

Onderbouwing parkeren en verkeer **Jachthavendyk, Balk**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

ONDERBOUWING PARKEREN EN VERKEER JACHTHAVENDYK, BALK

Onderzoek: Onderbouwing parkeren en verkeer
Project: Jachthavendyk, Balk
Datum: Februari 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

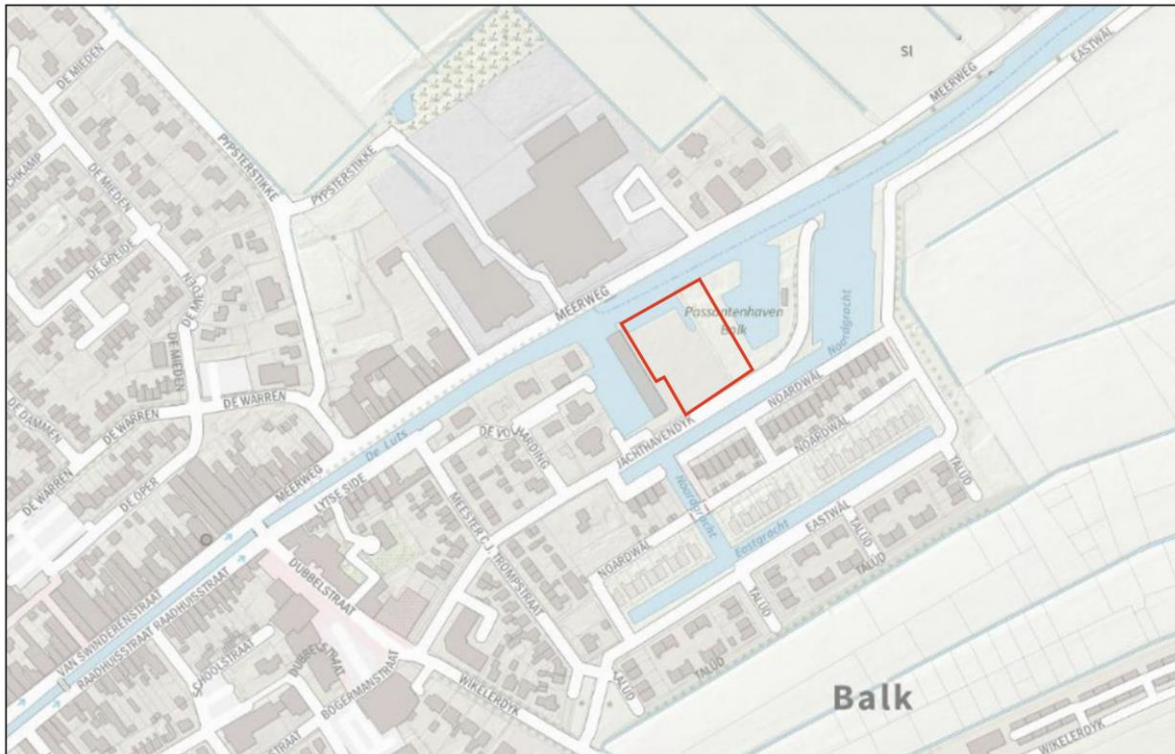
INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	BELEID EN REGELGEVING	4
2.1	ALGEMEEN	4
2.2	NOTA BELEIDSREGELS PARKEREN DE FRYSCHE MARREN.....	4
2.3	CROW-UITGAVE TOEKOMSTBESTENDIG PARKEREN	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE ONTWIKKELING.....	8
3.1	ALGEMEEN	8
3.2	PARKEERBEHOEFTE.....	9
3.3	VERKEERSGENERATIE	10
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE.....	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het voornemen is om op dit perceel een hotel, hotelappartementen en een restaurant te realiseren. Specifiek betreft het een viersterrenhotel met 25 hotelkamers, 20 hotelappartementen, een grandcafé van 170 m², een eetcafé van 110 m² en een ruimte voor detailhandel in de vorm van een bakkerij of wijnbar van 40 m². Daarnaast is er nog circa 158 m² aan nader in te vullen ruimte aanwezig. In de bebouwing komt een ruimte voor de bootverhuur.

In afbeelding 1 is de ligging van het projectgebied met rode lijn aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied (Bron ondergrond: PDOK)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In het kader van deze ruimtelijke procedure is het benodigd de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling in kaart te brengen. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

HOOFDSTUK 2 BELEID EN REGELGEVING

2.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

De gemeente De Fryske Marren heeft in haar parkeerbeleid 'Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren' eigen parkeernormen bepaald. Deze zijn gebaseerd op basis van de op dat moment (2018) meest actuele CROW-kencijfers uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 (oktober 2012).

2.2 Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft op 31 januari 2019 de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen. De Nota gaat specifiek in op parkeernormen voor auto's. Verder wordt onderscheid gemaakt in functie. In voorliggend geval zijn de parkeernormen voor de functies 'horeca en (verblijfs)recreatie' en 'winkelen en boodschappen' van toepassing.

Stedelijke zone

Er wordt in het parkeerbeleid onderscheid gemaakt in de stedelijke zone van een locatie. Het CROW heeft vier verschillende typen onderscheiden waarvan er twee van toepassing zijn binnen de gemeente De Fryske Marren. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. In voorliggend geval ligt het projectgebied in de bebouwde kom.

Parkeernormen

Onder de functies 'horeca en (verblijfs)recreatie' en 'winkelen en boodschappen' vallen veel verschillende bedrijfstypen. Bij de parkeernormen wordt een bezoekerspercentage weergegeven, de parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeren. In onderstaande tabellen afkomstig uit de Nota parkeernormen zijn de parkeernormen weergegeven.

functie	eenheid	bebouwde kom	buiten- gebied	incl. aandeel bezoek	toelichting	1)
bungalowpark	bungalow	1,7	2,1	91%		*
camping	standplaats	nvt	1,2	90%	excl. 10% gasten van bezoekers	*
hotel 1*	10 kamers	2,5	4,5	77%		*
hotel 2*	10 kamers	4,25	6,25	80%		*
hotel 3*	10 kamers	5,2	6,8	77%		*
hotel 4*	10 kamers	7,5	9	73%		*
hotel 5*	10 kamers	11	12,6	65%		*
bed & breakfast	kamer	0,52	0,68	77%		
discotheek	100 m² bvo	20,9	20,8	99%		
café/bar/cafetaria	100 m² bvo	7	nvt	90%		*
restaurant	100 m² bvo	15	nvt	80%		*
evenementenhal/beursgebouw/ congresgebouw	100 m² bvo	8,5	nvt	99%		*

1) bij de functies met een * dient ten minste 1 op de 50 parkeerplaatsen te worden uitgevoerd als gehandicaptenparkeerplaats

Tabel 1: Parkeernormen functie horeca en (verblijfs)recreatie (Bron: Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren)

functie	eenheid	bebouwde kom	buiten- gebied	incl. aandeel bezoek	toelichting	1)
bouwmart	100 m ² bvo	2,45	2,45	87%		
tuincentrum	100 m ² bvo	2,65	2,85	89%	incl. buitenruimte	
groencentrum	100 m ² bvo	2,65	2,85	89%	incl. buitenruimte	
bruin- en witgoedzaken	100 m ² bvo	8,15	9,25	92%		
kringloopwinkel	100 m ² bvo	1,95	2,25	89%		
woonwarenhuis/woonwinkel	100 m ² bvo	1,95	1,95	91%		
meubelboulevard/woon- boulevard	100 m ² bvo	2,55	nvt	93%	verzameling van meerdere, vaak grootschalige, detailhandels- vestigingen op korte loopafstand van elkaar, gericht op één gezamenlijk thema	*
winkelboulevard	100 m ² bvo	4,45	nvt	94%	verzameling van meerdere, vaak grootschalige, detailhandels- vestigingen op korte loopafstand van elkaar, niet gericht op één gezamenlijk thema	*
outletcentrum	100 m ² bvo	10,4	10,4	94%		*
buurtsupermarkt	100 m ² bvo	4,1	nvt	89%		*
discountsupermarkt	100 m ² bvo	7,5	nvt	96%		*
fullservice supermarkt (laag/middellaag prijsniveau)	100 m ² bvo	6,2	nvt	93%		*
fullservice supermarkt (middelhoog/hoog prijsniveau)	100 m ² bvo	5,6	nvt	93%		*
grote supermarkt	100 m ² bvo	8,6	nvt	84%		*
groothandel in levensmiddelen	100 m ² bvo	7,1	nvt	80%	bijvoorbeeld Makro, HANOS en Sligro	
buurt- en dorpscentrum	100 m ² bvo	4	nvt	72%		*
wijkcentrum (klein)	100 m ² bvo	4,9	nvt	76%		*
wijkcentrum (gemiddeld)	100 m ² bvo	5,5	nvt	79%		*
wijkcentrum (groot)	100 m ² bvo	6,1	nvt	81%		*
weekmarkt	1m kraam	0,225	nvt	85%		

1) bij de functies met een * dient ten minste 1 op de 50 parkeerplaatsen te worden uitgevoerd als gehandicaptenparkeerplaats.

Tabel 2: Parkeernormen winkelen en boodschappen (Bron: Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren)

Voor de toepassing van parkeernormen heeft de gemeente de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- De parkeerbehoefte wordt berekend door de parkeernorm te vermenigvuldigen met het totaal aantal eenheden of totale oppervlakte van de ontwikkeling;
- De benodigde ruimte voor inpandig parkeren wordt niet meegerekend in het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak waarvoor de parkeerbehoefte wordt berekend;
- De totale parkeerbehoefte wordt altijd naar boven afgerond naar een heel aantal parkeerplaatsen;
- Benodigde parkeercapaciteit wordt op eigen terrein dan wel privaat terrein gerealiseerd/opgelost;
- Bestaande parkeertekorten uit het verleden hoeven niet te worden opgelost;
- Bij een leegstandsperiode van meer dan 5 jaar is de oude/huidige parkeerbehoefte gelijk aan '0'.

2.3 CROW-uitgave Toekomstbestendig parkeren

In de CROW-uitgave Toekomstbestendig parkeren zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. In voorliggend geval zijn de verkeerscijfers voor de functies 'horeca en (verblijfs)recreatie' en 'winkelen en boodschappen' van toepassing.

Stedelijke zone

Er wordt in de CROW-uitgave onderscheid gemaakt in de stedelijke zone van een locatie en gebiedstypen. Qua stedelijke zone geldt voor de gemeente De Fryske Marren 'Weinig stedelijk'. Het CROW heeft vier verschillende gebiedstypen onderscheiden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. In voorliggend geval ligt het projectgebied in rest bebouwde kom.

Parkeernormen

Onder de functies 'horeca en (verblijfs)recreatie' en 'winkelen en boodschappen' vallen veel verschillende bedrijfstypen. In voorliggend geval wordt voor de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende functies:

1. Hotel 4*;
2. Hotel 5*;
3. Restaurant;
4. Buurt- of dorpscentrum;

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE ONTWIKKELING

3.1 Algemeen

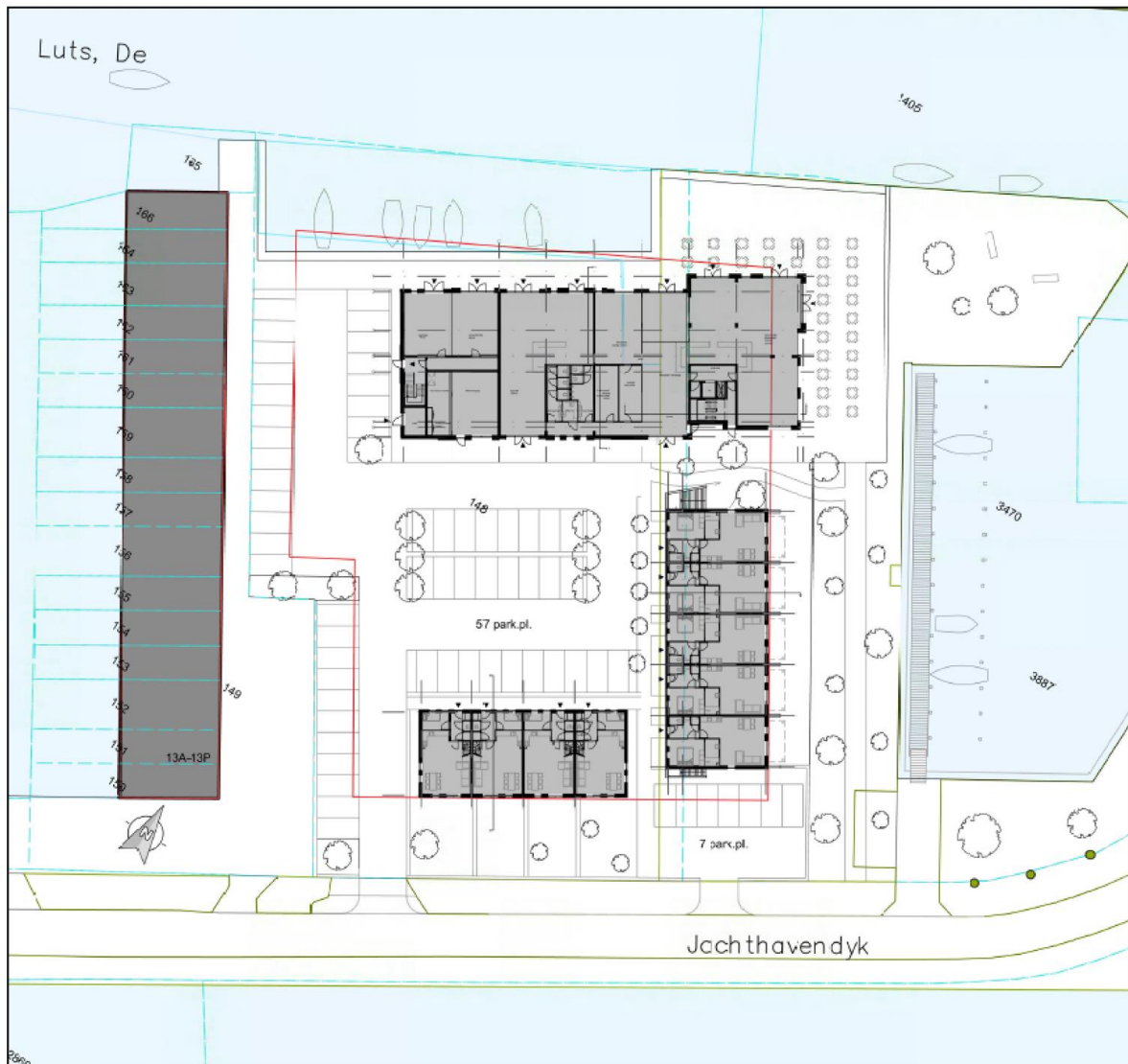
Het voornemen is om op het perceel aan de Jachthavendyk te Balk (gemeente De Fryske Marren) een viersterrenhotel met 25 kamers, 20 hotelappartementen, een restaurant, een grandcafé, bakkerij of wijnbar en nader in te vullen ruimte (waarschijnlijk deels, circa 92 m², als foyer) te realiseren. De te realiseren bebouwing bestaat uit drie bouwblokken.

In het noorden van het projectgebied komt bebouwing met daarin het hotel met 25 kamers van verschillende afmetingen en zes hotelappartementen. Daarnaast wordt hier een grandcafé van 170 m², een eetcafé van 110 m² en een ruimte voor detailhandel in de vorm van een bakkerij of wijnbar van 40 m² gerealiseerd. Verder is er nog circa 158 m² aan nader in te vullen ruimte aanwezig. Hiervan zal waarschijnlijk 92 m² als foyer in gebruik genomen worden. De overige ruimte zal naar waarschijnlijkheid worden gebruikt als technische ruimte en/of uitbreiding van de receptie. In de bebouwing komt een ruimte voor de bootverhuur. Initiatiefnemer is van plan om elektrische sloepen, kano's en fluisterboten te verhuren.

In het oosten van het projectgebied komen tien hotelappartementen, waarvan vijf levensloopbestendig zijn. Deze hotelappartementen zijn qua formaat groter dan de hotelkamers en hebben een eigen (kleine) keuken.

In het zuiden van het projectgebied komen vier hotelappartementen.

Tevens worden binnen het projectgebied 64 parkeerplaatsen, overige verharding en groen aangelegd. In afbeelding 1 is een uitsnede van de inrichtingstekening opgenomen.



Afbeelding 1: Inrichtingstekening gewenste situatie (Bron: KHV Architecten)

3.2 Parkeerbehoefte

De hotelkamers worden gerekend tot viersterren hotel. De hotelappartementen tot vijfsterrenhotel. Voor de verkeersgeneratie van de hotelkamers, de hotelappartementen en de bakkerij/wijnbar geldt dat deze volledig ingevoerd moeten worden. Ten aanzien van de verkeersgeneratie van het restaurant, eetcafé en de foyer wordt aangenomen dat deze deels van de bezoekers (35%) van het hotel en de hotelkamers komt. Daarnaast wordt verwacht een deel van de bezoekers met de boot (gezien de ligging in het havenkwartier) en met de fiets (gezien de ligging in Balk en aan fietsroutes komt) (30%). Het resterende deel (35%) zal zelfstandig met de auto komen

Bij een viersterrenhotel is standaard een restaurant aanwezig. Het grandcafé zal eveneens worden gebruikt als ontbijtzaal bij het hotel en de hotelappartementen. Dit deel wordt dan ook bij het viersterrenhotel gerekend. Het restaurant en eetcafé worden als losstaande restaurants beschouwd. De foyer wordt qua functie vergeleken met de functie café/bar/cafetaria. Voor de detailhandelsfunctie met bakkerij of wijnbar is uitgegaan van de functie buurt- of dorpscentrum, omdat er geen andere vergelijkbare functie in het CROW is opgenomen.

In de gemeentelijke nota parkeernormen is de functie viersterrenhotel opgenomen. Deze functie wordt gehanteerd om de parkeerbehoefte van de 31 hotelkamers te bepalen. Aangezien de hotelappartementen geschikt zijn voor 3 à 4 personen, zullen deze een hogere parkeerbehoefte kennen. Daarom wordt voor de 20 hotelappartementen de functie vijfsterrenhotel gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Voor het grandcafé en eetcafé wordt de parkeernorm van een restaurant gebruikt. Voor het restaurant wordt rekening gehouden met een dubbelgebruik van 70%, omdat het restaurant ook gebruikt zal worden door bezoekers van het hotel en de detailhandel. Daarnaast zal het restaurant ook gebruikt worden door bezoekers van omliggende functies zoals de passantenhaven en bewoners van Balk. Gezien de recreatieve functie van Balk mag bovendien verwacht worden dat een deel van de bezoekers met de fiets of boot zullen komen.

Voor de detailhandelsfunctie met bakkerij of wijnbar is uitgegaan van de functie buurt- of dorpscentrum, omdat er geen andere vergelijkbare functie in de parkeernormen is opgenomen.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte uiteengezet.

Functie	Functie parkeerbeleid	Eenheid en parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Hotelkamers	Hotel 4*	7,5 per 10 kamers	25	18,75
Hotelappartementen	Hotel 5*	11 per 10 kamers	20	22
Grandcafé	Restaurant	35% van 15 per 100 m ² bvo	178 m ²	9,35
Eetcafé	Restaurant	35% van 15 per 100 m ²	136 m ²	7,14
Foyer	Café/bar/cafetaria	35% van 7 per 100 m ²	92 m ²	2,25
Detailhandel (bakkerij/wijnbar)	Buurt- of dorpscentrum	4 per 100 m ²	40 m ²	1,6
Totaal				61,09

De totale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 62 parkeerplaatsen. Met het realiseren van de voorgenomen 64 parkeerplaatsen kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

3.3 Verkeersgeneratie

De hotelkamers worden gerekend tot viersterren hotel. De hotelappartementen tot vijfsterrenhotel. Voor de verkeersgeneratie van de hotelkamers, de hotelappartementen en de bakkerij/wijnbar geldt dat deze volledig ingevoerd moeten worden. Ten aanzien van de verkeersgeneratie van het restaurant, eetcafé en de foyer wordt aangenomen dat deze deels van de bezoekers (35%) van het hotel en de hotelkamers komt. Daarnaast wordt verwacht een deel van de bezoekers met de boot (gezien de ligging in het havenkwartier) en met de fiets (gezien de ligging in Balk en aan fietsroutes komt) (30%). Het resterende deel (35%) zal zelfstandig met de auto komen

Bij een viersterrenhotel is standaard een restaurant aanwezig. Het grandcafé zal eveneens worden gebruikt als ontbijtzaal bij het hotel en de hotelappartementen. Dit deel wordt dan ook bij het viersterrenhotel gerekend. Het restaurant en eetcafé worden als losstaande restaurants beschouwd. De foyer wordt qua functie vergeleken met de functie café/bar/cafetaria. Voor de detailhandelsfunctie met bakkerij of wijnbar is uitgegaan van de functie buurt- of dorpscentrum, omdat er geen andere vergelijkbare functie in het CROW is opgenomen.

Voor het restaurant, het eetcafé en de foyer geldt dat het CROW geen specifieke kentallen kent omtrent de verkeersgeneratie. Daarom wordt aan de hand van de parkeernormen de verkeersgeneratie berekend.

Restaurant en eetcafé

Aangenomen is dat iedere parkeerplaats tussen de 2 à 3 keer per dag bezet (turnover) wordt. De verkeersgeneratie per 100 m² bvo bedraagt daarmee (15 parkeerplaatsen/100 m² bvo * 2 x bezet/dag * 2 mvt/etmaal OF 15 parkeerplaatsen /100 m² bvo * 3 bezet/dag * 2 mvt/etmaal =) 60 à 90 mvt/weekdagetmaal. Gemiddeld zijn dat 75 mvt/weekdagetmaal/100 m² bvo.

Foyer

Aangenomen is dat iedere parkeerplaats tussen de 2 à 3 keer per dag bezet (turnover) wordt. De verkeersgeneratie per 100 m² bvo bedraagt daarmee (15 parkeerplaatsen/100 m² bvo * 2 x bezet/dag * 2 mvt/etmaal OF 15 parkeerplaatsen /100 m² bvo * 3 bezet/dag * 2 mvt/etmaal =) 28 à 42 mvt/weekdag/100 m² bvo. Gemiddeld zijn dat 35 mvt/weekdag/100 m² bvo.

In de publicatie van het CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Functie verkeersgeneratie	Verkeersbewegingen per eenheid per weekdag	Aantal	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag
Hotelkamers	Hotel 4*	21,7 per 10 kamers	25	54,25
Hotelappartementen	Hotel 5*	31,85 per 10 kamers	20	63,7
Restaurant	Restaurant	35% van 75 per 100 m ²	178 m ²	46,73
Eetcafé	Restaurant	35% van 75 per 100 m ²	136 m ²	35,7
Foyer	Café/bar/cafeteria	35% van 35 per 100 m ²	92 m ²	11,27
Detailhandel (bakkerij/wijnbar)	Buurt- of dorpscentrum	62,4 per 100 m ²	40 m ²	24,96
Totaal				236,61

De totale verkeersgeneratie voor de te bebouwing komt afgerond neer op **237 verkeersbewegingen per weekdag**.

Het plangebied wordt ontsloten op de Jachthavendyk, een weg met een 30 km/uur snelheidsregime. De wegstructuur rond het plangebied en leidend naar de belangrijkste uitvalswegen is voldoende gedimensioneerd voor de (beperkte) toename van verkeer als gevolg van dit project.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Het voornemen is om op het perceel aan de Jachthavendyk te Balk (gemeente De Fryske Marren) een viersterrenhotel met 25 kamers, 20 hotelappartementen, een restaurant, een grandcafé, bakkerij of wijnbar en nader in te vullen ruimte (waarschijnlijk deels, circa 92 m², als foyer) te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met een parkeerbehoefte van 62 parkeerplaatsen. Met het aanleggen van de voorgenomen 64 parkeerplaatsen, wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien.

De totale verkeersgeneratie bedraagt afgerond 237 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het plangebied wordt ontsloten op de Jachthavendyk, een weg met een 30 km/uur snelheidsregime. De wegstructuur rond het plangebied en leidend naar de belangrijkste uitvalswegen is voldoende gedimensioneerd voor de (beperkte) toename van verkeer als gevolg van dit project.