

PARKEERONDERZOEK UITBREIDING
WELLNESSRESORT DE ZWALUWHOEVE

ZWALUWHOEVE

26 oktober 2009
074138591:0.25
E02041.000020
Definitief

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	5
3	Theoretische parkeerbehoefte	6
4	Praktische parkeerbehoefte	8
5	Advies	11
Bijlage 1	Schetsontwerp	14
Colofon		15

HOOFDSTUK 1 Inleiding

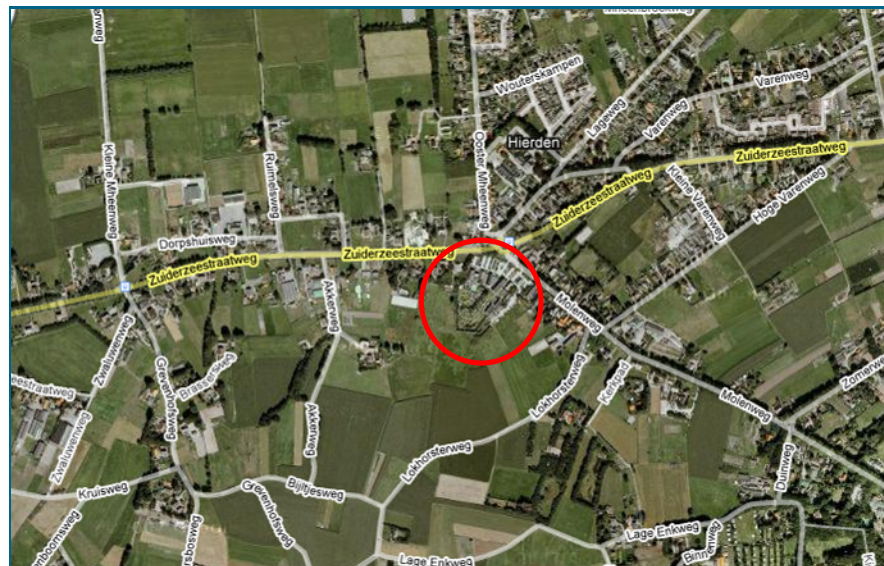
Aanleiding

In Hierden, gemeente Harderwijk, provincie Gelderland, bevindt zich de Zwaluwhoeve. Dit is een sauna- en badencomplex dat sinds 2002 is uitgegroeid tot een wellnesscentrum met een jaarlijks bezoekersaantal van 250.000. Het levert een grote bijdrage aan de lokale economie. Om deze toonaangevende rol te behouden en de bezoekers genoeg rust en ruimte te bieden, is uitbreiding noodzakelijk. Uitbreiding in de vorm van functies en bijbehorend oppervlak en parkeermogelijkheden op eigen terrein, om uiteindelijk 300.000 bezoekers per jaar te kunnen ontvangen. Als belangrijke eis aan de uitbreiding wordt gesteld dat het moet passen binnen het karakteristieke dorp Hierden en het aangrenzende open landschap.

Afbeelding 1.1

Planlocatie de Zwaluwhoeve aan de Zuiderzeestraatweg te Hierden

(Bron: Google Maps)



De planlocatie ligt aan de Zuiderzeestraatweg en de Molenweg. Aan de zuidzijde van het complex ligt relatief open weidelandschap (enkenlandschap). De aanpassingen betreffen in het bijzonder uitbreiding van het parkeeroppervlak op het huidige weiland aan de west- en oostkant van het complex, het verwijderen van de parkeerplaatsen aan de straatzijde ten gunste van herstel van de historische brink en de bouw van een boerderijensemble aan de zuidwestkant van het bestaande complex, aansluitend op bestaande Hierdense bouwstijl. Binnen het bestaande plangebied vindt in enkele gevallen uitbreiden van vloeroppervlak, aanbrengen van enkele dakopbouwen en toevoegen van een aantal nieuwe gebouwen plaats.

Afbeelding 1.2

Huidige situatie

(Bron: ARCADIS

Concept Ontwikkelingsvisie,
31-3-2009)**Doel van dit parkeeronderzoek**

Op dit moment is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen de Zwaluwhoeve nodig heeft om aan de toekomstige parkeervraag te voldoen. Voor wellnesscentra is namelijk geen parkeernorm beschikbaar. Ook de huidige parkeersituatie is niet geheel duidelijk; door bezoekers wordt namelijk op het bestaande parkeerterrein van De Zwaluwhoeve alsmede mogelijk in de directe omgeving geparkeerd. Aan ARCADIS is gevraagd om met behulp van een parkeeronderzoek voor de Zwaluwhoeve vast te stellen wat de parkeernorm en de daaraan gerelateerde vraag naar parkeerplaatsen in de toekomstige situatie is.

Hiertoe is een theoretische toets op basis van het aantal verkeersbewegingen en een praktische toets op basis van het aantal bezoekers uitgevoerd voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.

Leeswijzer

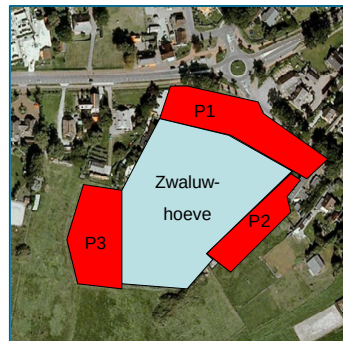
In hoofdstuk 2 is de huidige situatie beschreven waarna in het hoofdstuk 3 theoretisch is bepaald hoeveel parkeerplaatsen in de huidige en toekomstige situatie nodig zijn. In hoofdstuk 4 wordt de praktische parkeervraag voor de huidige en toekomstige situatie beschreven welke is vastgesteld met behulp van enquêteresultaten. In hoofdstuk 5 is tenslotte geadviseerd welke parkeernorm gehanteerd moet worden voor de toekomstige situatie en wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen dan noodzakelijk zijn. Ook wordt advies gegeven ten aanzien van het ontwerp van het parkeerterrein.

HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

Afbeelding 2.3

Locatie parkeerplaatsen P1, P2 en P3 t.o.v. de Zwaluwhoeve (bron luchtfoto: [googlemaps.com](https://www.googlemaps.com))

De Zwaluwhoeve kent in de huidige situatie een bruto vloeroppervlak van 5.900 m² bvo (exclusief het aanwezige hotel de Tippe) en heeft een maximale capaciteit van 1.000 bezoekers per dag. De bezoekerstijden van de sauna liggen tussen 8:30 en 0:00 uur. Het parkeren vindt plaats op de vaste parkeerterreinen P1, P2 en het tijdelijke parkeerterrein P3. De locatie van deze parkeerterreinen zijn weergegeven in afbeelding 2.3. De parkeerterreinen kennen geen vakindelingen en zijn vrij toegankelijk van buitenaf. Wel zijn op diverse plaatsen parkeerverboden van toepassing om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te garanderen. In tabel 2.1 is voor de drie terreinen een schatting gemaakt wat betreft het aantal aanwezige parkeerplaatsen.



Tabel 2.1

Aantal parkeerplaatsen van de Zwaluwhoeve in de huidige situatie per locatie

Locatie	Aantal parkeerplaatsen
P1	140
P2	95
P3	185
Totaal	420

In de huidige situatie zijn ongeveer 420 parkeerplaatsen aanwezig inclusief twee mindervalidenparkeerplaatsen op P1. Voor fietsers zijn ongeveer twintig fietsenrekken aanwezig.

Het hotel de Tippe voorziet in de huidige situatie in haar eigen parkeerbehoefte voor zowel de gasten als het personeel. Daarom valt dit hotel buiten de scope van dit onderzoek.

CONCLUSIE

In de huidige situatie zijn 420 parkeerplaatsen aanwezig die verdeeld zijn over drie locaties. Het hotel de Tippe voorziet in haar eigen parkeerbehoefte.

HOOFDSTUK 3 Theoretische parkeerbehoefte

Om de theoretische parkeernorm van de Zwaluwhoeve vast te stellen, is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 272 (CROW, 2008). Deze publicatie kent kentallen om het aantal verkeersbewegingen per dag, weekdag of werkdag voor wellnesscentra vast te stellen. Voor de Zwaluwhoeve is het aantal verkeersbewegingen op een piekdag (een weekenddag) in beeld gebracht. Het aantal verkeersbewegingen is vervolgens vertaald naar een theoretische parkeernorm en aantallen benodigde parkeerplaatsen voor de huidige en toekomstige situatie.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voor de toekomstige situatie geldt dat de Zwaluwhoeve gaat uitbreiden naar ca. 10.800 m² bvo inclusief een nieuw te bouwen hotel. Het maximum aantal bezoekers bedraagt 1.200 bezoekers per dag. Het nieuwe hotel is enkel bedoeld voor gasten van de Zwaluwhoeve. Voor dit hotel is wel extra personeel nodig wat voor extra verkeersbewegingen zorgt.

Daarentegen genereren de bezoekers die in het hotel overnachten minder verkeer per etmaal. Dit komt omdat zij per etmaal slecht één keer arriveren of vertrekken. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de verhouding tussen personeel en bezoekers 1 staat op 2 is. De toe en de afname van het verkeer vallen tegen elkaar weg. Het hotel genereert dan ook geen verkeer. Daarom is het aantal m² bvo van het hotel (+/- 3.000 m² bvo) niet meegenomen in de berekening van de parkeervraag. Gerekend is met 7.800 m² bvo.

Parkeervraag

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van verkeersbewegingen vast te stellen, is een aantal uitgangspunten gehanteerd die hieronder staan beschreven:

- § De Zwaluwhoeve is gelegen in de stedelijke categorie rest buitengebied.
- § Het aandeel van de bezoekers en het personeel die de auto gebruiken bedraagt 90%¹.
- § Per auto reizen 1,8 bezoekers of 1,0 personeelslid¹.
- § Twee verkeersbewegingen komen overeen met één parkeerplaats.
- § Er wordt geen rekening gehouden met het mogelijk dubbelgebruik een parkeerplaats.
- § De parkeervraag wordt bepaald op een piekdag (weekenddag) in een gemiddelde maand.

Met behulp van de uitgangspunten en het aantal bvo's is in tabel 3.2 bepaald wat de parkeervraag in de huidige en toekomstige is. De parkeervraag is vertaald naar een theoretische parkeernorm op basis van verkeersbewegingen.

¹ Conform CROW-publicatie 272

Tabel 3.2

Berekening van het aantal parkeerplaatsen in huidige vs. toekomstige situatie op een piekdag

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Aantal m ² bvo	5.900	7.800
Aantal verkeersbewegingen	1.600 ²	2.100 ²
Aantal benodigde parkeerplaatsen	800	1.050
Parkeernorm op basis van verkeersbewegingen	13,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo	

CONCLUSIE

Het vaststellen van de theoretische parkeerbehoefte op basis van bvo leidt tot een theoretische parkeernorm van 13,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De parkeernorm houdt rekening met bezoekers en personeel. De parkeernorm resulteert in een parkeervraag van 800 parkeerplaatsen voor de huidige situatie en 1.050 parkeerplaatsen voor de toekomstige situatie.

² Afgerond op 100-tallen.

HOOFDSTUK

4 Praktische parkeerbehoefte

Om de praktische parkeernorm voor de Zwaluwhoeve vast te stellen, zijn de bezoekers van de Zwaluwhoeve geënquêteerd. De enquêteresultaten zijn vervolgens vertaald naar een praktische parkeernorm en aantallen benodigde parkeerplaatsen voor de huidige en toekomstige situatie.

Enquête

Bezoekers van de Zwaluwhoeve zijn op zaterdag 2 en dinsdag 5 mei 2009 geënquêteerd. Voor deze dagen is gekozen omdat de zaterdag de drukste dag in een gemiddelde week is en deze dinsdag een piekdag was in verband met de meivakantie en het verplichte gebruik van badkleding. Het weer op zaterdag was zonnig en warm terwijl het op dinsdag bewolkt weer was met af en toe regen. Aan de bezoekers van de Zwaluwhoeve zijn per gezelschap de volgende gegevens gevraagd:

- § Aantal personen van het gezelschap.
- § Het vervoermiddel.
- § Eventueel het aantal personen per auto.
- § Parkeerlocatie auto (parkeerterrein Zwaluwhoeve of elders).

Daarnaast zijn de aankomst en vertrektijden per gezelschap vastgelegd.

Op zaterdag en dinsdag waren respectievelijk +/- 800 en +/- 970 bezoekers aanwezig. Door deze aantallen concluderen wij dat de enquête een representatief beeld geeft van de huidige situatie.

Enquêteresultaten

In tabel 4.3 is te zien dat circa 90 - 95% van de gasten de Zwaluwhoeve met de auto bezoekt. Op een piekdag zijn dit bijna 900 gasten. Opvallend is dat in absolute aantallen het openbaar vervoer op beide dagen redelijk vertegenwoordigd is en dat de fiets en taxi elkaar afwisselen wat betreft gebruik. Bij het laatste kan een verband gelegd worden met het goede weer op zaterdag en het minder goede weer op dinsdag.

Tabel 4.3

Aantal bezoekers per vervoermiddel

Vervoermiddel	Zaterdag		Dinsdag	
Auto	760	94%	885	91%
Taxi ³	5	1%	40	4%
Bus	20	2%	40	4%
(brom)Fiets	20	2%	5	1%
Motor	1	0%	0	0%
Totaal	805	100%	970	100%

³ Inclusief halen / brengen

PARKEERNORM

Voor het bepalen van de parkeernorm wordt uitgegaan van het worstcase scenario wat resulteert in een autogebruik van 94%.

Uit analyse van de enquêteresultaten is gebleken dat het aantal bezoekers per auto tussen de 2,1 en 2,4 ligt. Tabel 4.4 geeft naast de bezettingsgraad per auto, het aantal aanwezige bezoekers per auto's weer.

Tabel 4.4

Gemiddelde bezettingsgraad per auto en het aantal auto's.

	Zaterdag	Dinsdag
Aantal bezoekers per auto	2,1	2,4
Aantal auto's bezoekers	360	370

PARKEERNORM

Voor het bepalen van de parkeernorm wordt uitgegaan van het worstcase scenario wat resulteert in 2,1 bezoekers per auto.

Het aantal bezoekers dat de auto elders parkeert is beperkt. Uit navraag bij de bezoekers blijkt dat dit voornamelijk hotelgasten zijn. Het realiseren van de tijdelijke parkeerplaats P3 heeft duidelijk invloed op het verminderen van de parkeeroverlast in Hierden.

PERSONEEL

De Zwaluwhoeve heeft aangegeven, dat per dag ongeveer 70 personeelsleden met de auto komen. De 70 personeelsleden zijn in tabel 4.5 toegevoegd.

Tabel 4.5

Parkeervraag van bezoekers en personeel uitgesplitst naar locatie

	Zaterdag	Dinsdag
Parkeerplaats Zwaluwhoeve – bezoekers	360	370
Parkeerplaats Zwaluwhoeve - personeel	70	70
Totaal	430	440

DUBBELGEBRUIK PARKEERPLAATSEN

De gemiddelde verblijfsduur van de bezoeker bedraagt op beide dagen ongeveer zeven uur. Dit betekent dat tussen 16.00 en 17.00 uur de parkeervraag het hoogste is. Wanneer geen rekening gehouden wordt met dubbelgebruik, dan zijn maximaal 440 parkeerplaatsen in de huidige situatie nodig. Uit waarnemingen ter plaatse is geconstateerd dat op het piekmoment op zaterdag ongeveer 110 en op dinsdag ongeveer 100 parkeerplaatsen beschikbaar waren. Dit betekent dat respectievelijk 320 (430 – 110) en 340 (440 – 100) parkeerplaatsen nodig zijn. Feitelijk wordt elke parkeerplaats dus zowel op zaterdag als op dinsdag ongeveer 1,3 keer gebruikt.

Afbeelding 4.4

Foutief parkeergedrag als gevolg van het ontbreken van vakindelingen.

Opvallende opmerkingen bezoekers

De bezoekers hebben tijdens het enquêteren enkele opmerkingen gemaakt waarvan drie opvallend vaak terug kwamen. Bezoekers blijken zich te ergeren aan het ontbreken vakindeling op de parkeerplaats. Het ontbreken van vakindelingen resulteert in foutief parkeergedrag, irritatie en het niet volledig benutten van de parkeercapaciteit.



Daarnaast hadden veel bezoekers moeite met het vinden van een parkeerplaats. Dit wordt veroorzaakt doordat bezoekers als eerste P1 oprijden, maar vanuit P1 niet overal meteen door kunnen rijden naar P2 en P3.

Tenslotte werd door de diverse bezoekers gemeld dat door de komst van parkeerplaats P3 het vinden van een vrije parkeerplaats geen probleem meer is.

CONCLUSIE

Gemiddeld 94% van de bezoekers van de Zwaluwhoeve komt met de auto. De bezoekers zitten met 2,1 personen in de auto en verblijven ongeveer 7 uur in de Zwaluwhoeve. Bezoekers melden foutief parkeergedrag als gevolg van het ontbreken van vakkenindelingen, zoekgedrag en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Elke parkeerplaats wordt 1,3 keer gebruikt.

Praktische parkeerbehoefte

In tabel 4.6 is bepaald aan de hand van de hierboven bepaalde uitgangspunten wat de parkeervraag in de huidige situatie en toekomstige situatie is. Genoemd aantal gasten is aangegeven door De Zwaluwhoeve. In de toekomstige situatie parkeert het personeel van het nieuwe hotel op het terrein van De Zwaluwhoeve. In tabel 4.6 zijn deze personeelsleden (+/-15) in het aantal personeelsleden van de toekomstige situatie verwerkt.

Tabel 4.6

Praktische parkeerbehoefte voor de huidige en toekomstige situatie

	Huidige situatie		Toekomstige situatie
	Piekdag	Weekdag	Piekdag
Aantal gasten	1.000 ⁴	650 ⁴	1.200 ⁵
Autogebruik	94%		
Aantal bezoekers met auto's	940	610	1.130
Bezettingsgraad per auto	2,1		
Aantal benodigde bezoekersparkeerplaatsen (excl. dubbelgebruik)	450	290	540
Dubbelgebruik parkeerplaatsen	1,3		
Aantal benodigde bezoekersparkeerplaatsen (incl. dubbelgebruik)	345	225	415
Personeelsparkeerplaatsen Zwaluwhoeve (dubbelgebruik niet bekend)	70 ⁵	70 ⁵	100 ⁵
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen⁶ (incl. dubbelgebruik bezoekers)	415	295	515
Parkeernorm op basis van bezoekers (incl. dubbelgebruik bezoekers)	43 parkeerplaatsen per 100 bezoekers		

Bij een maximum aantal van 1.200 bezoekers per dag zijn 515 parkeerplaatsen nodig waarvan 100 parkeerplaatsen voor het personeel. Hierbij is rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor bezoekers. Indien geen rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor bezoekers, is het aantal benodigde parkeerplaatsen 640.

CONCLUSIE

Het vaststellen van de praktische parkeerbehoefte op basis van bezoekersaantallen leidt tot een praktische parkeernorm van 43 parkeerplaatsen per 100 bezoekers. Dit is inclusief personeel. De parkeernorm houdt rekening met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

⁴ Opgave Zwaluwhoeve aantal personeelsleden exclusief hotel De Tippe.

⁵ Opgave Zwaluwhoeve aantal personeelsleden inclusief nieuw hotel.

⁶ Afronding naar boven op vijftallen.

HOOFDSTUK 5

Advies

In tabel 5.7 is een samenvatting weergegeven van de theoretische en praktische parkeernormen uit de hoofdstukken 3 en 4 in relatie tot het aantal benodigde parkeerplaatsen. Indien het aantal parkeerplaatsen voor de huidige situatie theoretisch wordt vastgesteld, resulteert dit in vergelijking met de praktijk in een overschot aan parkeerplaatsen. In hoofdstuk 4 is namelijk aan de hand van het huidige aantal bezoekers aangetoond dat slecht 415 parkeerplaatsen in de huidige situatie nodig zijn.

Tabel 5.7

Vergelijking theoretische en praktische parkeernorm in relatie tot het aantal benodigde parkeerplaatsen in de huidige en toekomstige situatie.

	Parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen	
		Huidige situatie	Toekomstige situatie
Theoretische vastgesteld aantal parkeerplaatsen	13,4 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	800	1.050
Praktische vastgesteld aantal parkeerplaatsen	43 parkeerplaatsen per 100 bezoekers	415	515
Vershil		385	535

Daarnaast is het niet reëel om voor de toekomstige situatie een lineair verband te trekken tussen de uitbreiding van de Zwaluwhoeve in m² bvo in relatie tot het aantal benodigde parkeerplaatsen. De uitbreiding kan namelijk ook gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit in plaats van op het aantrekken van meer bezoekers. In de praktijk zal het een combinatie van beide zijn. Wij concluderen dan ook dat de theoretische parkeernorm niet volledig aansluit op de praktijk en adviseren gebruik te maken van de praktische parkeernorm.

CONCLUSIE

De Zwaluwhoeve heeft een parkeernorm van 43 parkeerplaatsen per 100 bezoekers. Dit is inclusief personeel en dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Toekomstige situatie

Het maximaal aantal bezoekers voor de toekomstige situatie is nu vastgesteld op 1.200 per dag. In het schetsontwerp voor de toekomstige situatie in bijlage 1, wordt uitgegaan van twee parkeerterreinen. Het parkeerterrein aan de Molenweg is gericht op bezoekers, het parkeerterrein aan de Zuiderzeestraatweg op personeel. Indien het parkeerterrein voor bezoekers vol is, kunnen zij parkeren op het personeelsterrein. Beide parkeerterreinen worden door middel van een ontsluiting aan de voorzijde met elkaar verbonden om zoekverkeer te voorkomen. De hoofdingang wordt de ingang Molenweg. Bij 1.200 bezoekers zijn volgens de praktische parkeernorm 515 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal parkeerplaatsen dient dan ook ingepast te worden in het technische ontwerp van de twee parkeerplaatsen.

Wij adviseren de parkeerplaatsen te voorzien van vakindelingen. Uit de enquête is gebleken dat dit wenselijk is. Om zoekgedrag op piekdagen te vermijden, adviseren wij het parkeerterrein te voorzien van statische parkeerinformatie (vol / vrij).

AANTAL BENODIGDE PARKEERPLAATSEN

Bij 1.200 bezoekers zijn volgens de praktische parkeernorm 515 parkeerplaatsen nodig.

Maatvoering parkeerplaatsen

Een parkeerplaats moet voldoen aan de CROW-richtlijnen zoals gesteld in het ASVV 2004 (CROW,2004). In het plan wordt enkel haaks geparkeerd. Voor de maatvoering van dit type parkeerplaats en de gehandicaptenparkeerplaats moet uitgegaan worden van de maatvoering welke in tabel 5.8 staat beschreven.

Tabel 5.8

Maatvoering parkeerplaatsen

	Maatvoering (m)
Haaks parkeren normaal	2,5 x 5,0
Haaks parkeren gehandicapten	3,5 x 5,0 / 3,0 ⁷ x 5,0

Mindervalidenparkeerplaatsen

Het ASVV 2004 heeft als richtlijn dat voor grote voorzieningen een verhouding van één mindervalidenparkeerplaats op 50 gewone parkeerplaatsen moet zijn. In het plan zijn 515 parkeerplaatsen aanwezig. Dat betekent dat 10 mindervalidenparkeerplaatsen gewenst zijn. De mindervalidenparkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw komen te liggen. De afstand tot de ingang mag niet groter zijn dan 50 meter.

In de praktijk zal dit aantal aan de hoge kant zijn. Beter is om 5 hiervoor parkeerplaatsen te reserveren, de situatie te monitoren en ruimte te reserveren voor extra mindervalidenparkeerplaatsen. Indien nodig kan dan het aantal mindervalidenparkeerplaatsen eenvoudig uitgebreid worden.

ADVIES

Om de parkeerplaatsen van de Zwaluwhoeve optimaal te gebruiken, moet de parkeerplaats voorzien zijn van vakindelingen. De maatvoering van de parkeervakken moet overeen komen met de richtlijnen van het ASVV. Op het parkeerterrein moeten minimaal 10 parkeerplaatsen voor mindervalide aangelegd worden. Zoekgedrag kan voorkomen worden door de parkeerterreinen met elkaar te verbinden of te voorzien van statische parkeerinformatie.

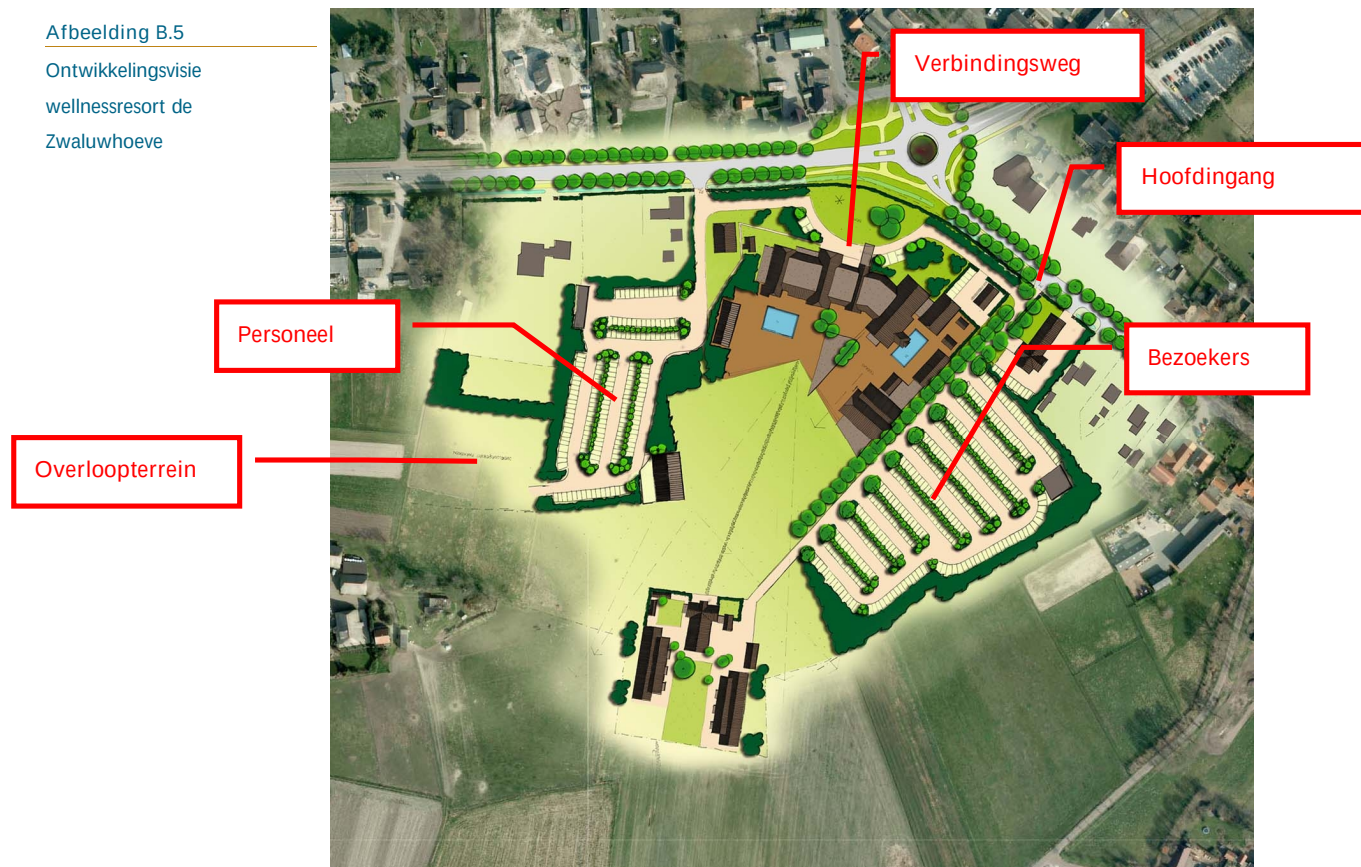
⁷ Enkel van toepassing indien sprake is van een parkeerplaats waarbij slechts aan één zijde een ander voertuig geparkeerd kan worden (bijvoorbeeld een hoek).

BIJLAGE 1

Schetsontwerp

Afbeelding B.5

Ontwikkelingsvisie
wellnessresort de
Zwaluwhoeve



COLOFON

PARKEERONDERZOEK UITBREIDING WELLNESSRESORT DE ZWALUWHOEVE

OPDRACHTGEVER:

ZWALUWHOEVE

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

ing. R.J.J. Toonen

GECONTROLEERD DOOR:

ing. F.P.W.E. van Bostelen

VRIJGEGEVEN DOOR:

ing. F.P.W.E. van Bostelen

26 oktober 2009

074138591:0.25

ARCADIS NEDERLAND BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl
Handelsregister
9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.