

Memo

Onderwerp:

Verkeersgeneratie functiewijziging Mensingheweg 20, Roden

Datum,

31 augustus 2021

Projectnummer:

21.0231 001

Van:

[REDACTED]

Aan:

[REDACTED]

Aanleiding

Aan de Mensingheweg 20 is het perceel met daarop het voormalige Kapteyn Sterrenwacht gelegen. Tot 1996 was de RUG eigenaar van dit pand. Nadat de RUG het pand verliet heeft de nieuwe eigenaar zijn ICT-bedrijf in het pand gevestigd. Dit bedrijf is in 2017 verkocht, maar de eigenaar heeft het pand in zijn bezit gehouden.

Omdat het pand zich moeilijk laat verhuren, heeft de eigenaar het voornemen om het gebouw te transformeren tot negen appartementen, specifiek bedoeld voor senioren. Om dit mogelijk te maken dient een functiewijziging doorgevoerd te worden, waarbij de functie 'bedrijf' gewijzigd wordt naar de functie 'wonen'. In het kader van deze functiewijziging is gevraagd om in beeld te brengen welke consequenties dit heeft voor de verkeersgeneratie. In dit memo wordt daarom de verkeersgeneratie van zowel de huidige als de nieuwe functie inzichtelijk gemaakt. Op basis van beide berekeningen wordt inzichtelijk wat de consequenties zijn voor de verkeersgeneratie.

Uitgangspunten

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW, welke zijn opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (2018). In deze publicatie zijn per functie normen gebaseerd op de stedelijkheidsgraad en de specifieke ligging in de gemeente. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad gemeente Noordenveld: Weinig stedelijk (bron: cbs)
- Specifieke ligging Mensingheweg 20: Buitengebied

Aanvullend op deze kenmerken, kennen de normen voor de verkeersgeneratie een bandbreedte met een minimum en een maximum. Met betrekking tot parkeren hanteert de gemeente Noordenveld het gemiddelde van deze bandbreedte (bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015 – 2025 'Noordenveld zet de fiets op 1'), tenzij er goede redenen zijn om in het concrete geval aan te nemen dat hiervan afgeweken kan worden. Met betrekking tot de verkeersgeneratie is het aannemelijk om ditzelfde uitgangspunt te hanteren. De verkeersgeneratie wordt daarbij beïnvloed door onder andere een bovengemiddelde bereikbaarheid met het openbaar vervoer of de aanwezigheid van hoogwaardige fietsverbindingen. Dit soort voorzieningen kunnen ertoe bijdragen dat het autogebruik afneemt ten opzichte van het gemiddelde. Als we kijken naar de voorzieningen en de regionale

context van de Mensingheweg 20, kan geconcludeerd worden dat het perceel niet wordt aangedaan door openbaar vervoer en er is geen hoogwaardige fietsverbinding aanwezig. Kortom, er is geen reden om aan te nemen dat het autogebruik onder het gemiddelde zal liggen van een perceel in het buitengebied. Tegelijkertijd is er ook geen reden om aan te nemen dat het autogebruik bovengemiddeld is. Daarom wordt het gemiddelde van de bandbreedte als uitgangspunt gehanteerd.

Verkeersgeneratie huidige functie (bedrijf)

In de huidige situatie kent deze locatie een bedrijfsfunctie. De laatste jaren heeft er een ICT-bedrijf in het pand gezeten, waar onder andere trainingen werden verzorgd. Echter biedt het bestemmingsplan ook ruimte aan andersoortige bedrijven, zoals een drukkerij, een autobedrijf, een aannemersbedrijf en diverse soorten productiefabrieken en groothandels. De verkeersgeneratie loopt door deze gevarieerde mogelijkheden uiteen. Daarom is ervoor gekozen om voor diverse bedrijfsfuncties de verkeersgeneratie te bepalen. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Bruto vloeroppervlak: 1.150m²
 Omrekenfactor weekdag-werkdag: 1,33 (bron: CROW, publicatie Toekomstbestendig parkeren)

De verkeersgeneratie van de diverse bedrijfsfuncties is in tabel 1 weergegeven.

Functie	Kcijfer verkeersgeneratie (gem. weekdag)	Bruto vloeroppervlak	Verkeersgeneratie	
			weekdag	werkdag
Commerciële dienstverlening	16,55 / 100m ² bvo	1.150m ²	191	254
Bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief	10,0 / 100m ² bvo	1.150m ²	115	153
Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief	4,8 / 100m ² bvo	1.150m ²	56	74
Bedrijfsverzamelgebouw	7,85 / 100m ² bvo	1.150m ²	91	121

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie huidige toegestane functies

Op basis van tabel 1 is te zien dat verkeersgeneratie van de diverse bedrijfsfuncties een bandbreedte kent tussen de 74 en 254 ritten per gemiddelde werkdag.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie (wonen)

In de nieuwe situatie wordt het pand verbouwd tot negen (koop)appartementen. De verkeersgeneratie voor woningen is afhankelijk van het type woning en de prijsklasse waarin deze zich bevindt. Omdat de prijsklasse nog niet bekend is, worden voor de volledigheid alle prijsklassen in de berekening meegenomen. De omrekenfactor van weekdag naar werkdag bedraagt voor woningen 1,11 (bron: CROW, publicatie 'Toekomstbestendig parkeren').

Functie	Kencijfer verkeersgeneratie (gem. weekdag)	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	
			weekdag	werkdag
Appartement, koop, goedkoop	5,6 / woning	9	51	56
Appartement, koop, middelduur	6,0 / woning	9	54	60
Appartement, koop, duur	7,4 / woning	9	67	74

Tabel 2: Berekening verkeersgeneratie nieuwe situatie

Conclusie

Momenteel is in het bestemmingsplan een bedrijfsfunctie op het perceel gevestigd. De verkeersgeneratie van de diverse type bedrijven varieert tussen de 74 en 254 ritten op een gemiddelde werkdag. In de situatie waarbij het pand wordt verbouwd tot 9 appartementen, neemt de verkeersgeneratie af tot minimaal 56 en maximaal 74 ritten op een gemiddelde werkdag. Dit betekent in het meest nadelige geval dat de verkeersgeneratie gelijk blijft, maar het is aannemelijker te veronderstellen dat de functiewijziging in de praktijk leidt tot een afname van de verkeersgeneratie.