

Aan: Gemeente Raalte, dhr. C. Linthorst
Van: Erik Nijboer, namens Landtgoed
Datum: 11 juni 2024
Betreft: onderbouwing parkeren aanvulling aanvraag omgevingsvergunning
Raarhoeksweg 63A Raalte, kenmerk 0177ESUITE870202022

MEMO

Kenmerknnummer:
J21004-M11

Inleiding

Op 21 oktober 2022 heeft Landtgoed een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag gaat over het bouwen van diverse bouwwerken, plaatsen van seizoensgebonden bouwwerken, het afgraven van grond, het realiseren van een grondwal en een strijdig gebruik met het bestemmingsplan aan de Raarhoeksweg 63A in Raalte. Deze memo voorziet in een onderbouwing van het parkeren.

Parkeerplaatsen geldend bestemmingsplan

In 2013 is het bestemmingsplan "Buitensportcentrum Raalte" vastgesteld. Hierin is sprake van de bestemmingen "Recreatie-dagrecreatie" en "Natuur" met daarnaast de volgende functieaanduidingen:

- 'specifieke vorm van recreatie-buitensportcentrum',
- 'specifieke vorm van recreatie-paintballterrein',
- 'specifieke vorm van recreatie-brandtoren',
- 'specifieke vorm van recreatie-clubgebouw',
- 'parkeerterrein'

Verder is ter plaatse van het hoofdgebouw sprake van een bouwvlak en geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.

In het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' uit 2013 is in paragraaf 4.3 van de Toelichting een paragraaf opgenomen over parkeren ten behoeve van het buitensportcentrum. In de toelichting is de volgende tekst opgenomen:

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Omni Mobilae trok tot voor kort jaarlijks circa 20.000 bezoekers. Deze informatie blijkt uit het Natuurbedrijfsplan van het buitensportbedrijf. In het hoogseizoen juni-september worden ongeveer 4.000 bezoekers per maand ontvangen. In het laagseizoen trekt Omni Mobilae hoofdzakelijk bezoekers in het weekend, gemiddeld 1.000 bezoekers per maand. Binnen het bedrijf zijn circa 8 medewerkers fulltime aan het werk en zijn er circa 25 stagiaires per jaar. Dit komt neer op circa 2 stagiaires per maand.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie dient te worden uitgegaan van een gemiddeld aantal bezoekers per dag. Gelet op bovenstaande zijn er gemiddeld 2.000 bezoekers per maand. Dit komt neer op circa 65 bezoekers per dag. Aangenomen is dat het percentage van mensen dat met de auto komt 100% bedraagt, gezien de ligging in het buitengebied en het ontbreken van het openbaar vervoer. Tevens is aangenomen dat de bezetting 2,2 personen per voertuig bedraagt.

Dit betekent dat op een gemiddelde dag circa 30 auto's met bezoekers naar de locatie komen. Hierbij dient het personeel nog te worden opgeteld. Uitgaande van 10 werknemers per dag zullen nog eens 10 auto's naar de locatie komen.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde verkeersgeneratie 80 mvt/etmaal bedraagt (40 auto's x 2 (heen en terug)). Dit verkeer wikkelt zich af over de Berkendijk. Er zijn geen knelpunten in de verkeersafwikkeling bekend.



Parkeren

Uit bovenstaande blijkt dat op een dag circa 10 werknemers naar het centrum komen. Voor deze 10 leden zijn dan 10 parkeerplaatsen benodigd. Bij de accommodatie zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig. De overige werknemers dienen elders te parkeren.

Tevens komen op een gemiddelde dag circa 30 auto's met bezoekers naar de locatie. De bezoekers komen echter gespreid over de dag zodat een parkeerplaats meerdere keren gebruikt kan worden. Langs de paden naar de locatie toe zijn nu in totaal 21 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen en worden geconcentreerd op het grasveld ten oosten van het highlandgamesterrein. Op het grasveld zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor een gemiddelde dag.

Op piekdagen zullen meer parkeerplaatsen nodig zijn. Een deel van het highlandgamesterrein kan dan gebruikt worden voor parkeren. Hier is ruimte voor maximaal 80 parkeerplaatsen. Dit is op piekdagen voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Gezien de ligging in het buitengebied en het ontbreken van het openbaar vervoer, zullen veel bezoekers met de auto naar de locatie komen. Dit leidt echter niet tot problemen in de verkeersafwikkeling. Ook zijn op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Parkeren

In 2018 is het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren" vastgesteld. Daarin is opgenomen dat alle bestaande regels in de bestemmingsplannen die betrekking hebben op parkeernormen vervallen. Voor wat betreft de parkeernormen is het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' van kracht voor alle bestemmingsplannen. Het nu voorliggende initiatief moet dus worden getoetst aan de hierin opgenomen regels. Deze regels verwijzen naar de beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015". De parkeernormen in dit beleid zijn gebaseerd op CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de normen is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad waarbij voor de gemeente Raalte drie stedelijke zones zijn opgenomen. De locatie ligt in het "Buitengebied". Landtgoed is een horecafunctie, maar kan niet nader worden aangeduid. Het is geen restaurant en ook geen café. In de parkeernormen van de gemeente Raalte zijn geen specifieke normen voor horeca-functies in het buitengebied opgenomen.

De conclusie uit de toetsing aan de beleidsregel is dat onvoldoende aanknopingspunten voorhanden zijn om voor het voorgenomen gebruik een parkeernorm te bepalen op basis van de geldende beleidsregels. Om die reden is maatwerk nodig om de parkeervraag te bepalen. De parkeervraag wordt in beeld gebracht aan de hand van de bezoekersaantallen op het maatgevende moment.

Maatwerkoplossing parkeervraag maatgevend moment

Als maatwerkoplossing wordt het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen bepaald aan de hand van het maximaal aantal bezoekers welke gelijktijdig aanwezig zijn. Om één lijn te trekken tussen het aantal personen zoals genoemd in het akoestisch onderzoek en de 'toelichting-gebruik-landtgoed', wordt uitgegaan van het worstcase- scenario. In dat geval kunnen naast een bruiloft in het hoofdgebouw van maximaal 100 personen nog maximaal 57 personen op de verschillende andere locaties aanwezig zijn. Zie hiervoor pagina 13 en 14 uit het akoestisch onderzoek en pagina 2 en 3 uit de 'toelichting-gebruik-landtgoed' ($10+15+20+12 = 57$). De trouwplek wordt buiten beschouwing gelaten, omdat deze nooit gelijktijdig met een bruiloft in het hoofdgebouw wordt gebruikt. Verder wordt gerekend met maximaal 6 werknemers. Zie hiervoor ook de Alcoholwetvergunning.



Gelet op de geografische ligging van Landtgoed is aangenomen dat alle aanwezige personen gebruik maken van de auto om de locatie te bereiken en te verlaten. Bij bruiloftsgasten wordt uitgegaan van een gemiddelde autobezetting van 2 personen per auto. Bij een bruiloft rijden gemiddeld genomen meer mensen samen. Voor de overige activiteiten geldt een bezetting van 1,82. Dit is de richtlijn van het CROW voor de functie 'ontspanning/sport'. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt als volgt berekend:

- Bruiloftsgasten $100 / 2 = 50$ parkeerplaatsen;
- Overige bezoekers $57 / 1,82 = 32$ parkeerplaatsen;
- Personeel $6 / 1 = 6$ parkeerplaatsen.

Het totale aantal noodzakelijke parkeerplaatsen op het maatgevende moment bedraagt 88 parkeerplaatsen.

Aanwezige parkeervoorzieningen

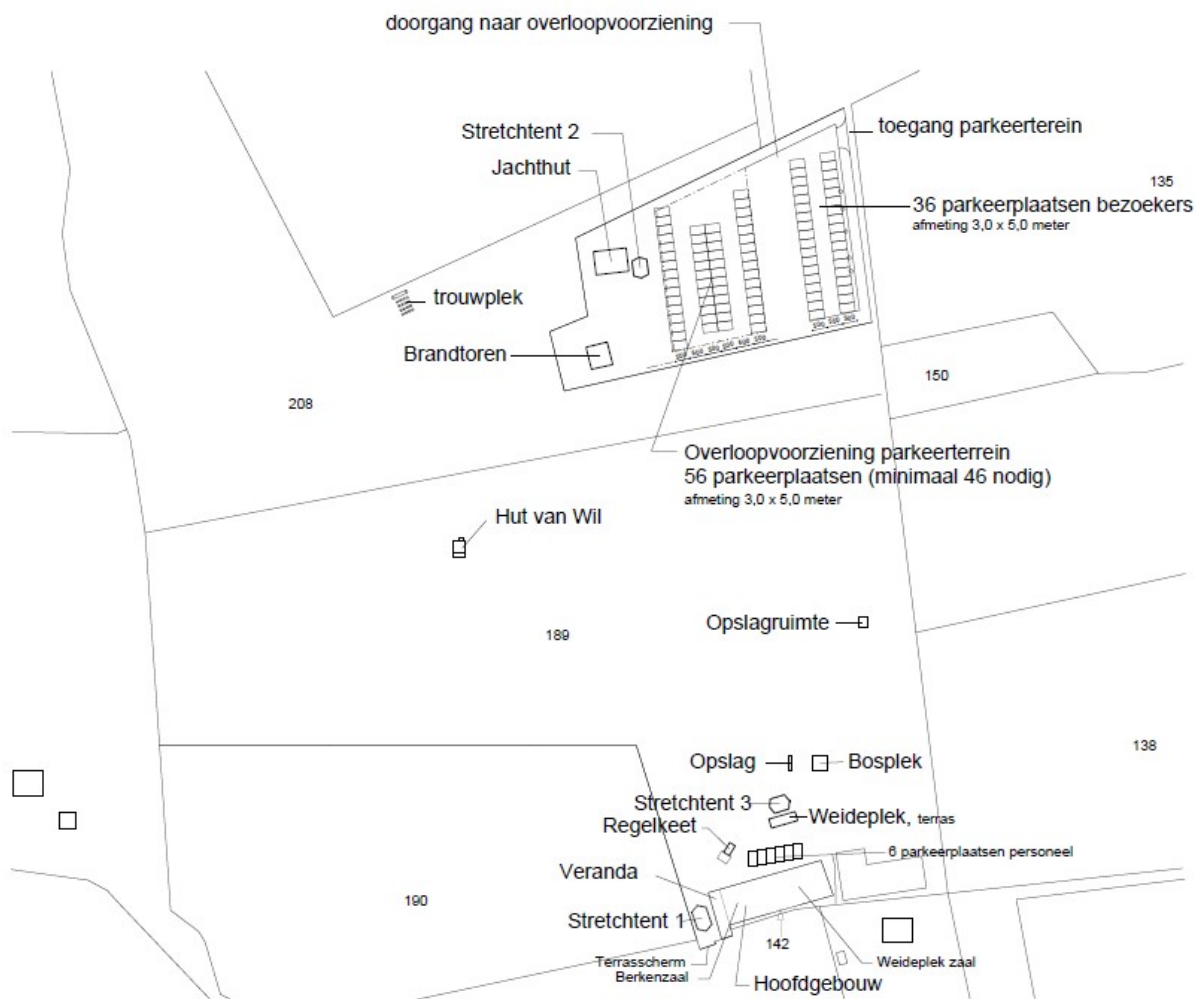
De zes benodigde parkeerplaatsen voor het personeel zijn gesitueerd direct bij het hoofdgebouw. Hier is ruimte voor minimaal 6 parkeerplaatsen van 3,0 x 5,0 meter. Aangezien parkeervakindeling ontbreekt op de locatie, wordt in dit geval uitgegaan van een benodigde breedte van een parkeervak van 3 meter in plaats van 2,5 meter. Bij het ontbreken van vakindeling is de effectiviteit van het gebruik van de ruimte bij parkeren namelijk lager.

Op het op de bestemmingsplankaart aangeduide parkeerterrein is ruimte voor 36 parkeerplekken. Ook hier is rekening gehouden met parkeerplaatsen van 3,0 x 5,0 meter in plaats van de gebruikelijke afmeting van 2,5 x 5,0 meter voor een parkeerplaats. Op dit parkeerterrein ontbreekt namelijk ook vakindeling. Kijkend naar de resterende parkeerbehoefte is een overloopvoorziening nodig voor $88-6-36 = 46$ auto's (parkeerplekken). Hiervoor is op het grasveld/voormalige highlandgamesterrein voldoende ruimte voorhanden.

De overloopvoorziening wordt enkel gebruikt op het moment dat het parkeerterrein volledig is bezet. De worst-case scenario doet zich namelijk incidenteel voor. Het is echter wel van belang dat ook bij een dergelijk scenario er voldoende parkeerruimte voorhanden is, zodat er niet geparkeerd wordt in de directe omgeving van Landtgoed. Daarom wordt uitgegaan van dit scenario. Het voormalige highlandgamesterrein is niet in gebruik voor andere activiteiten op het moment dat het scenario zich voordoet. Het terrein is daarnaast gesitueerd direct naast het bestaande parkeerterrein en is daarmee geschikt als overloopvoorziening.

Zoals op de tekening staat aangegeven is de overloopvoorziening toegankelijk via een doorgang vanaf het parkeerterrein. Hiervoor is een verwijsbord geplaatst en in die situatie is parkeerbegeleiding aanwezig.





Conclusie

Voor het bepalen van het aantal noodzakelijk aanwezige parkeerplekken biedt het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren" samen met de beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015" onvoldoende aanknopingspunten. Maatwerk is noodzakelijk. Berekend is een maximale behoefte van 88 parkeerplaatsen. Om in die behoefte te voorzien zijn 6 parkeerplaatsen bij het hoofdgebouw en 36 plaatsen op het parkeerterrein aanwezig. Voor de overige 46 plekken is een overloopvoorziening beschikbaar op het voormalige highlandgamesterrein. Er wordt incidenteel gebruik gemaakt van deze overloopvoorziening. Voor het voorgenomen gebruik is op voldoende wijze in het parkeren voorzien.

Namens de eigenaren van Landtgoed, Wendy en Monique,
Erik Nijboer

