

VERKEER EN PARKEREN LANDGOED WILLEMSHOEVE

UITGANGSPUNTEN

De verkeersgeneratie is bepaald op basis van CROW publicatie 381 in combinatie met ervaringscijfers van de ontwikkelaar. Voor het te hanteren kencijfer is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van de locatie en deze is volgens CBS matig stedelijk en wordt het gemiddelde binnen de bandbreedte aangehouden.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeernormen gemeente Soest (**Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter**) in combinatie met ervaringscijfers van de ontwikkelaar.

Bij sommige functies wijkt het weekdag gemiddelde af van het werkdag gemiddelde qua verkeersgeneratie. Hiervoor wordt dan een omrekenfactor gebruikt. Bij deze ontwikkeling geldt alleen voor 'wonen' een omrekenfactor van 1,11.

VERKEERSGENERATIE

HUIDIGE SITUATIE

Op de huidige locatie van het erf Willemshoeve is een paardenpension met 40 privéstallen en 1 bedrijfswoning gevestigd. Voor een paardenpension zijn geen kencijfers bekend daarom wordt aangesloten bij het kencijfer dat geldt voor een manege. Voor een bedrijfswoning wordt aangesloten bij het kencijfer dat geldt voor een vrijstaande koopwoning.

Kencijfers

Het kencijfer dat gehanteerd wordt voor een manege komt zo goed als overeen met het daadwerkelijke gebruik in de bestaande situatie. Voor het kencijfer manege geldt 3 verkeersbewegingen per box gemiddeld, hierbij zijn de verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf (aan- en afvoer voer, stro en mest) meegenomen. In de huidige situatie wordt minimaal aangehouden dat elke box dagelijks 2 verkeersbewegingen genereert. Het komt voor dat eigenaren meerdere keren per dag het paardenpension bezoeken, om bijvoorbeeld 's ochtends te voederen en 's avonds te rijden. Daarnaast komen er nog verkeersbewegingen bij voor de bedrijfsvoering in de huidige situatie. Dit betreft één keer per week aanvoer van stro en voer en één keer per twee weken de afvoer van mest. Gezien het huidige gebruik van het paardenpension wordt er van uitgegaan dat het kencijfer voor manege overeenkomt met het daadwerkelijke huidige gebruik. Tabel 1 toont dat de verkeersgeneratie in de huidige situatie ongeveer 128mvt/etmaal gemiddelde weekdag en 129 mvt/etmaal gemiddelde werkdag.

Omrekenfactor

Er is geen omrekenfactor van toepassing op het paardenpension. Op de woning geldt een omrekenfactor van 1,11.

Tabel 1 - Verkeersgeneratie huidige situatie

FUNCTIE	AANTAL	KENCIJFER VERKEERS-GENERATIE	GEMIDDELDE WEEKDAG MVT/ETMAAL	OMREKEN-FACTOR	GEMIDDELDE WERKDAG MVT/ETMAAL
Paardenpension (manege)	40 boxen	3 per box	$(40 \times 3 =) 120$	-	120
Bedrijfswoning (koop vrijstaand)	1 woning	8 per woning	$(1 \times 8 =) 8$	1,11	$(8 \times 1,11 =) 8,88$
Totaal			128		129

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op het toekomstige landgoed zullen een aantal activiteiten plaatsvinden die vallen onder vier verschillende noemers. In tabel 2 zijn de activiteiten genoemd die verkeer genereren.

Tabel 2 - Verkeer genererende activiteiten Landgoed Willemshoeve

Noemer	Activiteiten die verkeer genereren
Zorg en dagbeleving	- Bezoekers dagbeleving - Verzorgers
Herenboerderij	- Agrarische activiteiten - Afhaalpunt voor leden - Bedrijfswoning
Trainings-, opleidings- en kantooruimtes	- Deelnemers trainingen en opleidingen - Kantoorpersoneel

Dagbeleving

De noemer 'Dagbeleving' zorgt ook voor verkeersgeneratie. 's Ochtends worden de deelnemers gebracht naar de dagbeleving met twee busjes. Dezelfde busjes halen 's avonds de deelnemers weer op om ze weer thuis te brengen. Daarnaast komen er ook nog twee personeelsleden naar de locatie. In deze memo wordt er vanuit gegaan dat het personeel van de dagbeleving met de auto naar de Herenboerderij komt. Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing.

Vrijwilligers: $2 \times 2 = 4$ verkeersbewegingen per dag.

Deelnemers per busje: $2 \times 2 \times 2 = 8$ verkeersbewegingen per dag.

Totaal: $4 + 8 = 12$ mvt/etmaal per gemiddelde werkdag.

Trainings-, opleidings- en kantooruimtes

Onder de noemer 'Trainings-, opleidings- en kantooruimtes' vallen alle activiteiten die plaatsvinden in de Hoeve (exclusief de dagbeleving) (287 m² bvo). Dit is de langdurige verhuur van kantooruimtes en zijn voornamelijk wekelijkse trainingen/ cursussen/ workshops gerelateerd aan de activiteiten die op het landgoed plaatsvinden. Daarnaast kan het sporadisch ingezet worden voor lokale kleinschalige bijeenkomsten.

De trainings- en opleidingsruimte sluit het best aan bij de functie 'cultureel centrum' uit het parkeernormenbeleid. Echter zijn voor deze functie geen kencijfers voor verkeersgeneratie bekend. Daarom kan voor parkeernorm wel aangesloten worden bij de cijfers voor een cultureel centrum, voor verkeersgeneratie moet aangesloten bij de CROW publicatie 381 kencijfer voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw. Hiervoor geldt een kencijfer van **8,5 mvt/etmaal per 100 m²**. Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing. Dit leidt tot de volgende berekening:

Totaal: $8,5 \times (287/100) = 24,4$ mvt/etmaal per gemiddelde werkdag.

Een belangrijke kanttekening is dat dit getal niet in de buurt komt van de daadwerkelijk gemiddelde verkeersgeneratie voor de activiteiten die vallen onder deze noemer. Het zal slechts enkele keren per jaar voorkomen dat dit getal realistisch is voor het gebruik van de ruimte. In deze berekening wordt gerekend met een worst-case scenario. Het gemiddelde voor deze noemer zal in werkelijkheid het grootste deel van het jaar lager liggen.

Herenboerderij

Agrarische activiteiten

Onder de noemer Herenboerderij vallen eigenlijk alle agrarische activiteiten van Landgoed Willemshoeve en het afhaalpunt. De agrarische activiteiten van het landgoed zijn te vergelijken met een normale boerderij alleen worden de producten hier afgehaald door leden. Voor een normale boerderij zijn alleen geen kencijfers voor bekend. Daarom is aangesloten ervaringscijfers van andere Herenboerderijen.

De agrarische activiteiten die verkeer genereren zijn:

- 1,4 FTE boer/boerin gedurende 48 weken per jaar (21 dagen vakantie) → **2 mvt/etmaal**
- Vrijwilligers die op de boerderij komen helpen (maximaal drie per dag) → **6 mvt/etmaal**
- Verkeersbewegingen van perceel in Soest naar Baarnse perceel en terug (2 maal per week = 4 mvt/week) → $4/7 = 0,57$ mvt/etmaal = **1 mvt/etmaal**;
- Bezorgen plant en zaaigoed (om de week gedurende 24 weken (seizoen) door twee partijen) → $2 \times 2 \times 24/2 = 48$ mvt/jaar = $48/365 = 0,13$ mvt/etmaal = **1 mvt/etmaal**;
- Bezorgen materialen (twee keer per week) → $2 \times 2 = 4$ mvt/week = $4/7 = 0,57$ mvt/etmaal = **1 mvt/etmaal**;
- Dieren en vlees (10 slachtmomenten per jaar – afvoer dieren en levering product) → $10 \times 2 \times 2 = 40$ mvt/jaar = $40/365 = 0,11$ mvt/dag = **1 mvt/etmaal**.

Uit bovenstaande berekening komt een totaal van $(2+6+1+1+1+1=)$ 12 mvt/etmaal. Om te voorkomen dat er gerekend wordt met te weinig motorvoertuigen per dag is hierboven alles afgerond naar boven. Omdat er geen kencijfer beschikbaar is wordt voor de zekerheid **15 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag** aangehouden.

Leden afhaalpunt

Naast de agrarische werkzaamheden komen er nog 230 leden van de Herenboerderij wekelijks hun boodschappen doen. Dit gebeurt op vaste tijdstippen; woensdagmiddag en zaterdagochtend. Op basis van ervaringscijfers van Herenboeren Nederland en gemeente Soest wordt ervan uitgegaan dat 50% van deze bezoekers met de fiets komt. Dit betekent dat er 115 leden per week met de auto komen. Uitgifte vindt gedurende 45 van de 52 weken plaats (in de wintermaanden om de week). Op deze functie is geen omrekenfactor van toepassing (weekdag=werkdag). Dit leidt tot de volgende berekening:

$115 \times 2 \times 45/52 = 200$ verkeersbewegingen per week.

$200 / 7 =$ **28,57 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

Bedrijfswoning

Voor de bedrijfswoning wordt het kencijfer gehanteerd voor een vrijstaande koopwoning in matig stedelijk gebied – rest bebouwde kom. Het kencijfer dat hiervoor geldt **8 mvt/etmaal**. Op de functie wonen is een omrekenfactor van toepassing van 1,11 voor een gemiddelde werkdag. Dit leidt tot de volgende berekening:

$8 \times 1,11 =$ **8,88 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

Totale verkeersgeneratie bij noemer Herenboerderij: $15 + 28,57 + 8,88 =$ **52,45 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag**

TOTALE VERKEERSGENERATIE

In tabel 3 en 4 wordt de verkeersgeneratie weergegeven van de toekomstige ontwikkeling.

Tabel 3 - Huidige situatie

FUNCTIE	GEMIDDELDE WERKDAG MVT/ETMAAL
Paardenpension	120
Bedrijfswoning	8,88
Totaal	129

Tabel 4 - Toekomstige situatie

NOEMER	GEMIDDELDE WERKDAG MVT/ETMAAL
Herenboerderij	52,45 (=53)
Dagbeleving	12
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	24,4 (=25)
Totaal	90

CONCLUSIE

In de toekomstige situatie is er geen toename in de verkeersgeneratie. In de bestaande situatie zijn er gemiddeld 129 mvt/etmaal en in de toekomstige situatie zijn er 90 mvt/etmaal. Dit zorgt voor een afname van 39 mvt per gemiddelde werkdag ten opzichte van de huidige situatie.

PARKEERBEHOEFTE

Voor parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernota van de gemeente Soest en de ervaringscijfers van de ontwikkelaar. Hieronder zijn de activiteiten van Landgoed Willemshoeve weer onderverdeeld in de noemers waaronder zij vallen.

Zorg en dagbeleving

Voor de dagbeleving zijn dagelijks twee verzorgende aanwezig. De deelnemers worden afgezet en weer opgehaald, hiervoor zijn geen parkeerplaatsen benodigd. Alleen de twee personeelsleden hebben een parkeerbehoefte. Er kan volstaan worden met **2 parkeerplaatsen** voor dagbeleving. In bijlage 1 zijn de parkeerplaatsen inclusief afmetingen ingetekend op het erf waarbij ook de ruimte voor de overloopparkeerplaatsen is weergegeven.

Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes

Onder de noemer 'Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes' vallen verschillende activiteiten als het geven van workshops, trainingen, cursussen etc. Zoals eerder aangegeven past de parkeernorm voor de functie cultureel centrum het best bij deze beoogde activiteiten. De parkeernorm voor cultureel centrum is 3 parkeerplaatsen per 100 m². De oppervlakte van de ruimtes zal 287 m² bvo zijn. Dit leidt tot de volgende berekening:

$$3 \times (287/100) = 8,61 \text{ parkeerplaats}$$

Voor de activiteiten die vallen onder de noemer Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes zijn **9 parkeerplaatsen** benodigd.

Herenboerderij

De parkeerplaatsen die nodig zijn voor de boerderij bestaan uit het personeel (1,4 FTE boer(in)) en uit de leden die hier hun producten komen afhalen. Voor het personeel kan volstaan worden met **vier parkeerplaatsen** voor de boer(in) en de vrijwilligers. Het leden afhaalpunt is wekelijks op twee momenten geopend; op woensdagmiddag en zaterdagochtend. Hierin kunnen de leden in een tijdslot van drie uur hun producten afhalen.

Aannames

- Elk Herenboeren-lid bezoekt elke week maximaal één keer de boerderij om producten af te halen. Dit resulteert in 230 bezoekers per week verdeeld over twee momenten. 115 bezoekers per afhaalmoment.
- 50% van de bezoekers komt met de auto hun spullen afhalen. $(115/2=)$ 57,5 bezoeker per afhaalmoment met de auto.
- Elke bezoeker is een half uur op locatie aanwezig om spullen af te halen. Dit resulteert in een turnover van 6.

Dit leidt tot de volgende berekening: $57,5 \text{ bezoeker} / 6 = 9,58 \text{ parkeerplaats}$.

Voor het afhaalpunt zijn **10 parkeerplaatsen** benodigd.

Voor de plattelandswoning geldt een standaard parkeernorm van **2 parkeerplaatsen** per woning.

Voor de noemer 'Herenboerderij' zijn $4 + 10 + 2 =$ **16 parkeerplaatsen** benodigd.

TOTALE PARKEERBEHOEFTE

Tabel 5 - Totale parkeerbehoefte

FUNCTIE	AANTAL PARKEERPLAATSEN
Herenboerderij	16
Dagbeleving	2
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	9
Totaal	23

DUBBELGEBRUIK

De parkeerplaatsen voor bezoekers worden nooit allemaal tegelijk volledig bezet. Daarom is dubbelgebruik mogelijk. Aan de hand van de aanwezigheidspercentages zoals gegeven in de parkeernota, CROW publicatie 381 en ervaringscijfers is in tabel 6 de parkeerbehoefte op het maatgevende moment berekend. Op basis van het programma bedraagt de parkeerbehoefte inclusief dubbelgebruik op het maatgevend moment **26 parkeerplaatsen**. Tabel 6 toont het dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages. Omdat voor elke functie onder de vier noemers verschillende aanwezigheidspercentages gelden, wordt in de tabel elke functie op zichzelf benoemd.

Tabel 6 – Dubbelgebruik percentages

Activiteiten	Parkeerplaatsen bij 100%	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond
Dagbeleving	2	100% 2	100% 2	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Herenboerderij	4	100% 4	100% 4	5% 1	5% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Afhaalpunt	10	0% 0	100% 10	0% 0	0% 0	0% 0	100% 10	0% 0
Bedrijfswoning	2	50% 1	50% 1	90% 2	80% 2	100% 2	60% 2	80% 2
Trainings-, opleidings- en kantoorruimtes	9	100% 9	100% 9	50% 5	50% 5	0% 0	0% 0	0% 0
Totaal		14	26	8	7	2	17	2

AANLEG INRIT

Aan de westzijde van het perceel wordt een tweede inrit aangelegd. De tweede inrit is noodzakelijk omdat het vanuit de inrichting van het perceel, cultuurhistorie en een goed woon- en leefklimaat, niet wenselijk is dat de bezoekers voor de woning door naar de parkeerplaats zullen gaan. Er is onderzocht of de parkeerplaats op een ander deel van het perceel passender zou zijn, maar gezien de parkeerbehoefte is een andere locatie niet mogelijk in verband met een gebrek aan ruimte op andere delen van het perceel. Dit komt een efficiënte indeling van het erf ten goede en zorgt ervoor dat de woning ook een eigen inrit behoudt. Daarnaast geeft de extra inrit het landgoed de ruimte alle benodigde functies voor een economisch haalbare exploitatie op het perceel te realiseren.

CONCLUSIE

Er is sprake van een afname in het aantal verkeersbewegingen. In de toekomstige situatie zullen er 39 mvt per gemiddelde werkdag minder zijn ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling 26 parkeerplaatsen benodigd. Landgoed Willemshoeve voorziet in de aanleg van 16 parkeerplaatsen op het terrein. Hiermee wordt voor het grootste deel van de week volstaan met de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Er is meer dan voldoende ruimte op eigen terrein zodat op de piekmomenten auto's op het resterende deel van het erf kunnen parkeren. Dit kan bijvoorbeeld aansluitend aan de overloopparkeerplaatsen of achter de stal. Het parkeren in de berm wordt voorkomen door sociale controle en actieve sturing, daarnaast is er door de ruime gelegenheid op het erf ook geen aanleiding om in de berm te parkeren.



