

NOTITIE VERKEER & PARKEREN

Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van het recreatiecentrum 't Witven is het wenselijk om inzicht te krijgen in de toekomstige parkeerbehoefte in relatie tot het bestaande aanbod aan parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Daarnaast dient de toekomstige verkeersgeneratie van en naar het recreatiecentrum 't Witven geen onevenredige belasting op het omliggend wegennet of hinder naar de omwonenden te veroorzaken.

2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De gemeente Veldhoven is niet in het bezit van specifiek gemeentelijk beleid met betrekking tot de toe te passen parkeernormen en sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen vanuit het CROW. De CROW publicaties zijn een leidraad in Nederland voor diverse normeringen en vormen de basis voor adviezen en beleid op verkeerskundig gebied.

Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbehoefte nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij zijn per functie de parkeerkencijfers weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Op basis van de beschikbare gegevens van het CBS bedraagt in 2015 de omgevingsadressendichtheid voor de gemeente Veldhoven 1.666 omgevingsadressen per km², welke behoort tot stedelijkheidsklasse 2: sterk stedelijk. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeerkencijfers voor het buitengebied.

Indien van een functie of activiteit geen specifieke kengetallen vanuit het CROW beschikbaar zijn is aansluiting gezocht naar andere aanknopingspunten of beschikbare praktijkvoorbeelden aangezien er voor het recreatiecentrum 't Witven geen gespecificeerde bezoekersaantallen beschikbaar zijn.

3 Bestaande situatie

De bestaande bedrijfsactiviteiten van het recreatiecentrum 't Witven in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat bestaan uit onder meer een partycentrum, restaurant alsmede diverse dagrecreatieve voorzieningen en faciliteiten.

Partycentrum en restaurant

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het partycentrum en het restaurant zijn in de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geen kengetallen beschikbaar voor een dergelijke ontwikkeling gesitueerd in het buitengebied.

Derhalve is aansluiting gezocht bij de beschikbare kengetallen voor een restaurant gesitueerd in de rest van de bebouwde kom.

Het restaurant heeft een omvang van circa 100 m². De gemiddelde parkeernorm voor een restaurant is hierbij op basis van de ASVV 2012 gesteld op 13 pp per 100 m² bvo. Het partycentrum zelf bestaat in de bestaande situatie uit drie zalen van variërende omvang, met een totale oppervlakte van circa 390 m². Er zijn geen specifieke kengetallen beschikbaar met betrekking tot een feest-, vergader of congreszaal derhalve zijn de parkeerkencijfers toegepast met betrekking tot een evenementenhal, beursgebouw of congresgebouw. De gemiddelde parkeernorm is hierbij gesteld op 7,5 pp per 100 m² bvo. In de praktijk zal bij de toepassing van deze normering sprake zijn van een 'worst-case scenario' met betrekking tot de parkeerbehoefte.

Dagrecreatieve voorzieningen

Er zijn drie dagrecreatieve voorzieningen aanwezig op het recreatiecentrum 't Witven. Dit is allereerst natuurlijk het strandbad zelf maar daarnaast zijn er tevens een viertal tennisbanen en een midgetgolfbaan aanwezig. Er is gebleken dat er voor de dagrecreatieve voorzieningen geen (of vergelijkbare) kengetallen beschikbaar zijn op basis van de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Ten aanzien van de tennisbanen kan aangesloten worden op een eerdere publicatie vanuit het CROW (ASVV 2004) waarbij de parkeernorm op maximaal 3,0 pp per baan is gesteld. Met betrekking tot de midgetgolfbaan is uitgegaan van een parkeerbehoefte in de maatgevende periode (weekenddag in het hoogseizoen) van maximaal 20 parkeerplaatsen op basis van een parkeerstudie¹ verricht naar een (bos)midgetgolfbaan.

Voor het strandbad is de parkeerbehoefte tevens gebaseerd op een vergelijkbare parkeerstudie² waarbij op basis van een viertal strandbaden (voormalige zandwinlocaties) een gemiddelde parkeernorm van 2,1 pp per 100 m² ligweide/strand is toegepast. De omvang van de ligweide bij het strandbad van het recreatiecentrum heeft een omvang van circa 9.000 m².

Conclusie

In de bestaande situatie is op in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat een parkeervoorziening aanwezig met een totale omvang van 256 parkeerplaatsen. Er zijn circa 76 permanente parkeerplaatsen aanwezig in de directe nabijheid van het partycentrum. Deze parkeerplaatsen zijn vanuit de Runstraat bereikbaar via een verharde rijweg en de parkeervakken zelf zijn voorzien van een halfverharding (grind).

De overige parkeercapaciteit bestaat uit een parkeerbos waarbij bezoekers en recreanten informeel kunnen parkeren. Het recreatiecentrum 't Witven heeft de mogelijkheid om op deze manier de parkeerbehoefte op te vangen welke optreedt tijdens bijvoorbeeld een warme zomerdag in de vakantieperiode.

1 Bron: parkeerbilans buitencentrum Veluwe Noord, Arcadis, 22 januari 2014

2 Bron: parkeerstudie Randwijkse Waarden te Heteren, Ecoconsultancy, 8 april 2015

In de onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbalans is in de bestaande situatie voor het recreatiecentrum 't Witven. Op basis van deze berekening is er op het eerste gezicht een negatieve parkeerbalans aanwezig. Het is echter van belang om hierbij te vermelden dat er geen doorvertaling van de parkeerbalans op basis van de landelijke gehanteerde aanwezigheidspercentages heeft plaatsgevonden.

Partycentrum & restaurant	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Restaurant	100 m ²	13,0 pp per 100 m ² bvo	13,0
(Feest)zalen	390 m ²	7,5 pp per 100 m ² bvo	29,3
			42,3

Dagrecreatieve voorzieningen	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Strandbad (ligweide)	9.000 m ²	2,1 pp per 100 m ²	189,0
Midgetgolbaan	1 stuks	20,0 pp per voorziening	20,0
Tennis	4 banen	3,0 pp per baan	12,0
			221,0

Beschikbare parkeerplaatsen	256,0
Parkeerbehoefte totaal	263,3
Parkeerbalans	- 7,3 parkeerplaatsen

Parkeerbalans bestaande situatie (CroonenBuro5, kenmerk: XSL01-0253003-02c)

De bovenstaande parkeerbalans betreft derhalve een 'worst-case scenario' ten aanzien van de verhouding tussen de parkeervraag en -aanbod. In de praktijk zijn voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar en is er geen sprake van een onevenredige of onaanvaardbare parkeeroverlast voor de omgeving.

Aangezien in het kader van de beoogde bestemmingsplanprocedure een herontwikkeling van het recreatiecentrum 't Witven plaatsvindt is een nadere onderbouwing van de parkeerbalans voor de bestaande situatie niet noodzakelijk.

4 Toekomstige situatie

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het recreatiecentrum 't Witven voornemens om de bestaande bedrijfsvoering te verbreden om beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector. Het recreatiecentrum 't Witven is voornemens om de dagrecreatieve activiteiten te beëindigen om in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat verblijfsrecreatie te realiseren. De overige bedrijfsactiviteiten, bestaande uit het partycentrum en het restaurant, blijven behouden. De verblijfsrecreatieve voorzieningen bestaan uit de realisatie van een hotel, groepsaccommodatie en diverse plattelandslodges.

Ten aanzien van het hotel is het streven om, op basis van het hotelclassificatiesysteem, een viersterrenhotel te realiseren. De gemiddelde parkeernorm voor een 4* hotel in het buitengebied is hierbij op basis van de ASVV 2012 gesteld 9 pp per 10 kamers. In totaal wordt voorzien in 22 hotelkamers met een zorgfunctie.

De overige kamers worden in principe verhuurd als vier separate groepsaccomodaties voor maximaal 22 personen (bedden) per accommodatie. Voor een groepsaccommodatie zijn geen (of vergelijkbare) kengetal beschikbaar op basis van de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Als algemeen uitgangspunt kan echter gehanteerd worden dat het aannemelijk is dat gasten voor de groepsaccommodatie, gezien de aard van de verblijfsvoorziening, veelal gezamenlijk per auto van en naar het recreatiecentrum 't Witven reizen. Om deze reden is uitgegaan van een bezettingsgraad per auto van 3 personen. Dit vertaalt zich naar een parkeernorm van 0,33 pp per bed.

Met betrekking tot de in totaal 12 te realiseren plattelandslodges is aangesloten bij de kencijfers voor een bungalowpark (huisjescomplex) waarbij een gemiddelde parkeernorm gehanteerd wordt van 2,1 pp per huisje.

In de onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbalans is in de toekomstige situatie voor het recreatiecentrum 't Witven.

Partycentrum & restaurant	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Restaurant	100 m ²	13,0 pp per 100 m ² bvo	13,0
(Feest)zalen	390 m ²	7,5 pp per 100 m ² bvo	29,3
			42,3

Verblijfsrecreatie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
4* hotel met zorgfunctie	22 kamers	9,0 pp per 10 kamers	19,8
Logies (zorgfunctie)	12 lodges	2,1 per lodges	25,2
Groepsaccommodatie	66 bedden	0,33 pp per bed	10,9
			55,9

Beschikbare parkeerplaatsen	256,0
Parkeerbehoefte totaal	98,1
Parkeerbalans	+ 157,9 parkeerplaatsen

Parkeerbalans toekomstige situatie (CroonenBuro5, kenmerk: XSL01-0253003-02c)

Conclusie

Het recreatiecentrum 't Witven is voornemens om de dagrecreatieve activiteiten te beëindigen om in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat verblijfsrecreatie te realiseren. In de toekomstige situatie ontstaat hierdoor een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie.

De toekomstige parkeerbehoefte bedraagt 98,1 parkeerplaatsen ten opzichte van 263,3 parkeerplaatsen in de bestaande situatie. Daarnaast kan op basis van de kengetallen uit de de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' tevens de verkeersgeneratie nader bepaald worden. Gezien de sterke daling van de parkeerbehoefte kan echter zonder een nadere berekening reeds geconcludeerd worden dat gemiddeld genomen een afname van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt.

Tevens betekent dit dat het bestaande parkeerbos minder frequent en intensief gebruikt hoeft te worden. Het is in het kader van een flexibele bedrijfsvoering wel wenselijk het parkeerbos grotendeels te handhaven ten behoeve van mogelijke toekomstige bedrijfsactiviteiten. Gezien de aanwezige parkeerovercapaciteit wordt daarnaast een deel van het parkeerbos omgevormd in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing/versterking.