



Parkeernotitie Ballegooyen Modes/De Koppelpaarden

In deze notitie wordt de parkeerbehoefte in relatie tot de beoogde uitbreiding van Ballegooyen Modes en de Koppelpaarden nader beschouwd.

A. Uitgangspunten:

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt vrijwel altijd gerekend met BVO (bruto-vloeroppervlak). Vaste praktijk is dat bij de beoordeling van de parkeergelegenheid alleen rekening behoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan.

Bij vervangende nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan ten opzichte van reeds bestaande parkeerbehoefte. Je moet dus kijken naar toename winkeloppervlakte.

Bij het project “aanleg van extra parkeerplaatsen” aan de voorkant van Ballegooyen Modes is met de gemeente Werkendam afgesproken dat de extra aangelegde parkeerplaatsen (9 stuks) al meetellen voor de beoogde uitbreiding en er was een bepaalde parkeernorm afgesproken. Hier wordt verderop in deze notitie teruggekomen.

Verder is met de gemeente Werkendam afgesproken dat de parkeerplaatsen bij de restaurant/hotel de Koppelpaarden mogen worden meegerekend (dubbelgebruik), mits tussen de Koppelpaarden en Ballegooyen Modes hierover duidelijke (schriftelijke) afspraken zijn gemaakt. Verder is ook gekeken naar de situatie in de praktijk en zijn waar aan de orde uitgangspunten bijgesteld.

Daarnaast is afgesproken dat in het kader van IDOP zal worden gezien of in het centrum van Dussen nog extra parkeerplaatsen nodig zijn voor de winkels.

B. De Koppelpaarden.

1. Het huidige restaurantgedeelte van de Koppelpaarden, inclusief lounge-ruimte, bar en receptie en de keuken bedraagt in totaal 260 m². Het huidige zaalgedeelte, inclusief bar en de conferentiezaal boven bedraagt 340 m². Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie voor deze voorzieningen bedraagt 50 en daarmee wordt niet voldaan aan de norm van 63 parkeerplaatsen (8 maal 1 = 8 (hotel), 2,60 maal 13 = 33,8 (restaurant) en 3,4 maal 6 = 20,4 (zaal)).

2. De Koppelpaarden wil in de toekomst mogelijk uitbreiden met 22 hotelkamers (in totaal van 8 naar 30 hotelkamers). De overige hotelfuncties bij de Koppelpaarden blijven in oppervlakte hetzelfde.
Uitwerking van dit plan moet nog in zijn geheel plaatsvinden.
De parkeernorm voor hotelkamers bedraagt 1 p.p. per hotelkamer. Dit vergt dus een extra parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen op deze locatie.
3. Op basis van een studie van de Grontmij die in opdracht van de gemeente Werkendam in december 2010 is uitgevoerd, blijkt dat op basis van een stedenbouwkundige schetstekening dat op het terrein van de Koppelpaarden in de nieuwe situatie een parkeeraanbod van in totaal ca. 95 parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd bij de Koppelpaarden (zie bijgevoegde tekening). Er dus is in die situatie een theoretisch overschot van zo'n $95 - 63 - 22 = 10$ parkeerplaatsen.
 - i. N.b.: Op basis van de Grontmij-studie zal nog een concrete inrichtingstekening worden gemaakt.

C. Ballegooyen Modes.

1. Voor de beoogde uitbreiding van Ballegooyen Modes in relatie tot het aantal benodigde parkeerplaatsen komen wij tot het volgende:
 - i. Reeds extra aangelegde parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie in 2011 bedraagt 9 parkeerplaatsen.
 - ii. Extra aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein (noordzijde) in de nieuwe situatie bedraagt 22 parkeerplaatsen.
 - iii. Hoeveelheid bestaande BVO in de huidige situatie bedraagt: 2.160 m²
 - iv. Hoeveelheid BVO in de beoogde nieuwe situatie bedraagt:
 1. Begane grond: 2.665 m²
 2. Eerste verdieping: 1.930 m²
 3. Totaal nieuw begane grond en eerste verdieping: 4.595 m²
 - v. De delta (verschil) tussen oud en nieuw bedraagt: 2.435 m²
 - vi. De norm waar in 2011 over gesproken is, bedroeg 3,75 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Het aantal extra benodigde parkeerplaatsen bedraagt dan: $24,35 \text{ maal } 3,75 = 92$ parkeerplaatsen.
 - vii. Naast de voor aangelegde parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn er dus nog $92 - 31 = 61$ parkeerplaatsen extra nodig.



D. Maatgevende scenario's:

De grootste parkeerbehoefte in de toekomst bestaat bij de functie winkel van Ballegooyen Modes. Te verwachten is dat de piek van het gebruik van deze functie (100% bezetting) op zaterdagmiddag of vrijdagavond (koopavond) zal plaatsvinden. Beide scenario's zijn hieronder nader uitgewerkt.

1. Voor de zaterdagmiddag geldt het volgende:

- i. Verwacht mag worden dat, zeker gezien de doelgroep van het hotel (zakelijke gasten die met name op door de weekse dagen (zondag tot en met donderdag/vrijdag) komen), op zaterdagmiddag een gering aantal hotelgasten (met name recreatief) aanwezig zal zijn. Dit is ook de praktijk.
Eventuele weekendgasten zullen overdag elders verblijven en zullen dat - gezien de geringe OV- mogelijkheden ter plaatse – per auto doen. Veiligheidshalve is uitgegaan van een bezetting van 30%.
- ii. Overige horeca van de Koppelpaarden; de horeca is niet echt gericht op winkelend publiek. Ballegooyen Modes beschikt ook over een eigen (beperkte) horecavoorziening. Het valt niet te verwachten dat het publiek op zaterdagmiddag, gezien de ligging, gericht de horecagelegenheid van de Koppelpaarden zal bezoeken. De bezettings- of aanwezigheidspercentages genoemd in de CROW-richtlijnen zijn niet “een op een” van toepassing op onderhavige situatie; er is in onderhavige kwestie gekeken naar de feitelijke situatie op basis van de praktijk en ervaringen bij beide bedrijven. Bij de Koppelpaarden worden wel regelmatig activiteiten en feesten gehouden; deze zijn echter meestal op de avonden dan wel op tijdstippen dat Ballegooyen modes niet open is. Veiligheidshalve is voor de overige horeca van de Koppelpaarden uitgegaan van een bezetting van maximaal 30%.
n.b.: Dit maximum is ook bevestigd door de Koppelpaarden!
- iii. Samenvattend is voor de zaterdagmiddag voor de functie hotel in de nieuwe situatie $30 \times 30\% = 9$ parkeerplaatsen nodig en voor de functie horeca (restaurant/zaal) $(63 - 8 =) 55 \times 30\% = 17$ parkeerplaatsen nodig. Dus in totaal 26 parkeerplaatsen.
Van de 95 parkeerplaatsen kunnen dus 69 parkeerplaatsen door Ballegooyen Modes worden gebruikt. Deze 69 parkeerplaatsen plus de 31 parkeerplaatsen die Ballegooyen modes zelf aanlegt of heeft aangelegd, dus in totaal 100 parkeerplaatsen zijn (ruim) voldoende voor de zaterdagmiddagen in de nieuwe situatie (ten opzichte van de benodigde 92 parkeerplaatsen). Er zijn zelfs nog plaatsen over.
Samenvattend kan worden gesteld dat in dit scenario voldoende parkeerplaatsen voor beide bedrijven beschikbaar zijn.



2. Voor de vrijdagavond (koopavond) geldt het volgende:
 - i. Verwacht mag worden dat, zeker gezien de doelgroep van het hotel (met name zakelijk gasten door de week en beperkt aantal gasten recreatief)) dat op vrijdagavond minder hotelgasten aanwezig zal zijn. Zakelijke gasten maken met name gebruik van het hotel van zondag tot vrijdag; vrijdagmiddag gaat men meestal weer 'huiswaarts of elders het weekend doorbrengen').
n.b.: Dit is/wordt ook bevestigd door de Koppelpaarden.
Veiligheidshalve is uitgegaan van een bezetting van 50%.
 - ii. Vrijdagavond (na 20.00 uur) is de parkeerdruk bij de Koppelpaarden groot in verband met feesten en partijen. Men heeft dus dan alle parkeerplaatsen in de huidige situatie ((63 – 8 =) 55 in totaal) zelf nodig; dus 100%.
n.b.: Dit is/wordt ook bevestigd door de Koppelpaarden!
 - iii. De bezetting op vrijdagavond (koopavond) is op basis van praktijkgegevens voor Ballegooyen Modes ca. 25% ten opzichte van die van zaterdagmiddag. Na 21.00 uur is de koopavond voorbij.
 - iv. Voor Ballegooyen Modes is in de nieuwe situatie op de vrijdagavonden 23 (25% van 92) extra parkeerplaatsen nodig. Dit aantal parkeerplaatsen is reeds op eigen terrein [22] en aan de overkant van Ballegooyen Modes [9] aanwezig. Men hoeft dan geen gebruik te maken van het parkeerterrein van de Koppelpaarden.
Door dubbelgebruik overloop zijn er in de piek (tussen 19.00 en 20.00 uur) en vervolgens door het dichtgaan van de winkels voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
 - v. Voor de vrijdagavond voor de functie hotelzijn in de nieuwe situatie $30 \times 50\% = 15$ parkeerplaatsen nodig en voor de functie horeca (restaurant/zaal) zijn 55 parkeerplaatsen nodig. Dus in totaal heeft de Koppelpaarden op vrijdagavond 70 parkeerplaatsen nodig. Er zijn 95 parkeerplaatsen op het terrein van de Koppelpaarden aanwezig, wat dus ruim voldoende is. Er zijn zelfs nog plaatsen over. Samenvattend kan worden gesteld dat voor de vrijdagavond voldoende parkeerplaatsen voor beide bedrijven beschikbaar zijn.



E. Samenvatting/conclusie:

Ballegooyen Modes realiseert voor de uitbreiding van de winkel zelf 31 extra parkeerplaatsen op eigen terrein en in de directe omgeving. De extra parkeerplaatsen die Ballegooyen Modes nodig heeft voor de beoogde uitbreiding kunnen worden gerealiseerd op het terrein van De Koppelpaarden (van 50 naar 95 parkeerplaatsen).

De Koppelpaarden heeft plannen om mogelijk in de toekomst het hotel te upgraden van 8 naar 30 kamers.

Er zijn op basis van deze toekomstplannen van beide bedrijven twee maatgevende scenario's (zaterdagmiddag en de vrijdagavond) beschouwd en doorgerekend.

Elk bedrijf heeft namelijk op een ander tijdstip behoefte aan veel parkeerplaatsen. Overloop en dubbelgebruik behoren dan tot de mogelijkheden.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat op het terrein van de Koppelpaarden na de eigen uitbreiding van het hotel met maximaal 22 kamers en uitbreiding van de winkel van Ballegooyen Modes met 2.435 m² door de aanleg van de van extra parkeerplaatsen op het terrein van de Koppelpaarden en de extra aan te leggen parkeerplaatsen door Ballegooyen Modes, er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de bedrijfsvoering van de beide bedrijven in de nieuwe situatie. Door gebruik van elkaars parkeerplaatsen is er sprake van een acceptabele situatie.

JvE

31 maart 2014