

Verkeersadvies retraitelandgoed De Eikenhof

A. Bos



6 september 2020



COLOFON

Titel Verkeersadvies retraitslandgoed De Eikenhof
Opdrachtgever De heer A. Bos
Status Definitief
Datum 6 september 2020

Auteur Jan van Stiphout

Contact SVA STIPHOUT VERKEERSADVIES
Kasteel Heeswijkstraat 4
5037 HM TILBURG

Jan van Stiphout
Telefoon: 06- 28788582
E-Mail: j.van.stiphout@online.nl

INHOUDSOPGAVE

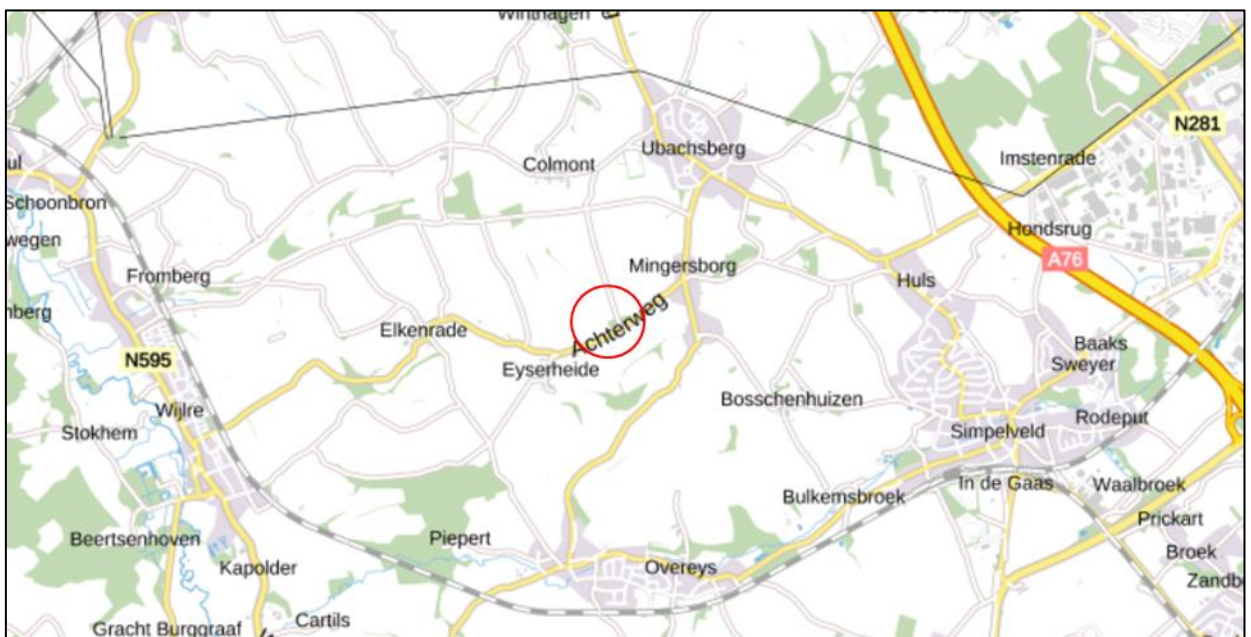
1.	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Vraagstelling.....	4
1.3	Opbouw rapportage.....	4
2.	PLANTOELICHTING DE EIKENHOF	5
2.1	Planbeschrijving retraitelandgoed De Eikenhof.....	5
2.2	Bereikbaarheid planlocatie.....	6
2.3	Parkeren bezoekers retraitelandgoed De Eikenhof.....	6
3.	PARKEREN	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Parkeernormen.....	7
3.3	Scenario's.....	8
3.4	Parkeerbehoefte per scenario.....	8
3.5	Invulling parkeerbehoefte.....	9
4.	VERKEERSGENERATIE & VERKEERSAFWIKKELING	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Kencijfers verkeersgeneratie.....	10
4.3	Verkeersgeneratie per scenario.....	11
4.4	Verkeersafwikkeling.....	11
4.4.1	Personenverkeer bezoekers.....	11
4.4.2	Laden en lossen leveranciers.....	13
5.	CONCLUSIES PARKEREN EN VERKEERSGENERATIE	14
5.1	Conclusies.....	14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer A. Bos (hierna initiatiefnemer) is voornemens op de locatie van Hoeve De Eikenhof, Mingersborg 28a, in de gemeente Voerendaal een retraitelandgoed te ontwikkelen. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is inzicht nodig in de verkeersgevolgen van de ontwikkeling.

Op onderstaande afbeelding 1 is de ligging van de planlocatie van retraitelandgoed De Eikenhof in de rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging planlocatie De Eikenhof

1.2 Vraagstelling

Initiatiefnemer heeft aan SVA Stiphout Verkeersadvies gevraagd over de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Mingersborg 28a te Voerendaal een verkeersadvies op te stellen. Het verkeersadvies moet ingaan op:

- De parkeerbehoefte van de ontwikkeling;
- De wijze waarop de parkeerbehoefte wordt ingevuld;
- De verkeersgeneratie van de ontwikkeling;
- Beoordeling van de verkeersafwikkeling van de planlocatie.

1.3 Opbouw rapportage

In hoofdstuk 2 wordt eerst een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling gegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de parkeergevolgen. De verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling van de planlocatie staan in hoofdstuk 4. De rapportage sluit af met een aantal conclusies in hoofdstuk 5.

2. PLANTOELICHTING DE EIKENHOF

2.1 Planbeschrijving retraitelandgoed De Eikenhof

Initiatiefnemer is voornemens op de kadastrale percelen 709, 710, 307, 548, 547 en 608 in de gemeente Voerendaal, op de locatie Mingersborg 28a, een retraitelandgoed met een centrale parkeervoorziening te realiseren. Binnen de ontwikkeling komen de volgende functies (bvo = bruto vloeroppervlakte):

- 4 bed en breakfast kamers in het woonhuis (max. 8 personen);
- 7 losstaande eco-lodges (max. 28 personen);
- een multifunctionele schuur (460 m² bvo), die voor een periode van vijf jaar inpandig gebruikt kan worden als bruiloftslocatie, met daarin:
 - een orangerie (225 m² bvo), die gebruikt kan worden als educatieruimte (max. 30 personen);
 - een educatieruimte (150 m² bvo) op een verdieping (max. 30 personen);
 - een verwerkingskeuken (60 m² bvo);
 - een landwinkel (50 m² bvo);
 - een kantoor (50 m² bvo);
 - een tuinderij.

Op de planlocatie zijn een bestaand vrijstaand woonhuis en daaraan verbonden schuur aanwezig. Op afbeelding 2 is de planlocatie van retraitelandgoed De Eikenhof weergegeven.



Afbeelding 2: Planlocatie retraitelandgoed De Eikenhof

2.2 Bereikbaarheid planlocatie

Bezoekers van het retraitelandgoed zullen voornamelijk met de auto komen. De planlocatie is voor autoverkeer vanaf de Rijkswegen A79 Heerlen-Maastricht (afstand 4 kilometer) en A76 Aken – Brussel (afstand 5 kilometer) goed bereikbaar. Daarnaast is de planlocatie per openbaar vervoer vanaf de treinstations Heerlen en Maastricht bereikbaar per buslijn 54 en/of buslijn 55. Bushalte Eyserheide (lijn 55) bevindt zich op 500 meter loopafstand van de planlocatie. Verder bevindt zich op 20 minuten autoreistijd (25 kilometer) van de planlocatie het internationaal vliegveld Maastricht Aachen Airport.

2.3 Parkeren bezoekers retraitelandgoed De Eikenhof

Voor bezoekers van retraitelandgoed De Eikenhof wordt ten westen van de Korenweg op de percelen 307 en 548 een centrale parkeervoorziening met 37 parkeerplaatsen aangelegd. Het parkeerterrein bevindt zich op loopafstand van de verschillende functies op het retraitelandgoed. Initiatiefnemer en tevens bewoner van het vrijstaand woonhuis op de planlocatie maakt ook gebruik van de centrale parkeervoorziening. Het parkeerterrein wordt door middel van een in/uitrit aangesloten op de Korenweg die met een T-splitsing aansluit op de Achterweg.

3. PARKEREN

3.1 Inleiding

Door de ontwikkeling van retraitelandgoed De Eikenhof mag geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan. De voorgenomen ontwikkeling moet daarom voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit hoofdstuk is de parkeerbehoefte van retraitelandgoed De Eikenhof met behulp van parkeernormen in beeld gebracht en is beoordeeld of voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

3.2 Parkeernormen

Gemeente Voerendaal heeft geen eigen parkeernormen. Voor het bepalen van de parkeernormen voor de verschillende functies op retraitelandgoed De Eikenhof is daarom aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig Parkeren¹. In deze CROW-publicatie zijn echter niet voor alle functies die op het retraitelandgoed komen parkeerkencijfers opgenomen. Voor deze functies zijn daarom bij het bepalen van de parkeernormen aannames gedaan. In onderstaande tabel 1 zijn voor de verschillende functies de parkeernormen en toelichting daarop vermeld.

Functie	Parkeernorm	Toelichting
Woonhuis	2,4 pp per woning	CROW-norm.
Bed en breakfast	1 pp per b&b	Uitgegaan is van maximaal 1 voertuig per b&b.
Eco-lodges	2,1 pp per eco-lodge	CROW-norm bungalowpark.
Educatie ruimten in de multifunctionele schuur (max. 60 personen)	30 pp voor totale educatieruimte 2 pp personeel	Gemiddeld 2 inzittenden per auto.
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie (bij 60 personen)	30 pp bezoekers 1 pp trouwauto 2 pp personeel	Gemiddeld 2 inzittenden per auto.
Landwinkel	4 pp / per 100 m ² bvo	CROW-norm buurt- en dorpscentrum rest bebouwde kom (voor het buitengebied heeft het CROW geen parkeernormen opgenomen).
Tuinderij	1 pp tuinderij	Op de tuinderij is alleen de tuinder en geen personeel aanwezig.

Tabel 1: Parkeernormen retraitelandgoed De Eikenhof

¹ De gemiddelde parkeerkencijfers voor het buitengebied in weinig stedelijk gebied zijn als uitgangspunt gehanteerd.

3.3 Scenario's

Omdat de ontwikkeling bestaat uit verschillende functies die ieder hun specifieke parkeervraag hebben zijn drie parkeerscenario's opgesteld. Het scenario met de hoogste parkeervraag wordt als maatgevend voor de ontwikkeling beschouwd.

Bij het opstellen van de drie scenario's zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Cursussen en bruiloften vinden niet gelijktijdig plaats;
- Per dag kunnen maximaal 60 personen deelnemen aan educatie-activiteiten;
- Per dag vindt maximaal één bruiloft plaats;
- De b&b-kamers en eco-lodges worden gebruikt door de bruiloftsgasten óf de personen die aan educatie-activiteiten deelnemen;
- Wanneer geen bruiloften plaatsvinden of cursussen/trainingen worden gegeven, kunnen de b&b en eco-lodges verhuurd worden aan verblijfgasten.

Functie	Scenario 1 b&b en eco-lodges	Scenario 2 bruiloft	Scenario 3 cursus/training
Woonhuis	●	●	●
Bed en breakfast	●	o ²	o ²
Eco-lodges	●	o ²	o ²
Educatie	-	-	●
Bruiloften	-	●	-
Landwinkel	●	-	-
Tuinderij	●	●	●

Tabel 2: Parkeerscenario's retraitelandgoed De Eikenhof

3.4 Parkeerbehoefte per scenario

In onderstaande tabel 3 is de parkeerbehoefte per scenario weergegeven.

Functie	Parkeernorm	Scenario 1 b&b en eco-lodges	Scenario 2 bruiloft	Scenario 3 cursus/training
Woonhuis	2,4 pp per woning	2,4	2,4	2,4
4 bed en breakfast	1 pp per b&b	4	-	-
7 eco-lodges	2,1 pp per eco-lodge	14,7	-	-
2 educatieruimten	30 pp voor totale educatieruimte 2 pp personeel	- -	- -	30 2
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie	30 pp bruiloftsgasten 1 pp trouwauto 2 pp personeel	- - -	30 1 2	- - -
50 m ² landwinkel	4 pp / per 100 m ² bvo	2	-	-
Tuinderij	1 pp tuinderij	1	1	1
	Totaal	24,1	36,4	35,4
	afgerond	25	37	36

Tabel 3: Parkeerbehoefte per scenario

Uit tabel 3 blijkt dat de bij scenario 2 (bruiloft) de maatgevende (hoogste) parkeerbehoefte optreedt. De parkeerbehoefte bedraagt dan maximaal 37 parkeerplaatsen.

² De bed en breakfast gasten en de eco-lodges gasten zijn bruiloftsgasten of gebruikers van de educatieruimtes.

3.5 Invulling parkeerbehoefte

De maatgevende parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt 37 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voorziet in de aanleg van een centraal parkeerterrein met 37 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit aantal is voldoende om invulling te geven aan de maatgevende parkeerbehoefte van retraitslandgoed De Eikenhof te geven. Er is sprake van een gesloten parkeerbalans.

4. VERKEERSGENERATIE & VERKEERSAFWIKKELING

4.1 Inleiding

Door de ontwikkeling van retraitelandgoed De Eikenhof neemt het aantal verkeersbewegingen in de planomgeving toe. Beoordeeld moet worden wat hiervan de gevolgen zijn voor de omliggende infrastructuur en welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn. Voor het bepalen van de maatgevende verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de scenario's uit het vorige hoofdstuk.

4.2 Kencijfers verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling van retraitelandgoed De Eikenhof is eerst aansluiting gezocht bij kencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig Parkeren³. Voor de functies waarvan geen kencijfers beschikbaar zijn, zijn aannames van de verkeersgeneratie gedaan. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Cursussen en bruiloften vinden niet gelijktijdig plaats;
- Per dag kunnen maximaal 60 personen deelnemen aan educatie-activiteiten;
- Per dag vindt maximaal één bruiloft plaats;
- De b&b-kamers en eco-lodges worden gebruikt door de bruiloftsgasten óf de personen die aan educatie-activiteiten deelnemen;
- Wanneer geen bruiloften plaatsvinden of cursussen/trainingen worden gegeven, kunnen de b&b en eco-lodges verhuurd worden aan verblijfs gasten.

In onderstaande tabel 4 zijn voor de verschillende functies de kencijfers verkeersgeneratie en toelichting daarop vermeld.

Functie	Kencijfers verkeersgeneratie	Toelichting
Woonhuis	8,2 verkeersbewegingen per woning	CROW-norm
Bed en breakfast	2 verkeersbewegingen per b&b	Per b&b 1 x aankomst en 1 x vertrek
Eco-lodges	4 verkeersbewegingen per eco-lodge	Per eco-lodge 2 x aankomst en 2 x vertrek
Educatieruimten	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats 4 verkeersbewegingen personeel	1 x aankomst en 1 x vertrek per parkeerplaats 2 x aankomst en 2 x vertrek
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats 2 verkeersbewegingen trouwauto 2 verkeersbewegingen vrachtverkeer 4 verkeersbewegingen personeel	1 x aankomst en 1 x vertrek per parkeerplaats 1 x aankomst en 1 x vertrek 1 x aankomst en 1 x vertrek 2 x aankomst en 2 x vertrek
Landwinkel	62,4 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	CROW-norm buurt- en dorpscentrum rest bebouwde kom (voor het buitengebied heeft het CROW geen kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen) ⁴
Tuinderij	2 verkeersbewegingen per tuinderij	1 x aankomst en 1 x vertrek

Tabel 4: Kencijfers verkeersgeneratie retraitelandgoed De Eikenhof

³ De gemiddelde verkeersgeneratiekencijfers voor het buitengebied in weinig stedelijk gebied zijn als uitgangspunt gehanteerd.

⁴ De parkeerkecijfers van het CROW gaan uit van een turnover van 15 (aantal keren dat een parkeerplaats op 1 dag gebruikt wordt) voor de parkeerplaatsen bij een buurt- en dorpscentrum. Gezien de aard van de landwinkel zal de turnover hiervan naar alle waarschijnlijkheid lager uitvallen. Toch is bij de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de totale verkeersgeneratie van een buurt- en dorpscentrum.

4.3 Verkeersgeneratie per scenario

In onderstaande tabel 5 is de verkeersgeneratie per scenario weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie	Scenario 1 b&b en eco- lodges	Scenario 2 bruiloft	Scenario 3 cursus/training
Woonhuis	8,2 verkeersbewegingen per woning	8,2	8,2	8,2
4 bed en breakfast	2 verkeersbewegingen per b&b	8	-	-
7 eco-lodges	4 verkeersbewegingen per eco-lodge	28	-	-
Educatie ruimten (max. 60 personen)	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats (30) 4 verkeersbewegingen personeel	- -	- -	60 4
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie (bij 60 personen)	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats (30) 2 verkeersbewegingen trouwauto 2 verkeersbewegingen vrachtverkeer 4 verkeersbewegingen personeel	- - -	60 2 2 4	- - -
50 m ² landwinkel	62,4 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	31,2	-	-
Tuinderij	2 verkeersbewegingen per tuinderij	2	2	2
	Totaal	77,4	78,2	74,2
	afgerond	78	79	75

Tabel 5: Verkeersgeneratie per scenario

Uit bovenstaande tabel 5 blijkt dat scenario 2 (bruiloft) maatgevend is voor de verkeersgeneratie. De ontwikkeling genereert maximaal 79 verkeersbewegingen per etmaal.

4.4 Verkeersafwikkeling

In deze paragraaf is de verkeersafwikkeling van het retraitelandgoed beschreven. Eerst wordt ingegaan op de verkeersafwikkeling van het personenverkeer van bezoekers en daarna op het laden en lossen van leveranciers.

4.4.1 Personenverkeer bezoekers

Verkeer van/naar het retraitelandgoed zal gebruik maken van de Achterweg of Korenweg. Bezoekers vanuit de richting Maastricht zullen vooral gebruik maken van de Korenweg en bezoekers uit andere richtingen zullen vooral gebruik maken van de Achterweg. Hoe dit verkeer zich in de praktijk over beide wegen verdeelt is sterk afhankelijk van de herkomst van de bruiloftsgasten en deelnemers van een cursus/training. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is daarom uitgegaan van twee worstcasescenario's:

- 1) Alle verkeer wordt afgewikkeld via de Achterweg;
- 2) Alle verkeer wordt afgewikkeld via de Korenweg.

Achterweg

De Achterweg is een erftoegangsweg type I. Uit verkeerstellingen (2019) blijkt dat de huidige verkeersintensiteit op de Achterweg 872 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De ontwikkeling genereert maximaal 79 extra verkeersbewegingen per etmaal. De toekomstige verkeersintensiteit bedraagt ongeveer 950 motorvoertuigen per etmaal.

Voor de beoordeling van het maximaal aantal voertuigen op erftoegangswegen bestaan geen getalsmatige richtlijnen. Om te beoordelen of de Achterweg geschikt is om de extra verkeersbewegingen van retraitelandgoed De Eikenhof op te kunnen vangen is gekeken naar het huidige gebruik en vormgeving van de weg. Hierbij is aansluiting gezocht bij het Handboek wegontwerp 2013 Basiscriteria voor erftoegangswegen van het CROW. Hierin zijn voor erftoegangswegen indicatieve intensiteitsgrenzen opgenomen per wegbreedte waarmee beoordeeld kan worden of een erftoegangsweg voldoende breed is om bermschade te voorkomen.

Tabel 6.4. Maximale intensiteiten ter voorkoming van bermschade

Verhardingsbreedte (m)	Intensiteit (mvt/etmaal)	
	zandgrond	klei/veen
3,00	350	300
3,50	400	350
4,00	575	500
4,50	1.000	800
5,00	1.400	1.150
5,50	3.000 à 4.000	
6,0	5.000 à 6.000	

Afbeelding 3: Indicatieve maximale verkeersintensiteiten op erftoegangswegen ter voorkoming van bermschade (bron: Handboek Wegontwerp 2013 Basiscriteria)

De wegbreedte van de Achterweg bedraagt 4,5 meter, aan beide kanten van de weg zijn semiverharde bermen van 0,6 meter aanwezig. Bij een verhardingsbreedte van 4,5 meter bedraagt de maximale indicatieve verkeersintensiteit 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Zowel in de huidige als toekomstige situatie komt de verkeersintensiteit op de Achterweg niet boven deze indicatieve verkeersintensiteit uit, maar nadert in de toekomstige situatie wel de kritische grens van 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Korenweg

De Korenweg is een erftoegangsweg type II. De planlocatie en enkele agrarische percelen worden ontsloten via de Korenweg. Er zijn geen verkeersintensiteiten van de Korenweg beschikbaar. Gezien het smalle wegkarakter en de ligging van de Korenweg wordt deze alleen door bestemmingsverkeer gebruikt en niet door doorgaand verkeer. De huidige verkeersintensiteit wordt daarom ingeschat op maximaal 50 verkeersbewegingen per etmaal. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit op de Korenweg met maximaal 79 verkeersbewegingen per etmaal toe. In de toekomstige situatie bedraagt de verkeersintensiteit op de Korenweg maximaal (afgerond) 130 motorvoertuigen per etmaal.

De Korenweg is een smalle weg en heeft een wegbreedte van gemiddeld 3,0 meter. Op grond van de indicatieve intensiteiten uit het Handboek Wegontwerp 2013 Basiscriteria erftoegangswegen kan een weg met een wegbreedte van 3,0 meter per etmaal 350 motorvoertuigen verwerken zonder dat

bermschade optreedt. De huidige- en toekomstige verkeersintensiteiten op de Korenweg blijven (ruim) onder deze indicatieve verkeersintensiteit.

4.4.2 Laden en lossen leveranciers

Initiatiefnemer verwacht 2 tot maximaal 3 bestelwagens / kleine vrachtauto's per week die goederen komen afleveren. Laden en lossen vindt volledig op eigen terrein plaats. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het ruime voorterrein van de schuur/woonhuis/keuken. Het voorterrein biedt voldoende ruimte om te kunnen manoeuvreren zodat laad- en losverkeer niet vanaf de Korenweg achteruit het perceel op hoeft te rijden en na aflevering van de goederen het betreffende voertuig het terrein vooruit kan verlaten.

Van onveilige situaties voor bezoekers (op het voorterrein van het woonhuis en de multifunctionele schuur) zal geen sprake zijn, omdat de bevoorrading door leveranciers altijd plaats zal vinden vóórdat deze aanwezig zullen zijn.

5. CONCLUSIES PARKEREN EN VERKEERSGENERATIE

5.1 Conclusies

Op grond van het voorgaande worden de volgende conclusies getrokken:

1. De ontwikkeling voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
2. Er worden geen knelpunten verwacht wat betreft de verkeersafwikkeling.

Ad. 1 Parkeren

De parkeerbehoefte van retraitelandgoed De Eikenhof bedraagt maximaal 37 parkeerplaatsen (scenario 2 bruiloft). De ontwikkeling voorziet in de aanleg van 37 parkeerplaatsen. Er is sprake van een gesloten parkeerbalans. Er worden daarom geen parkeerknelpunten in de omgeving van de planlocatie verwacht.

Ad 2. Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De ontwikkeling van retraitelandgoed De Eikenhof genereert maximaal 79 extra verkeersbewegingen per etmaal (scenario 2 bruiloft). Deze extra verkeersbewegingen worden afgewikkeld over de Achterweg en Korenweg. Beide wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen in principe probleemloos verwerken. Gezien de relatief lage aantallen extra verkeer zullen deze opgaan in het heersend verkeersbeeld. De verkeersintensiteit op de Achterweg nadert echter wel de kritische grens van 1.000 motorvoertuigen per etmaal voordat bermschade optreedt. Aanbevolen wordt daarom bezoekers van het retraitelandgoed zoveel mogelijk gebruik te laten maken van de Korenweg om hiermee de Achterweg te ontlasten.