



Ontwikkeling leisure- en horecafuncties Ouwijck Nederweert

Berekening parkeerbehoefte

projectnummer 0253958.00
definitief
10 januari 2019

Ontwikkeling leisure- en horecafuncties Ouwijk Nederweert

Berekening parkeerbehoefte

projectnummer 0253958.00

definitief
10 januari 2019

Auteurs

M. Heerekop

Opdrachtgever

Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V.
Postbus 149
5720 AC Asten

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
10-01-2019	definitief	C.T.A. Stolzenbach-van der	M. Heerekop

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
2	Uitgangspunten parkeerbehoefte	3
2.1	Ontwikkelprogramma leisure- en horeca functies	3
2.2	Uitgangspunten parkeerbehoefte	3
3	Parkeerbehoefte ontwikkeling	5
3.1	Parkeerbehoefte maximale planologische gebruikersmogelijkheid	5
3.2	Realistisch ontwikkelprogramma Ouwijck	5
4	Conclusie	7

1 Inleiding

Uitbreiding leisurekwadrant Randweg-West

De gemeente Nederweert werkt samen met private partijen aan een verdere ontwikkeling van het leisurekwadrant in het gebied aan de oostzijde van de A2 en de hoek Randweg Zuid – Randweg West. In de afgelopen jaren zijn in het gebied al een fastfoodrestaurant, casino, een bowlingcentrum en een wereldrestaurant gerealiseerd.

Voor het gebied bij de hoek Randweg Zuid - Randweg West, genaamd locatie Ouwijck, zijn concrete voornemens tot uitbreiding van het leisure- en horecacluster. Tevens is het voornemen het reeds vergunde hotel van 169 kamers te realiseren ter plaatse van deze uitbreidingslocatie vanwege een betere zichtbaarheid. Een inrichtingsplan is nog niet bekend. De ontwikkeling van het leisurekwadrant komt marktgestuurd tot stand. Op dit moment wordt daarom uitgegaan van een flexibel bestemmingsplan welke de voorgenoemde leisure- en horecafuncties mogelijk maakt.

In de onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan is meer inzicht nodig in de parkeerbehoefte van de voorgenomen leisure- en horecafuncties. Het bestemmingsplan bevat de gronden van het bestaande leisurecluster en de gronden van de uitbreidingslocatie. Voor het bestaande leisurecluster worden de huidige ontwikkelingsmogelijkheden overgenomen met de bestemming 'Gemengd - 1'. De nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden op de uitbreidingslocatie zijn vervat in de bestemming 'Gemengd – 2'. Na realisatie van de plannen moet in het gebied voor de diverse functies voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zijn.

Op basis van de mogelijkheden van een programma van leisure- en horecafuncties (inclusief hotel) en aanvullende mogelijkheden in het gebied van (snelweggeoriënteerde) horeca en/of zelfstandige leisure binnen een flexibel bestemmingsplan, is de parkeerbehoefte berekend. De resultaten hiervan zijn opgenomen in deze rapportage.

Scope onderzoeksgebied

De afbakening van het onderzoeksgebied voor de ontwikkeling van een gemengd leisure- en horeacomplex met hotel is opgenomen in afbeelding 1 op de volgende pagina. Het betreft uitsluitend het grondgebied van de bestemming 'Gemengd – 2' (GD-2), omdat ter plaatse van het bestaande leisure- en horecacluster geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden toegevoegd.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten en functies voor het onderzoeksgebied. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de berekening parkeerbehoefte. De conclusie van deze berekening komt terug in hoofdstuk 3.



Afbeelding 1: onderzoeksgebied leisure- en horecafuncties locatie Ouwijck

2 Uitgangspunten parkeerbehoefte

2.1 Ontwikkelprogramma leisure- en horeca functies

De realisatie van de leisure- en horecafuncties op de locatie Ouwijk zijn gepland aan de westzijde van de Randweg West (locatie GD-2 in afbeelding 1). Voor het bestemmingsplan wordt uitgegaan van flexibiliteit in de te ontwikkelen functies. Voor het bepalen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te worden uitgegaan van de maximale planologische gebruiksmogelijkheid. Binnen deze maximale gebruiksmogelijkheden is het mogelijk om flexibel een invulling te geven aan het te realiseren programma. Uiteindelijk heeft alleen voor de daadwerkelijk te realiseren functies te worden voorzien in de parkeerbehoefte. In tabel 1 is de maximale omvang van de geplande functies opgenomen.

Tabel 1: overzicht functies en omvang ontwikkeling locatie Ouwijk

Functie		Omvang (max.)
1.	Leisure en/of snelweggeoriënteerde horeca	2.000 m2 bvo
2.	Leisure en/of snelweggeoriënteerde horeca	2.000 m2 bvo
3.	Leisure en/of snelweggeoriënteerde horeca	2.000 m2 bvo
4.	Hotel ((4 sterren)	169 kamers
	Vergaderruimte, werkplekken en wellness*	934 m2 bvo
	Restaurant**	2.864 m2 bvo

* Wellness als voorziening bij het hotel.

** Verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse (max 20% van totaal bvo).

2.2 Uitgangspunten parkeerbehoefte

De gemeente Nederweert hanteert in het parkeerbeleid geen specifieke parkeernormen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is daarom uitgegaan van de kencijfers parkeren uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018). Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is voor de ontwikkeling Ouwijk het woonmilieu type 'weinig stedelijk' gehanteerd met een ligging in de 'rest bebouwde kom' van Nederweert.

Snelweggeoriënteerde horeca wordt voor het bestemmingsplan gecategoriseerd als een fastfoodketen. Binnen de kencijfers parkeren van het CROW zijn geen specifieke kencijfers beschikbaar voor de functie van snelweggeoriënteerde horeca/fastfoodketen. Een fastfoodrestaurant trekt vaak meer klanten dan een cafetaria en in vergelijking met een traditioneel restaurant is de verblijftijd veel korter. Daarnaast is bij een fastfoodrestaurant sprake van een aantal bezoekers die gebruik maken van de zogenaamde 'drive-in'. Voor deze bezoekers zijn derhalve een beperkt aantal parkeerplaatsen noodzakelijk waardoor er sprake zal zijn van een andere parkeerbehoefte. Naar verwachting ligt de parkeerbehoefte voor fastfood restaurants tussen die van een café/cafetaria/bar en een restaurant.

Ook voor vergaderruimte en hotelgebonden wellness zijn geen specifieke parkeerkencijfers beschikbaar. Voor deze twee functies wordt het parkeerkencijfer voor de functie congresgebouw aangehouden. Indien binnen deze functie werkplekken voor externe gebruikers worden gerealiseerd, voorziet het parkeerkencijfer voor de functie congresgebouw in een hogere parkeerbehoefte dan bijvoorbeeld de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' binnen de categorie

Werken van de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor werkplekken is dan ook geen specifiek kencijfer opgenomen.

In tabel 2 is per functie het gehanteerde parkeerkencijfer opgenomen. De CROW-parkeerkencijfers kennen een bandbreedte: minimaal en maximaal. In deze rapportage wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van de gemiddelde waarde als parkeernorm.

Tabel 2: Functies en parkeerkencijfer

Omschrijving	Functie CROW	Parkeerkencijfer			
		Min.	Max.	Gemiddeld	Eenheid
snelweggeoriënteerde horeca / fastfoodketen	Restaurant	14	16	15	100 m ² bvo
	Cafetaria/bar	6	8	7	100 m ² bvo
	<i>Gemiddeld¹</i>	10	12	11	100 m ² bvo
Hotel	Hotel (4 sterren)	7	8	7,5	Per 10 kamers
Vergaderzaal	Congresgebouw	6	11	8,5	100 m ² bvo
Restaurant	Restaurant	14	16	15	100 m ² bvo

bvo = bruto vloeroppervlak

De bezoekers van de verschillende leisure- en horecafuncties zijn niet allemaal op hetzelfde moment aanwezig. Hierdoor is dubbelgebruik van parkeervoorzieningen mogelijk. Om de maatgevende parkeerbehoefte te berekenen wordt uitgegaan van aanwezigheidspercentages per functie. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: Aanwezighedspercentages functies

Functie Plangebied	Functie CROW	Werkdag				Zaterdag		Zondag
		overdag	middag	avond	Koopavond	middag	avond	middag
snelweggeoriënteerde horeca/fastfoodketen	Restaurant	30%	40%	70%	70%	100%	100%	70%
Hotel	Woningen	50%	60%	100%	100%	60%	80%	30%
Vergaderzaal	kantoor	100%	100%	25%	25%	5%	25%	25%
Restaurant	Restaurant	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%

De aanwezigheidspercentages voor een fastfoodrestaurant zijn gebaseerd op de aanwezigheidspercentages van een restaurant. Naar verwachting zijn de percentages in de avond doordeweeks lager en op zaterdagmiddag en zondagmiddag hoger.

Voor de aanwezigheidspercentages van een hotel wordt uitgegaan van de functie wonen. Hierbij is verondersteld dat de aanwezigheid op enkele momenten iets hoger ligt dan die van woningen.

De aanwezigheidspercentages van de vergaderzalen worden verondersteld vergelijkbaar te zijn aan de percentages van een kantoor. Voor de werkdagavond en de weekenden wordt deze echter verondersteld iets hoger te liggen.

¹ Het bestaande fastfoodrestaurant aan de Randweg West 1 is circa 650 m² bvo groot en beschikt over 65 parkeerplaatsen. Dit komt overeen met circa 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

3 Parkeerbehoefte ontwikkeling

3.1 Parkeerbehoefte maximale planologische gebruikersmogelijkheid

Voor de leisure en horecaontwikkeling op de locatie Ouwijck zoals opgenomen in paragraaf 2.1, is de theoretische parkeerbehoefte berekend. Voor de theoretische parkeerbehoefte is uitgegaan de maximale planologische gebruikersmogelijkheid (zie ook tabel 1, pagina 3). De berekening is gemaakt aan de hand van de uitgangspunten uit paragraaf 2.2.

Tabel 4: Theoretische parkeerbehoefte maximale planologische gebruiksmogelijkheid

Functie	Werkdag				Zaterdag		Zondag middag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	
1. snelweggeoriënteerde / fastfoodketen	66	88	154	154	220	220	154
2. snelweggeoriënteerde / fastfoodketen	66	88	154	154	220	220	154
3. snelweggeoriënteerde / fastfoodketen	66	88	154	154	220	220	154
4. Hotel	63	76	127	127	76	101	38
Vergaderruimte	79	79	20	20	4	20	20
Restaurant	129	172	387	408	301	430	172
Totaal	470	592	996	1017	1041	1211	692

In het geval van een maximale invulling van de planologische gebruikersmogelijkheid ligt het maatgevende moment in de parkeerbehoefte op zaterdagavond en is behoefte aan 1.211 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien op maaiveld of in een gebouwde parkeervoorziening. Hoe dit in de praktijk wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de exacte invulling van het gebied (omvang en type functies, bebouwing, et cetera). In het kader van het flexibele bestemmingsplan is niet relevant hoe de werkelijke parkeeroplossing eruit ziet. In de praktijk moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid van de daadwerkelijk gerealiseerde functies. Hiertoe zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een parkeerbalans worden opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan zijn de voorschriften hiervoor opgenomen.

3.2 Realistisch ontwikkelprogramma Ouwijck

In het voorziene ontwikkelprogramma wordt niet uitgegaan van de maximale planologische gebruikersmogelijkheid. Derhalve is voor een realistisch scenario de parkeerbehoefte bepaald.

Tabel 5: overzicht realistisch scenario ontwikkeling locatie Ouwijck

Functie	Omvang
1. Fastfoodrestaurant 1	800 m2 bvo
2. Fastfoodrestaurant 2	800 m2 bvo
3. Fastfoodrestaurant 3	800 m2 bvo
4. Hotel	169kamers
Vergaderruimte	350 m2 / 5 zalen
Restaurant	1000 m2 bvo

Aan de hand van de parkeerkencijfers in tabel 2 (gemiddeld parkeerkencijfer) en de aanwezigheidspercentages uit tabel 3 is voor het realistisch scenario de parkeerbehoefte berekend. In tabel 7 zijn de resultaten hiervan opgenomen.

Tabel 7: Theoretische parkeerbehoefte realistisch scenario

Functie	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
1. Fastfoodrestaurant 1	26	35	62	62	88	88	62
2. Fastfoodrestaurant 2	26	35	62	62	88	88	62
3. Fastfoodrestaurant 3	26	35	62	62	88	88	62
4. Hotel	63	76	127	127	76	101	38
Vergaderruimte	30	30	7	7	1	7	7
Restaurant	45	60	135	143	105	150	60
Totaal	218	272	454	462	447	523	291

Het maatgevende moment in het realistisch scenario ligt op zaterdagavond en is behoefte aan 523 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte per functie is naar verwachting goed oplosbaar op eigen terrein. Tevens is er de mogelijkheid om een gezamenlijke parkeervoorziening aan te leggen.

4 Conclusie

Uit de berekeningen komt naar voren dat op basis van de planologische mogelijkheden in het maximale geval voorzien moet worden in 1.211 parkeerplaatsen. In de praktijk hoeft alleen in de parkeerbehoefte van de daadwerkelijk gerealiseerde functies te worden voorzien. Voor de locatie wordt uitgegaan van een flexibel bestemmingsplan. Binnen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan biedt, kan op basis van de kencijfers (tabel 2) en aanwezigheidspercentages (tabel 3) invulling worden gegeven aan de realisatie van de verschillende functies (tabel 1).

Op basis van een realistisch scenario voor de plantontwikkeling blijkt dat naar verwachting behoefte is aan 523 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. +31 6 21888350
E. mike.heerekop@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.