

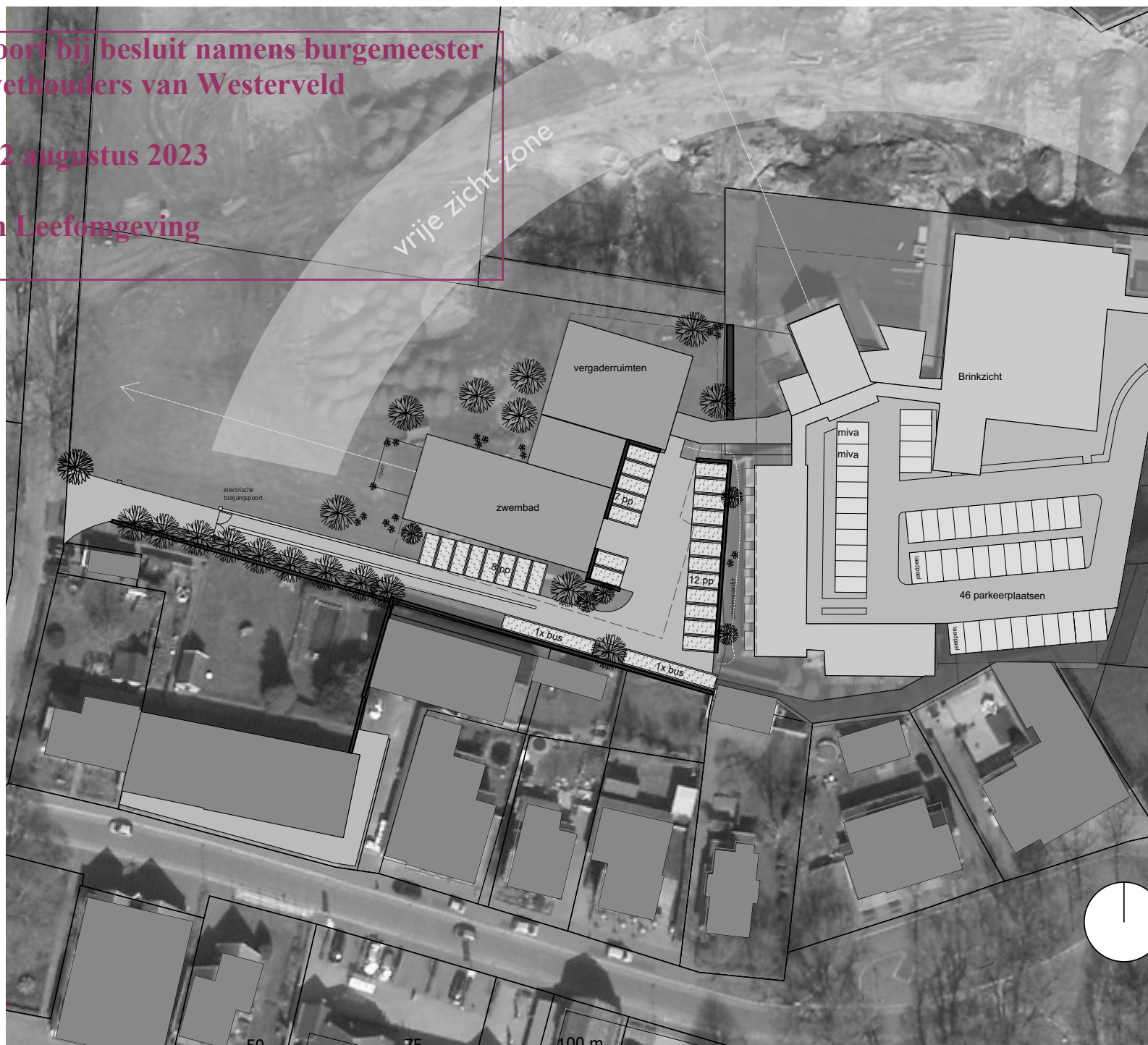
**DA
AD**

Ruimtelijke onderbouwing Parkeren Hotel Brinkzicht Vledder 20.07.2023

Behoort bij besluit namens burgemeester
en wethouders van Westerveld

d.d. 2 augustus 2023

team Leefomgeving





Ruimtelijke onderbouwing Parkeren Hotel Brinkzicht Vledder

Voorwoord

Op 28 april 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Hotel Brinkzicht te Vledder' vastgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld om een uitbreiding met wellness-voorziening mogelijk te maken. Vooruitlopend op de realisatie van die voorziening is in 2017/2018 een ondergrondse bowlingbaan gerealiseerd.

Gelet daarop is een heroverweging van het parkeervraagstuk, hoofdstuk Verkeer en parkeren in de toelichting van het zojuist genoemde bestemmingsplan, op zijn plaats. Naast het benodigde aantal plaatsen, is de wijze van ontsluiten een aandachtspunt. Op beide aspecten zal in deze onderbouwing nader worden ingegaan.

Dit document is gemaakt in samenwerking met de opdrachtgever H. de Jong en met gemeente Westerveld, dhr. J. Zwiers en B. van Faassen.

DAAD Architecten

Inhoud

Inleiding	4
Historische kaarten	7
Bestaande situatie	9
Parkeren voorzijde	11
Parkeren achterzijde	15
Bezwaren	21
Slot / Conclusie	22

Bijlage: Verkeersonderzoek Vledder

Documentnummer: N01-D02-21221193-MHR

documentnaam: RoelofsAdviesHetMeerDefApr20.pdf

Contactpersoon:

Titus Mars

titus@daad.nl

Projectnummer:

23.018

DAAD Architecten B.V.

Paltz 21

9411 PM Beilen

+31 (0)593 582 450

info@daad.nl

www.daad.nl

DA AD

Inleiding

Hotel Brinkzicht in Vledder is in 1984 opgericht. Door de jaren heen is het gebouw verder uitgebreid en voorzien van een zalencentrum met diverse activiteiten waaronder het bowlingcentrum en restaurant.

Het hotel presenteert zich met de voorkant aan de Brink van Vledder. Het ontleent er zelfs haar naam aan. Verder op het terrein, achter het historische lint, bevindt zich een erf achtige setting met diverse gebouwen met hotelkamers, een zalencentrum en een woonhuis voor de beheerder. Deze gebouwen van 1 of 2 lagen met kap refereren aan schuurachtige volumes. Ook het parkeren bevindt zich op het achterterrein, uit het zicht van de openbare weg. In de tijd hebben diverse uitbreidingen en aanpassingen plaatsgevonden waardoor op enkele plekken onlogische oplossingen zijn ontstaan. De gebouwen zijn herkenbaar aan het architectuur idioom van de jaren '70, '80 en '90. Na jaren goed te hebben gefunctioneerd in de afgelopen periode is het voorhuis recentelijk verbouwd en zijn de lobby en receptie vernieuwd. Ook is er een ondergrondse bowlingbaan toegevoegd en er zijn plannen om een zwembad toe te voegen. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd.

Dit alles heeft niet tot doel het aantal gasten uit te breiden, maar juist om het bestaande bezoekersniveau voor nu en voor de toekomst op peil te houden. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om van het Hotel een compleet belevingscentrum voor jong, oud en bedrijven te realiseren. Waarbij het restaurant, wellness- en bowlingcentrum de komende jaren zal uitgroeien tot "Het uitgaanscentrum" voor de gehele

omgeving. Van kids bowling, personeelsfeestjes, huwelijksfeesten, à la carte, tot een condoleance na een begrafenis. Dit alles is van groot belang voor het voortbestaan van Hotel Brinkzicht en de daarbij komende werkgelegenheid en leefbaarheid voor het dorp Vledder.

Optimaliseren parkeren:

De aanvraag voor deze planvorming heeft tot doel om het vraagstuk van het parkeren en de wijze waarop de parkeerplaatsen bereikbaar zijn te verbeteren.

Berekening parkeernorm

De toelichting op het bestemmingsplan (definitief geworden op 28 april 2015) bevat een hoofdstuk verkeer en parkeren. Hierin heeft de gemeente al een toetsing gedaan voor de parkeerdruk rond het hotel. De berekening door de gemeente is gebaseerd op CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' d.d. oktober 2012. De parkeerbehoefte komt voort uit de parkeerbehoefte bij het hotel alsmede de nieuwe wellnessvoorziening, welke gezien het karakter en schaal van de activiteiten vergelijkbaar is met de functie sauna/hammam.

Hotel Brinkzicht beschikt momenteel over 31 parkeerplaatsen op eigen terrein. Incidenteel vinden activiteiten plaats waarbij de parkeervraag hoger ligt zoals bijvoorbeeld een bridgeavond. Deze incidenten kunnen echter niet als maatgevend worden beschouwd bij het berekenen van de gemiddelden voor het hoofdgebruik.

Voor het 4 sterren hotel gelden op basis van de CROW de volgende kengetallen:

- Parkeerkencijfers (per 10 kamers) min. 1,7 - max. 2,7
- 48 kamers = $4,8 \times 2,2$ (gemiddeld) betekent 11 parkeerplaatsen

Met de komst van de sauna/wellness wordt een nieuwe parkeervraag gecreëerd. De parkeergetallen zijn hiervan als volgt:

- Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo) min. 2,0 - max. 3,0
- 1.250 m² bvo $\times$ 2,5 (gemiddeld) betekent 31,25 parkeerplaatsen

Hoewel de functies afzonderlijk van elkaar zijn, is er wel een relatie te vinden tussen beide. De bezoekers van het hotel zijn ook gebruikers van de wellness. De gemeente verwacht dat het dubbel gebruik circa 50% bedraagt. Dit percentage is daarom in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de wellness. Bovendien is het de bedoeling dat het overige gebruik vooral gericht is op bewoners uit de directe omgeving. De verwachting is dat een groot deel van deze bezoekers niet met de auto komen, maar met de fiets of wandelend. Dit zal dus ook geen sterke parkeervraag oproepen voor autoparkeerplaatsen.

Resumerend betekent dit dat de berekende parkeervraag, uitgaande van 50% dubbelgebruik, afgerond 27 parkeerplaatsen bedraagt (11 voor het hotel en 15,6 voor de sauna/wellness). Bij het hotel zijn reeds 31 parkeerplaatsen beschikbaar. Tevens is er notarieel vast gelegd dat Brinkzicht aanspraak mag maken op 6 plaatsen bij de musea. Het aantal van 37 is dus ruim voldoende om de parkeerbehoefte in te kunnen vullen.

Na de uitbreiding zijn er

- 46 parkeerplaatsen aan de voorzijde
 - 27 parkeerplaatsen aan de achterzijde
 - 6 parkeerplaatsen bij de musea
- totaal 79 parkeerplaatsen

In totaal komt dit uit op 79 parkeerplaatsen. Hiermee voldoen wij ruimschoots aan de 27 parkeerplaatsen die aangemerkt worden in het bestemmingsplan. Dit overschot zou de parkeerdruk in het gehele dorp verlagen, waardoor dit een positieve invloed heeft op de leefbaarheid. Het bestemmingsplan wordt nu vooral als minimum eis beschouwd.



Overzicht Masterplan (nieuwe situatie)

Legenda

- bestaande bebouwing
- nieuwbouwplannen
- bebouwing omgeving

- verhard parkeren
- groen parkeren (grasbetontegels)
- greenwalls

Geschiedenis

Op de hieronder getoonde historische kaarten is goed te zien dat de open plek aan de westzijde van Brinkzicht al die tijd in gebruik is geweest. Waarschijnlijk voor landbouw en veeteelt. Het is dus van belang de openheid en ruimtelijke kwaliteit van deze plek te bewaren.



ca. 1900



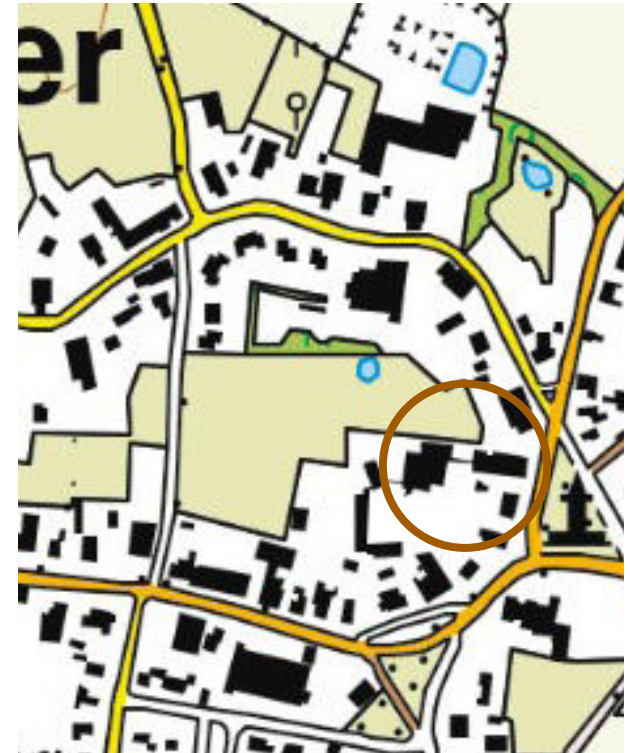
ca. 1955



ca. 1986



ca. 2005



ca. 2018

Bestaande situatie

Bestaande situatie:

In de huidige situatie heeft 'Brinkzicht' aan de voorzijde een parkeerplek voor de gasten. Hier bevinden zich 29 gewone parkeerplekken. De afgelopen jaren is de parkeerdruk toegenomen en wanneer het parkeerterrein vol is, wordt er door gasten aan de Brink geparkeerd. Hoewel dit een legale oplossing is (er is geen parkeerverbod) geeft het wel aanleiding tot het maken van opmerkingen door omwonenden.

Om deze parkeerdruk te verminderen is enkele jaren geleden aan de achterzijde van Brinkzicht een parkeerplek voor het personeel en de touringcar in gebruik genomen. Deze wordt ontsloten doormiddel van een modderig dienstpad, welke ontsloten wordt van uit de straat 'Het Steegien' doormiddel van een bestaand hekwerk. Maar dit totaal blijkt niet voldoende. Gasten blijken meer met de auto te komen in plaats van de touringcar en de bowlingbaan en het restaurant brengen, naast de hotelgasten, ook meer daggasten met zich mee.

Om de situatie voor de gasten en de omwonenden te verbeteren, wordt aan de voorzijde de parkeerplaats vergroot. Aan de achterzijde vindt een herinrichting plaats van de parkeerplaats en de toegang (met behoud van het bestaande hekwerk) zodat hier voor het personeel en gasten van de nieuwe vleugel genoeg ruimte ontstaat om te kunnen parkeren.



Entree naar parkeren achterzijde Brinkzicht. Zicht op 'Het Steegien'



Huidige dienstpad richting de personeelsparkeerplaatsen

Parkeren voorzijde

In de huidige situatie bevinden zich aan de voorzijde 25 standaard parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 2 mindervalide parkeerplekken en 2 openbare plekken voor elektrisch laden die door een ieder te gebruiken zijn.

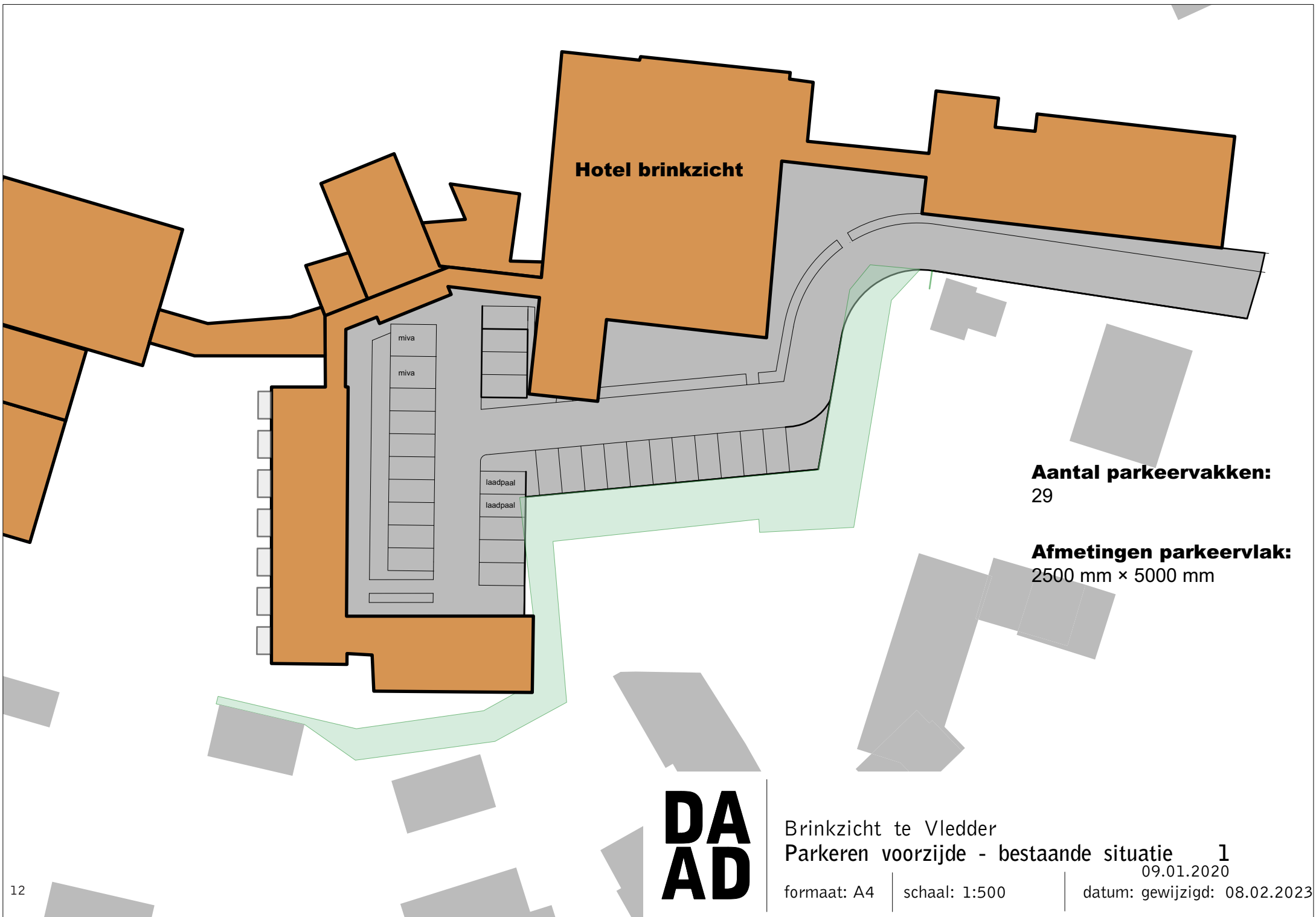
Om de situatie te verbeteren, is door Brinkzicht het huis en de kavel van Brink 18 aangekocht. Deze is gelegen aan de zuidzijde van de parkeerplaats en heeft een ruime tuin met een rommelige groenzone. Deze groenzone heeft een bestemming bos. In de nieuwe situatie wordt een deel van de achtertuin aan de parkeerplaats toegevoegd zodat er een ruime en overzichtelijk geheel ontstaat. Hiermee wordt de huidige parkeercapaciteit vergroot van 29 plekken naar 46 parkeerplekken.

Zo wordt een deel van de parkeerdruk opgelost. Doordat de auto's netjes geparkeerd worden zal de veiligheid en bereikbaarheid worden vergroot.

De randen van de parkeerplaats naar de achtertuin van Brink 18 worden opnieuw ingepland zodat de groenstructuur wordt hersteld en het geheel een nette inpassing krijgt.



Parkeren voorzijde. De bestaande bestemming bos (rechts) zal naar richting Brink 18 verplaatsen en opnieuw ingepland worden



Hotel brinkzicht

miva

miva

laadpaal

laadpaal

Aantal parkeervakken:
29

Afmetingen parkeervlak:
2500 mm × 5000 mm

**DA
AD**

Brinkzicht te Vleder
Parkeren voorzijde - bestaande situatie **1**
09.01.2020

formaat: A4 | schaal: 1:500

datum: gewijzigd: 08.02.2023



Hotel brinkzicht

Aantal parkeervakken:
46

Afmetingen parkeervlak:
2500 mm x 5000 mm

Afmetingen parkeren Miva
3500 mm x 5000 mm

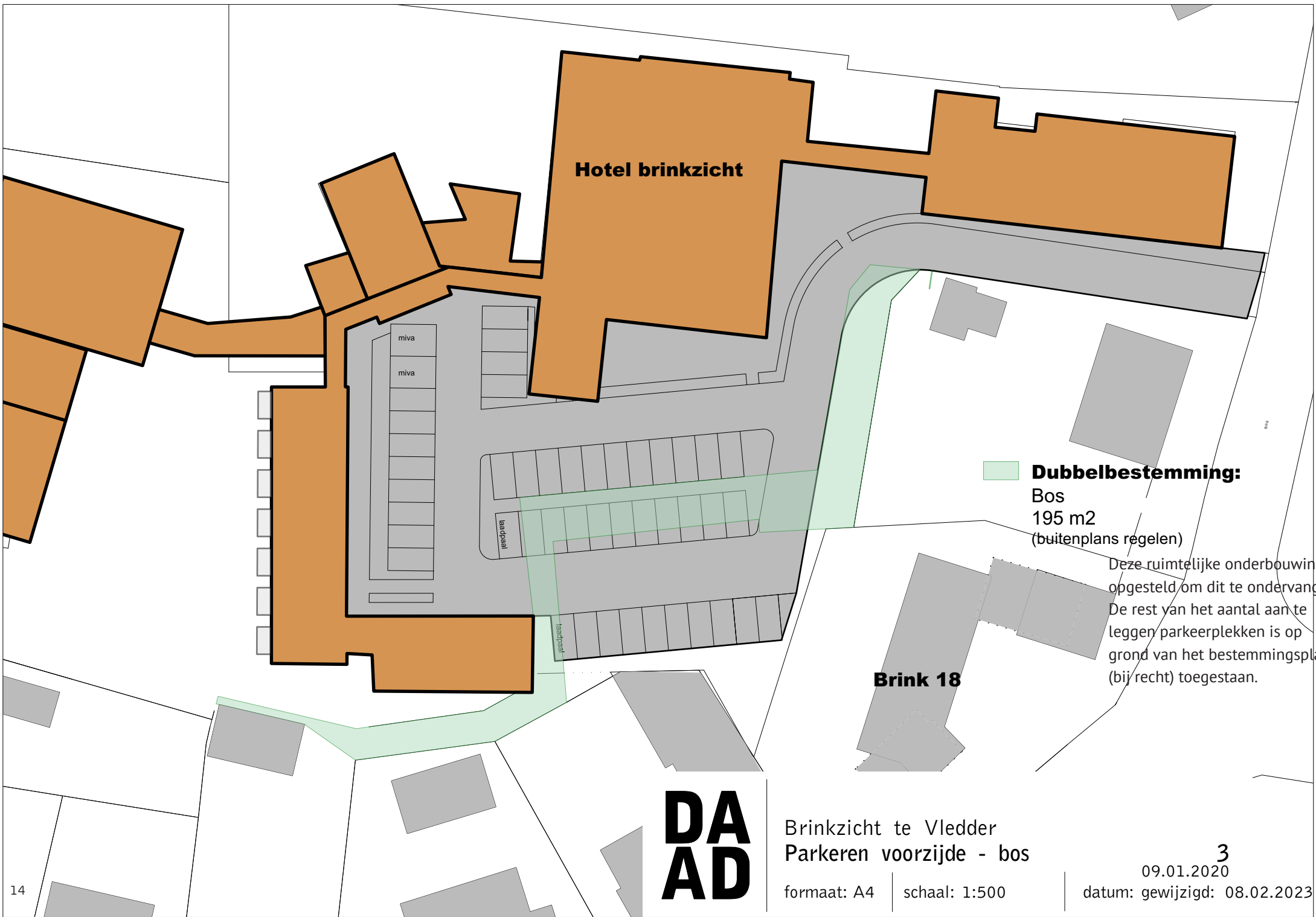
**DA
AD**

Brinkzicht te Vleder
Parkeren voorzijde - nieuwe situatie 2

formaat: A4

schaal: 1:500

09.01.2020
datum: gewijzigd: 08.02.2023



Hotel brinkzicht

Dubbelbestemming:
Bos
195 m2
(buitenplans regelen)

Brink 18

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om dit te ondervangen. De rest van het aantal aan te leggen parkeerplekken is op grond van het bestemmingsplan (bij recht) toegestaan.

**DA
AD**

Brinkzicht te Vledder
Parkeren voorzijde - bos

formaat: A4 | schaal: 1:500

3
09.01.2020
datum: gewijzigd: 08.02.2023

Parkeren achterzijde

Aan de achterzijde bevindt zich de parkeerplaats voor personeel en de eigen touringcar. Deze wordt momenteel ontsloten doormiddel van een 45 meter lang modderig dienstdpad, welke ontsloten wordt van uit de straat 'Het Steegien'. Met de verwachte realisatie van het zwembad, biedt zich een mogelijkheid tot kwalitatieve verbetering.

Het voorstel is om het huidige dienstdpad en de parkeerplaats te verbeteren zodat deze ook door gasten van de nieuwe vleugel gebruikt kan worden. Hiervoor is een ontwerp gemaakt dat refereert aan een landelijk karrenspoor. Dit past goed in de landelijke setting en geeft een duidelijk secundair karakter aan het geheel. De verharding is geminimaliseerd door zoveel mogelijk gebruik te maken van graskeien. Dit verkleint de ruimtelijke impact en vergroot de regeninfiltratie in de bodem. De parkeerplaats bevat 27 reguliere parkeerplekken met daarnaast stalling voor de auto van de eigenaar + kar en de touringcar.

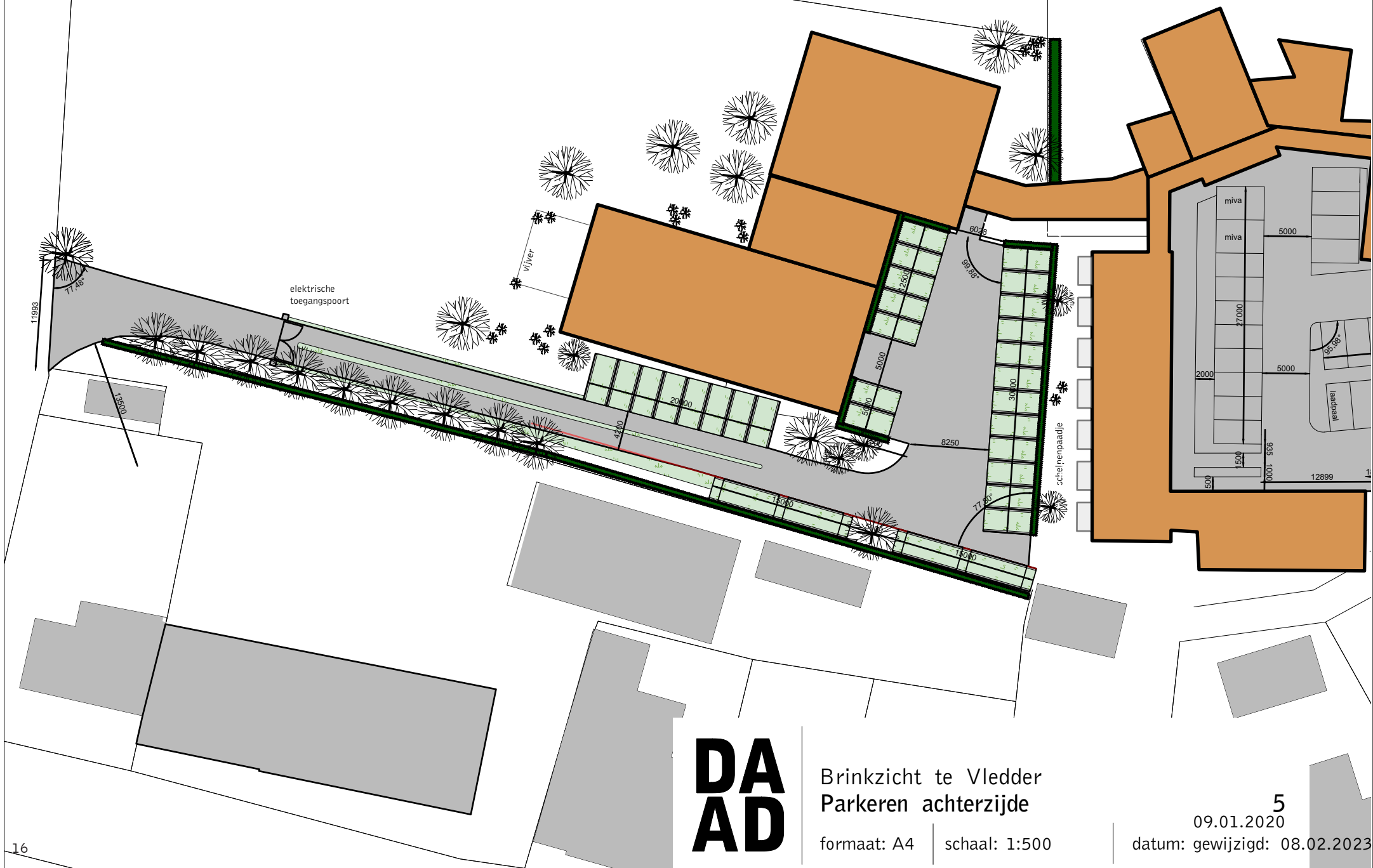
Deze parkeerplaats zal zeker de parkeerdruk aan de voorzijde verminderen omdat de westvleugel (nieuwe vleugel) met 20 kamers op de kortst mogelijke loopafstand is gelegen. Daarnaast blijft ook het personeel gebruik maken van deze parkeerplaats.

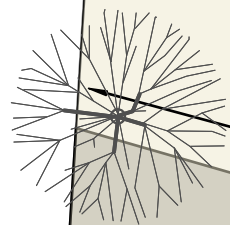
De oprijlaan wordt ruimtelijk goed ingepast door aan de zuidzijde (aan de bebouwingszijde) een haag met een aantal bomen toe te voegen zodat de rommelige achterzijde van de achtertuinten wordt aangekleed op landschappelijk niveau.



27 stuks (excl. touringcar & auto+kar eigenaar)

27 stuks (excl. touringcar & auto+kar eigenaar)





45375 elektrische
toegangspoort

4200

Dubbelbestemming:

Agrarisch
± 45 m lengte
(buitenplans regelen)

Deze aanleg is in strijd
met het ter plaatse
geldende bestemmingsplan.
Daarom is deze ruimtelijke
onderbouwing opgesteld.

**DA
AD**

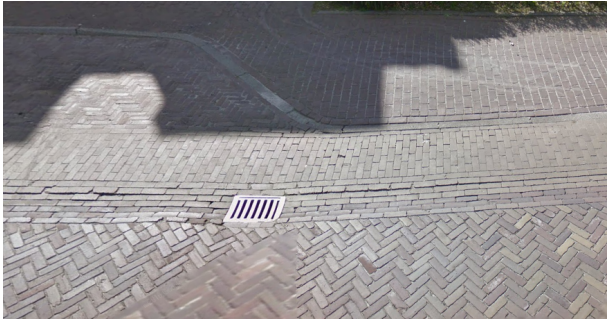
Brinkzicht te Vledder
Weg 't Steegien richting parkeerterrein 6

09.01.2020

formaat: A4

schaal: 1:200

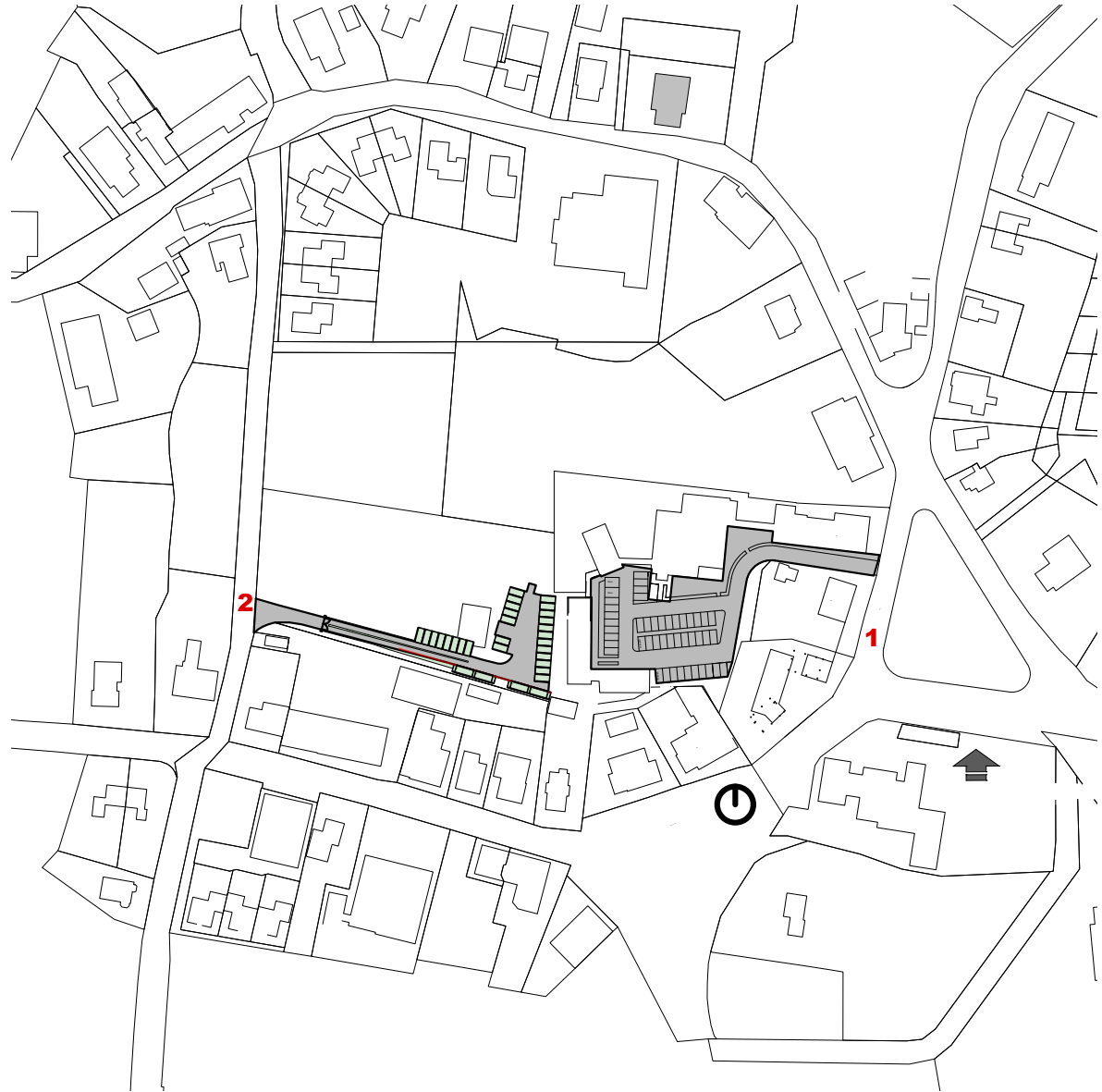
datum: gewijzigd: 08.02.2023



1

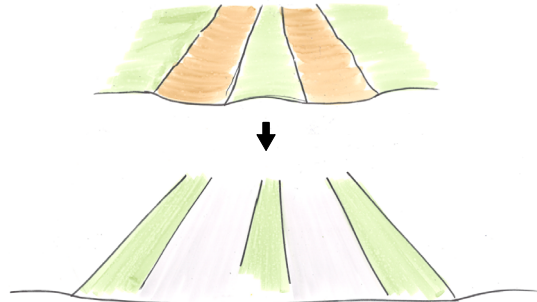


2

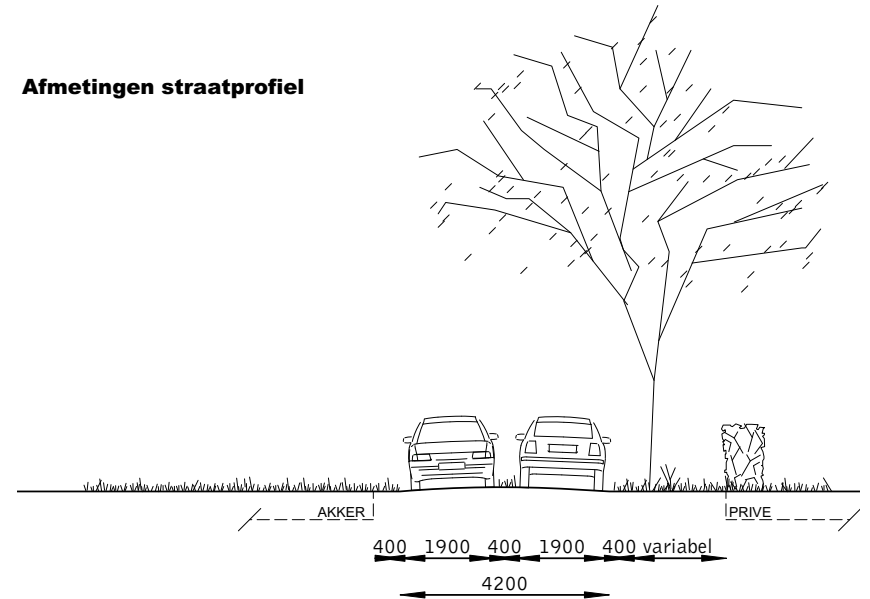


Concept straatprofiel

een eigentijdse en gebruiksvriendelijke variant van de oprit van een boerenerf



Afmetingen straatprofiel



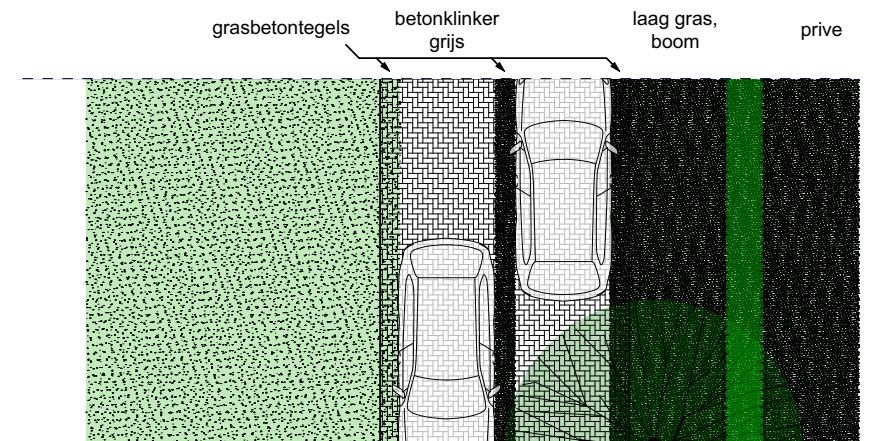
Materialisatie



betonklinkers - grijs
- ander materiaalgebruik dan de kenmerkende stedenbouwkundige (radiale) structuur



grasbetonklinkers





referenties struweel langs de weg

Hoewel deze ontwikkeling zal bijdragen aan betere parkeeroplossingen voor gasten en minder overlast van parkeren in de buurt kunnen wij ons voorstellen dat een toename van het aantal verkeersbewegingen, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid vragen oproepen. Daarom heeft de gemeente Westerveld opdracht aan Roelofs gegeven een verkeersonderzoek op te stellen. Hiernaast zijn de conclusies uit het rapport weergegeven.

Op basis van dit rapport lijkt het plan zoals dit er nu ligt goed te voldoen.

Verdere inpassing zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Aan de achterzijde van de woningen van 't Steegien wordt aan de zijde van de achtertuinen van de Dorpsweg een mooie Greenwall (klimop op een geluidsabsorberend materiaal) geplaatst die het geluid absorbeert. Langs de bestaande schuur zal een groene haag worden gepland. Tegen de Greenwallen in de haag worden inheemse bes- en bloemrijke heesters geplaatst. Zo ontstaat een boeren struweel dat zo kenmerkend is voor de streek en tevens de biodiversiteit vergroot.

Door deze ingerepen wordt de gevarieerde groenstructuur die de achtertuinen van de bebouwing richting het openlandschap aankleedt gecompleteerd.

5. Conclusies en aanbevelingen

In deze rapportage is de huidige verkeerssituatie op de Dorpsstraat, Brink en 't Steegien in beeld gebracht, alsmede de effecten van de uitbreidingsplannen van hotel Brinkzicht. Uit metingen blijkt dat het gebruik van 't Steegien door gemotoriseerd verkeer beperkt is en de snelheid laag. De snelheid van het verkeer op de Dorpsstraat nabij de kruising met 't Steegien bedraagt gemiddeld 31 km/h. De V85 bedraagt 38 km/h.

Puntsgewijs kunnen op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek de volgende conclusies getrokken worden en aanbevelingen worden gedaan.

- Als gevolg van de uitbreidingsplannen van hotel Brinkzicht worden op een maatgevende dag circa 200 extra verkeersbewegingen (autoverkeer) gegenereerd. Het overgrote deel hiervan wordt afgewikkeld via Brink en Dorpsstraat. Deze wegen maken onderdeel uit van de hoofstructuur en zijn geschikt voor het afwikkelen van het verkeer.
- De wegen in het onderzoeksgebied zijn passend ingericht voor wegen binnen een 30 km/h zone.
- Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij hotel Brinkzicht.
- Via 't Steegien wordt een klein deel van het verkeer afgewikkeld. In de huidige situatie maken de touringcar en het personeel reeds gebruik van 't Steegien. Wat daar bij komt zijn de gebruikers van 20 hotelkamers. Op een maatgevende dag levert dit circa 16 motorvoertuigbewegingen per dag op.
- Het via 't Steegien bereikbare parkeerterrein blijft een achteringang met een elektrische toegang. Het gebruik wordt gereguleerd door het hotel voor personeel en gebruikers van de 20 hotelkamers. Daggasten maken geen gebruik van deze toegang.
- Het beperkte aantal nieuwe verkeersbewegingen wordt verspreid over de dag afgewikkeld. De combinatie met schoolgaand verkeer zal nihil zijn.
- Verkeersveiligheid schoolkinderen wordt niet negatief beïnvloed door uitbreidingsplannen: verkeersbewegingen vallen niet of marginaal samen.
- Verkeersveiligheid van schoolkinderen op 't Steegien komt niet in het geding. De snelheid is laag en er is een fietspad aanwezig.
- Aandachtspunten, reeds in de huidige situatie, zijn de beperkte breedte van 't Steegien en het zicht op de kruising met de Dorpsstraat.

Op grond van de bevindingen worden hieronder puntsgewijs aanbevelingen gegeven.

- Onduidelijk is op de waarschuwingslichten op de Dorpsstraat goed functioneren. Het is de bedoeling dat deze lichten tijdens de schoolspitsen knipperen. Tijdens de schouwen is dit niet waargenomen.
- Op 't Steegien wordt naast het restaurant wel eens geparkeerd. Achter het restaurant ligt een parkeerplaats. Geparkeerde voertuigen naast het restaurant bemoeilijken het passeren van tegenliggers. Mogelijk kan in overleg met het restaurant afgesproken worden om het parkeren naast het pand zoveel mogelijk te beperken.
- Er is sprake van bermshade langs 't Steegien. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door bouwverkeer. Aanbevolen wordt om hier aandacht voor te hebben en met betrokken partijen te bespreken of passende maatregelen getroffen kunnen worden.



referenties Greenwall geluidscherm

Slot/ conclusie:

Een projectbesluitprocedure biedt de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor die werkzaamheden die op grond van de geldende bestemmingsplannen niet zijn toegestaan.

Met dit plan wordt een enorme kwaliteitsslag gegeven aan het vraagstuk van het parkeren. De plannen zijn zo ontworpen dat de kwaliteiten van de omgeving niet worden aangetast maar waar mogelijk verbeterd:

- De parkeerdruk wordt op eigen terrein opgelost.
 - De rijbewegingen worden meer verdeeld.
 - De bereikbaarheid wordt verbeterd (ook voor de hulpdiensten).
 - De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door een heldere (groen-)structuur.
-

