciteit.

4. Conclusie

Op basis van het functieprogramma en het gemeentelijke parkeerbeleid heeft de ontwikkeling van een nieuw hotel aan de Markt 3 in Oostburg een parkeerbehoefte van (afgerond) 37 parkeerplaatsen.

Volgens de parkeeronderzoeken uit 2022 en 2024, is de huidige hoogste parkeerdruk in het gebied 74%, met een restcapaciteit van 37,4 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van het hotel is 36,3 parkeerplaatsen. Door de parkeerbehoefte van het hotel toe te voegen neemt de parkeerdruk toe, maar blijft deze onder de 85%.

5. Bijlage

- Rapport Parkeeronderzoek Markt 3 e.o. in Oostburg Juli 2022.
- Parkeeronderzoek Oostburg - Markt 3 e.o. 30 april, 1 & 2 mei 2024.