

Exploitatiemaatschappij De Quack BV
Parkeervraag 'project Duinhoek'

Datum 25 augustus 2008
Kenmerk EDQ002/Khr/0007
Eerste versie 20 augustus 2008

1 Inleiding

Exploitatiemaatschappij De Quack BV, eigenaar van camping De Quack gelegen ten westen van Hellevoetsluis, wil een kwaliteitsverbetering doorvoeren middels het concentreren van de gemeenschappelijke en recreatieve voorzieningen van de camping en het realiseren van meer algemene hoogwaardige recreatieve voorzieningen op nog braakliggend grond ("Land van 't Mannetje") bij de camping. Dit project heeft als naam gekregen 'Project Duinhoek'. Ook het aanpalende zomerhuizenpark Citta Romana ligt in de invloedssfeer van de nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 1.1: Locatie project Duinhoek

Goudappel Coffeng BV is gevraagd het benodigde aantal parkeervoorzieningen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen (de parkeerbalans) te toetsen, de resultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Daarnaast worden in hoofdstuk 3 de te verwachten verkeersbewegingen in kaart gebracht.

2 Parkeerbalans

In een parkeerbalans wordt op basis van de omvang van de (toekomstige) functies het aantal parkeerplaatsen berekend aan de hand van landelijk gangbare parkeerkencijfers. Aan deze gegevens worden aanwezigheidspercentages gekoppeld en wordt, indien van toepassing, een reductie toegepast als gevolg van mogelijk dubbelgebruik door bezoekers die meer dan één functie gebruiken.

De gegevens over de ruimtelijke functies en de omvang zijn aangeleverd door de opdrachtgever.¹ Er is zoveel mogelijk een vertaling gemaakt naar de functies die onderscheiden worden bij de CROW-parkeerkencijfers. In onderstaande tabel is een overzicht van de functies en hun omvang opgenomen.

hoofdfunctie	voorziening	CROW-functie	omvang eenheid
<i>health en wellness</i>			3.450 m ² bvo
	wellness	-	1.350 m ² bvo
	beauty	-	1.000 m ² bvo
	sport & fitness	-	1.100 m ² bvo
<i>zorg- en wellnesssuites</i>		<i>hotel</i>	59 Kamers
<i>voorzieningen Camping De Quack en Citta Romana</i>			3.050 m ² bvo
	recreatieruimten	sociaal cultureel centrum/ wijk-/verenigingsgebouw	600 m ² bvo
	campingwinkel	wijk-, buurt- en dorpcentra	300 m ² bvo
	fastfood-voorziening	café/bar/discotheek/cafetaria	450 m ² bvo
	recreatieve voorzieningen	overdekte speelhal	800 m ² bvo
	sportieve recreatie (indoorgolf en bowlingbaan)	bowlingcentrum/biljartzaal	500 m ² bvo
	overige campingvoorzieningen	commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	200 m ² bvo
	verhuur, opslag e.a.	-	200 m ² bvo

Tabel 2.1: Hoofdfunctie en omvang voorzieningen

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen, per hoofdfunctie, wordt normaliter de omvang van de functie vermenigvuldigd met de gemeentelijke parkeernorm. Aangezien er geen beschikking is over de gemeentelijke parkeernormen en deze veelal gelijk zijn aan de CROW-parkeerkencijfers², vormen de CROW-parkeerkencijfers het uitgangspunt. Hierbij geldt voor de gemeente Hellevoetsluis als stedelijkheidsgraad de categorie 'sterk stedelijke gebied' en voor de locatie van het project geldt de zone 'rest bebouwde kom'. In de CROW-parkeerkencijfers is rekening gehouden met zowel bezoekers als werknemers behorende bij een functie.

¹ De omvang van de functies is gebaseerd op d door de opdrachtgever verstrekte notitie *Project Duinhoek Herinrichting Camping de Quack* van 14 augustus 2008.

² CROW-publicatie 182: *Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering*, juni 2003.

De functie health en wellness komt niet voor in de CROW-parkeerkencijfers. Hier zijn op basis van ervaring van Goudappel Coffeng kencijfers bepaald. Voor de functie verhuur, opslag e.d. is geen parkeerkencijfer meegenomen. De bij de functies behorende parkeerkencijfers zijn weergegeven in tabel 2.2.

hoofdfunctie	voorziening	parkeerkencijfers		eenheid
		min.	max.	
health en wellness		3,0 pp	6,0 pp	per 100 m ² bvo
zorg- en wellnesssuites		0,5 pp	1,5 pp	per kamer
voorzieningen Camping	recreatieruimten	1,0 pp	3,0 pp	per 100 m ² bvo
De Quack en Citta Romana	campingwinkel	2,5 pp	4,0 pp	per 100 m ² bvo
	fastfoodvoorziening	5,0 pp	7,0 pp	per 100 m ² bvo
	recreatieve voorzieningen	3,0 pp	12,0 pp	per 100 m ² bvo
	sportieve recreatie (indoorgolf en bowling-baan)	1,5 pp	2,5 pp	per 100 m ² bvo
	overige campingvoorzieningen	2,5 pp	3,0 pp	per 100 m ² bvo
	verhuur, opslag e.a.	-	-	

Tabel 2.2: Gebruikte CROW-parkeerkencijfers

Opgemerkt dient te worden dat de CROW-parkeerkencijfers bestaan uit een minimum en een maximum. Deze bandbreedte geeft weer hoe de parkeervraag van een functie kan veranderen door bijvoorbeeld het marktsegment van de functie of het vervoersbeleid van de gemeente. In dit onderzoek wordt zowel met de minimale als de maximale parkeerkencijfers gerekend.

In de volgende tabel is de parkeervraag per hoofdfunctie weergegeven.

hoofdfunctie	totale omvang	parkeervraag	
		min.	max.
health en wellness	3.450 m ²	104 pp	207 pp
zorg- en wellnesssuites	59 kamers	30 pp	88 pp
voorzieningen Camping De Quack en Citta Romana	3.050 m ²	68 pp	170 pp
totaal		202 pp	465 pp

Tabel 2.3: Minimale en maximale parkeervraag

Aanwezigheidspercentages

Niet voor iedere functie afzonderlijk hoeft parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. Aanwezigheidspercentages geven per periode de mate waarin de parkeervraag wordt uitgeoefend weer. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Uitgangspunten bij het bepalen van aanwezigheidspercentages:

- Voor de aanwezigheidspercentages is zoveel mogelijk uitgegaan van de richtlijnen van CROW.
- Voor de campingwinkel zijn de aanwezigheidspercentages voor detailhandel aangehouden, voor de fastfoodvoorziening de percentages voor café en voor alle overige functies, afgezien van zorg- en wellnesssuites, de percentages voor sport.
- Voor de zorg- en wellnesssuites (hotel) kent CROW geen richtlijnen. Hier is uitgegaan van de CROW-richtlijnen voor een hotel.
- Als maatgevend momenten zijn een werkdagmiddag, werkdagavond, zaterdagmiddag en een zaterdagavond genomen.

De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn in tabel 2.4 weergegeven per maatgevend moment.

tijdstip	hotel	detailhandel	café	sport
werkdagmiddag	50%	70%	40%	50%
werkdagavond	100%	20%	90%	100%
zaterdagmiddag	50%	100%	75%	100%
zaterdagavond	100%	0%	100%	90%

Tabel 2.4: Aanwezigheidspercentages per hoofdfunctie

Reductiefactoren

Door dubbelgebruik van functies en door het gebruik van de functies door gasten van Camping De Quack, Citta Romana en het hotel, is het mogelijk reductiefactoren voor de parkeervraag toe te passen.

Er worden voorzieningen gecreëerd die voornamelijk bedoeld zijn voor de gasten van Camping De Quack en Citta Romana. Omdat deze gasten reeds op het terrein verblijven, en zij voor het bezoeken van de functies geen parkeerplaats nodig hebben, zijn er minder parkeerplaatsen nodig dan de (bruto) parkeervraag laat zien. Er wordt voor de voorzieningen voor Camping De Quack en Citta Romana een reductie van 75% toegepast (dit is een reductiefactor van 0,25), gebaseerd op het gebruik van de voorzieningen (aandeel niet-gasten zal beperkt zijn) en de parkeervraag door werknemers van het gehele complex.

De zorg- en wellnesssuites zijn specifiek bedoeld voor (meerdaagse) bezoeken aan het health- en wellnesscentrum. Voor de 59 zorg- en wellnesssuites wordt aangenomen dat deze een gemiddelde bezetting van 1,5 persoon per suite hebben. Het hele health- en wellnesscentrum heeft volgens opgave een verwacht aantal dagbezoekers dat ligt tussen de 300 en de 400. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van de wellnesssuites van 75% (aannee) overnachten er gemiddeld 66 personen. Dit resulteert in 16%-22% overnachtende bezoekers. Daarnaast is het te verwachten dat de bezoekers van

het health- en wellnesscentrum ook deels gasten van Camping De Quack en Citta Romana zijn. Op basis van bovenstaande wordt een reductie van 25% toegepast (is een reductiefactor van 0,75) op de functie health en wellness.

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeervraag per hoofd-functie te vermenigvuldigen met het aanwezigheidspercentage en de reductiefactor voor het dubbelgebruik. De uitkomsten per maatgevend moment zijn weergegeven in tabel 2.5. De werkdagavond blijkt in deze berekening maatgevend te zijn met 123 tot 282 parkeerplaatsen.

hoofd-functie	totale omvang	reductiefactor	parkeervraag							
			werkdag- middag		werkdag- avond		zaterdag- middag		zaterdag- avond	
			min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
health en wellness	3.450 m ²	0,75	39	78	78	155	78	155	70	140
zorg- en wellnesssuites	59 kamers		15	44	30	88	15	44	30	88
voorzieningen Camping De Quack en Citta Romana	3.050 m ²	0,25	8	21	15	39	16	40	14	37
totaal			62	143	123	282	109	239	114	265

Tabel 2.5: Benodigd aantal parkeerplaatsen bij minimale parkeerkencijfers met aanwezigheidspercentages en reductiefactoren

Advies

Bij het bepalen van de parkeervraag van de te realiseren functies voor het Project Duinhoek is waar mogelijk uitgegaan van de CROW-parkeerkencijfers. Door vermenigvuldiging met de omvang van de te realiseren functies is er een bruto parkeervraag berekend.

Uit de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen blijkt dat voor de losse functies bij elkaar 202 tot 465 parkeerplaatsen benodigd zijn. Wanneer rekening wordt gehouden met:

- dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor verschillende functies (aanzigheidspercentages);
 - dubbelgebruik van functies door verschillende bezoekers (reductiefactor health en wellness);
 - gebruik van functies door de gasten van Camping De Quack en Citta Romana (reductiefactor op de functie voorzieningen Camping De Quack en Citta Romana).
- blijkt dat op werkdagavond de meeste parkeerplaatsen benodigd zijn, namelijk 123 tot 282 parkeerplaatsen.

De bandbreedtes binnen de CROW-parkeerkencijfers geven de landelijke bandbreedte weer. Aspecten zoals het marktsegment en verzorgingsgebied van de functie of het vervoersbeleid van de gemeente bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij de betreffende functie daadwerkelijk benodigd zijn. Goudappel Coffeng adviseert normaliter het gemiddelde van de parkeerkencijfers als er geen aanleiding is om te kiezen voor een minimum of maximum. Wat betreft project Duinhoek zijn geen redenen bekend om van dit gemiddelde af te wijken.

Dit betekent dat voor de te realiseren functies binnen project Duinhoek circa 203 parkeerplaatsen benodigd zijn voor bezoekers en werknemers.

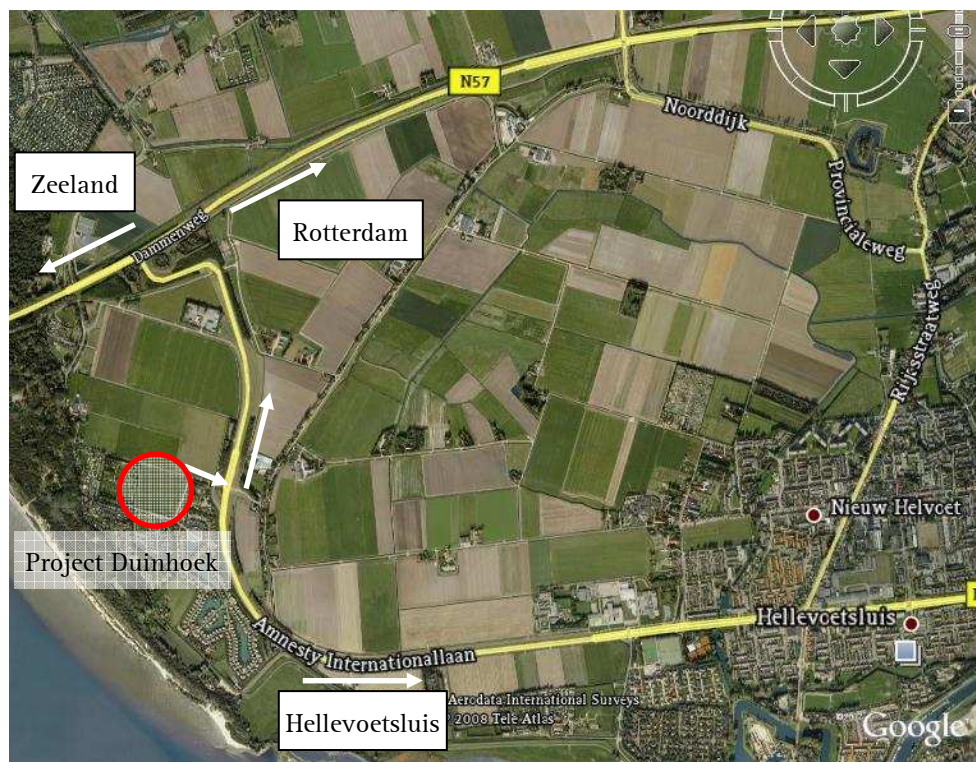
Blijkens onderzoek naar de ruimtelijke inpassing van parkeerplaatsen door Atelier Walvis is er voldoende ruimte om 309 tot 340 parkeerplaatsen te realiseren. Dit betekent dat er ruimschoots aan de parkeervraag van de te realiseren functies van het Project Duinhoek voldaan kan worden. Daarnaast is aangegeven dat deze parkeerplaatsen ook gebruikt kunnen worden door bezoekers aan Camping De Quack en Citta Romana. De parkeervraag die dit oplevert, is in deze studie niet meegenomen.

3 Verkeersbewegingen

De vestiging van een complex met diverse health- en wellnessfaciliteiten brengt een aantal extra verkeersbewegingen op het omliggende wegennet met zich mee. Een schatting van het aantal bezoekers bedraagt (gemiddeld) tussen 300 tot 400 per dag. Op jaarbasis gaat het met deze aantallen al snel om 100.000 bezoekers. Daarnaast worden extra verkeersbewegingen gegenereerd door nieuwe werknemers van het complex. Het aantal werknemers is in deze fase onbekend, een aanname is dat dit aantal op circa 50 personen zal liggen. Zij zijn echter niet allemaal gelijktijdig aanwezig.

Daarnaast speelt de gemiddelde verblijfsduur van de bezoekers een rol. Met deze onzekerheid is een exacte aantal verkeersbewegingen niet te geven. Aangenomen wordt dat, afhankelijk van het seizoen en de dagen van de week, er naar verwachting tussen de 400 en 600 extra verkeersbewegingen per dag zijn (van en naar het complex).

Naar verwachting zal verreweg het meest verkeer via de Voorweg van en naar de N497/Amnesty Internationallaan (gebiedsontsluitingsweg) rijden, waarna het verkeer de mogelijkheid heeft richting Hellevoetsluis of N57/Dammenweg (functie stroomweg Rotterdam - Zeeland) te rijden. Zie voor een verduidelijking figuur 3.1. De toename van het verkeer met de genoemde aantallen zullen geen (grote) gevolgen hebben voor de bereikbaarheid en afwikkeling. Een punt van aandacht is wel de toekomstige menging van extra verkeer met langzaam verkeer (fietsers) op de Voorweg. Dit mag geen nadelig effect hebben op de verkeersveiligheid.



Figuur 3.1: Verkeersafwikkeling Project Duinhoek