



Notitie

Aan : MH Elst B.V.

C.c. : M. van Wijk (Mecus Planontwikkeling), S. Geerts (gemeente Overbetuwe)

Van : Alex Roedoe (Mobycon)

Betreft : Verkeerskundige onderbouwing tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

Datum : 15-11-2024

Kenmerk : 8211

Inleiding

Ten behoeve van de gewenste realisatie van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten op de locatie Merm-oost is een projectafwijdingsbesluit nodig. Een verkeerskundige onderbouwing van de autoparkeerbehoefte en autoverkeersgeneratie moet duidelijk maken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende notitie is deze verkeerskundige onderbouwing weergegeven.

Vraag

Gevraagd wordt om de autoparkeerbehoefte en de autoverkeersgeneratie te bepalen conform het geldende gemeentelijke beleid en de landelijke richtlijnen.

Voor de parkeerbehoefteberekening moet de best passende functie uit het gemeentelijk beleid of de landelijke richtlijnen worden gehanteerd om een realistisch beeld van het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen.

Voor de verkeersgeneratie moet een vergelijking worden gemaakt met de eerder geplande (bestaande) bestemmingsplanfunctie om te bepalen of de verkeersgeneratie van de arbeidsmigrantenhuisvesting groter of kleiner is dan bij de eerder geplande (bestaande) bestemmingsplanfunctie.

Doel

Het doel is om een goed beeld te krijgen van:

- de benodigde parkeercapaciteit van de functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting'.
- het verschil in autoverkeersgeneratie tussen de functie 'bedrijventerrein' en 'arbeidsmigrantenhuisvesting'.



Ruimtelijk programma arbeidsmigrantenhuisvesting

De arbeidsmigrantenhuisvesting wordt voor maximaal 15 a 20 jaar op deze locatie gerealiseerd. De arbeidsmigranten verblijven maximaal 6 maanden in de huisvesting (short- en mid-stay). Het gaat om:

- 7 vijfpersoonsunits
- 23 vierpersoonsunits
- 1 éénpersoonsunit

voor maximaal 127 bedden/arbeidsmigranten en 1 beheerder.

Elke unit bestaat uit:

- een éénpersoons slaapkamers (7 m2)
- een gezamenlijke woonkeuken (21 of 27 m2)
- een gedeeld toilet en badkamer

De bebouwing bestaat uit 3 blokken van 3 verdiepingen voor de arbeidsmigranten en 1 losse unit voor de beheerder.

De woningen komen op een perceel van 8.485 m2 grondoppervlak (exclusief wateroppervlak).

Geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan 'De Aam 5' staat de functie 'bedrijventerrein' toe. Binnen de functie 'bedrijventerrein' zijn diverse typen bedrijven mogelijk zoals onder andere:

- groothandels
- opslagvoorzieningen
- productiegebonden detailhandel
- detailhandel in vuurwerk, auto's, boten of caravans
- internet-/webwinkels
- bouwbedrijven, autobedrijven, goederenwegvervoerbedrijven, distributiecentra, brandweerkazernes

In het bestemmingsplan is niet vastgelegd hoe het gebied wordt ontsloten voor het autoverkeer. De bestaande bestemmingsplannen maken twee ontsluitingen mogelijk:

- in noordelijke richting direct op de Bemmelseweg (60 km/u buiten de bebouwde kom)
- in westelijke richting indirect via Kolk en Marithaime op de Bemmelseweg (50 km/u binnen de bebouwde kom)

De Bemmelseweg heeft een functie als hoofdfietsroute. Vanwege het ontbreken van fietsvoorzieningen op het gedeelte buiten de bebouwde kom en de aanwezigheid van een vrijliggende fietspad op het gedeelte binnen de bebouwde kom is het logisch om te kiezen voor één indirecte ontsluiting in westelijke richting.

In het bestemmingsplan wordt voor parkeervoorzieningen voor bedrijven gesteld dat 'op eigen terrein ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² brutobedrijfsvloeroppervlak aanwezig zal zijn'. Hiervan kan 'door het bevoegd gezag worden afgeweken met dien verstande dat voldaan moet worden aan het maximale parkeerkencijfer zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011'.



Autoparkeerbehoefte

Omdat in het bestemmingsplan niets staat over parkeernormen voor woningen of arbeidsmigrantenhuisvesting wordt in eerste instantie gekeken naar het huidige gemeentelijk parkeernormenbeleid. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. In de Nota Parkeernormen is geen specifieke parkeernorm voor arbeidsmigrantenhuisvesting opgenomen. Wel zijn voor andere soorten woningen en verblijfsvoorzieningen parkeernormen opgenomen die wellicht in de buurt komen zoals:

- huur, etage, goedkoop
- kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)
- kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig
- bungalowpark (huisjescomplex)
- 1* hotel

Voor deze functies is de parkeernorm hieronder weergegeven (locatie: rest bebouwde kom).

Functie	Bewoners	Bezoekers	Werknemers
huur, etage, goedkoop	1,5 pp / woning	0,3 pp / woning	
kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,4 pp / kamer	0,2 pp / kamer	
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,1 pp / kamer	0,2 pp / kamer	
bungalowpark (huisjescomplex)		1,64 pp / bungalow	0,16 pp / bungalow
1* hotel		1,93 pp / 10 kamers	0,57 pp / 10 kamers

Tabel: Parkeernormen conform Nota parkeernormen 2016

In de Nota Parkeernormen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen: 'Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten tot afwijking van de parkeereis die de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016' voorschrijft indien de initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat er gegronde redenen zijn om van de parkeernorm af te wijken, dan wel de parkeerplaatsen niet of deels niet op eigen terrein aan te leggen.'

Er zijn inmiddels actuelere landelijke CROW-richtlijnen voor parkeerkencijfers (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024). Daarin staat -behalve de reeds in het gemeentelijk beleid opgenomen functies- ook de volgende functie:

- kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)

Functie	Bewoners	Bezoekers	Werknemers
kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5 pp / woning	0,15 pp / woning	

Tabel: Parkeerkencijfer CROW (locatie: rest bebouwde kom; matig stedelijk; maximaal kencijfer; conform uitgangspunten Nota Parkeren 2016)

Als de verschillende parkeernormen zouden worden toegepast op de arbeidsmigranten ontstaat het volgende beeld voor de 30 woningen of 127 kamers/bedden.



Functie	Aantal	Kencijfer			Parkeerbehoefte			
		bewoners	bezoekers	werkn.	bew.	bez.	werkn.	totaal
huur, etage, goedkoop	30 woningen	1,5 pp / woning	0,3 pp / woning		45,0	9,0	0,0	54
kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	127 kamers	0,4 pp / kamer	0,2 pp / kamer		50,8	25,4	0,0	76
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	127 kamers	0,1 pp / kamer	0,2 pp / kamer		12,7	25,4	0,0	38
bungalowpark (huisjescomplex)	30 woningen		1,64 pp / bungalow	0,16 pp / bungalow	0,0	49,2	4,8	54
1* hotel	12,7 x 10 kamers		1,93 pp / 10 kamers	0,57 pp / 10 kamers	0,0	24,5	7,2	32
kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	127 woningen	0,5 pp / woning	0,15 pp / woning		63,5	19,1	0,0	83

Tabel: Overzicht aantal benodigde parkeerplaatsen voor arbeidsmigranten bij hanteren verschillende mogelijke parkeernormen

De meest aansluitende functie op de arbeidsmigrantenunits zijn 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig'. Het betreft namelijk kamerverhuur zonder zelfstandige voorzieningen (met gedeelde sanitair en woonkeuken) zoals ook bij studentenhuisvesting het geval is.

De norm voor 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig' bedraagt in totaal $0,1+0,2=0,3$ parkeerplaats/kamer. Dat komt erop neer dat ongeveer 30% van de arbeidsmigranten een auto in bezit heeft of daarover beschikt. Dit is realistisch aangezien de arbeidsmigranten maximaal 6 maanden in de huisvesting verblijven en voor deze periode dus meestal geen eigen auto aanschaffen. Veel arbeidsmigranten reizen met georganiseerd vervoer (busjes) of reizen samen met een (door de werkgever ter beschikking gestelde) auto naar het werk. Dat is de goedkoopste manier van reizen. Als er 4 arbeidsmigranten van één auto gebruik zouden maken zou de parkeerbehoefte 0,25 parkeerplaatsen per kamer zijn. Voor korte afstanden op het bedrijventerrein Merm zelf kan uiteraard te voet of per fiets worden gereisd.

Uit een eerder uitgevoerde parkeertelling bij een hotel voor arbeidsmigranten in het Westland bleek een parkeerbehoefte van 0,22 parkeerplaatsen/bed (bron: Notitie Parkeren logiesgebouw Honderdland; Goudappel Coffeng; 9-7-2020). De parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen/kamer voor 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig' ligt daar dus ruim boven.

De meest aansluitende functie voor de beheerdersunit is 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'.

De totale autoparkeerbehoefte komt daarmee op $127 \times 0,3 + 1 \times 0,6 = 39$ autoparkeerplaatsen.



Fietsparkeren

In het bestemmingsplan zijn geen eisen voor fietsparkeervoorzieningen opgenomen. Ook in de Nota Parkeernormen 2016 zijn geen fietsparkeernormen voor woningen opgenomen. Fietsparkeervoorzieningen voor woonfuncties worden namelijk geacht in in pandige bergingsruimten aanwezig te zijn. Aangezien er bij de migrantenhuysvesting geen in pandige fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd is het logisch om fietsparkeervoorzieningen in de buitenruimte te realiseren. Om het fietsgebruik voor de korte afstand te faciliteren ligt het voor de hand om conform de landelijk CROW/Fietsberaad-richtlijn 'Leidraad fietsparkeren 2023' de volgende aantallen fietsparkeerplekken te realiseren op basis van de functie 'appartement (zonder fietsenberging)':

- 128 kamers x (0,5 – 1,0) fietsparkeerplekken per kamer = 64 - 128 fietsparkeerplekken

Autoverkeersgeneratie

De autoverkeersgeneratie van de functie eerder beoogde functie 'bedrijventerrein' en de nu beoogde functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' is afzonderlijk berekend.

Autoverkeersgeneratie 'bedrijventerrein'

Voor het berekenen van de autoverkeersgeneratie wordt uitgegaan van CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024'. Omdat er verschillende soorten bedrijven zouden kunnen worden gerealiseerd op het perceel wordt uitgegaan van een algemeen kencijfer voor het type werkmilieu. In de publicatie zijn de volgende types werkmilieus opgenomen.

Werkmilieu	Omschrijving
I Gemengd terrein	Terrein met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiekpark'. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht-moderne industrie en overige ('modale') industrie.
II Hoogwaardig bedrijvenpark	Terrein voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten (productie en/of R&D). Kenmerkend is de aanwezigheid van bedrijven uit de elektrotechnische industrie (IT), instrumenten- en optische industrie en overige hoogwaardige industrie
III Distributiekpark	Terrein voor transport-, distributie- en groothandelsbedrijven. Het gaat met name om bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van spoorwegen, wegvervoer en binnenvaart.
IV Zwaar industrieterrein	Terrein geschikt voor grootschalige industriële bedrijvigheid en waar bedrijvigheid in de hindercategorieën 5 en 6 is toegestaan.
V Zeehaventerrein	Terrein dat dankzij een laad/loskade langs diep vaarwater toegankelijk is voor grote zeeschepen. De zeehaventerreinen in met name Amsterdam, Rotterdam, Delfzijl en Terneuzen kennen veel zware industrie (categorie IV), maar worden niettemin tot de categorie 'zeehaventerrein' gerekend.



Het werkmilieu III Distributiekamp past het beste bij de functies uit het bestemmingsplan. De kencijfers voor de autoverkeersgeneratie van dit werkmilieu zijn als volgt (zie publicatie):

- 135 personenautobewegingen per weekdagemaal per netto ha bedrijventerrein
- 35 vrachtautobewegingen per weekdagemaal per netto ha bedrijventerrein
- totaal 170 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal per netto ha bedrijventerrein
- Een weekdag kan worden omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,33
- De vrachtautobewegingen kunnen worden onderverdeeld in 26% lichte vrachtauto's en 74% zware vrachtauto's

Voor het perceel van 8.485 m² grondoppervlak komt dit neer op de volgende verkeersgeneratie.

Voertuigtype	Weekdag	Werkdag
personenauto	114,5	153
lichte vrachtwagen	7,7	11
zware vrachtwagen	22,0	30
totaal	144,2	192

Tabel: Motorvoertuigbewegingen per etmaal bij invulling als bedrijventerrein

Autoverkeersgeneratie 'arbeidsmigrantenhuisvesting'

Voor het berekenen van de autoverkeersgeneratie is net als bij het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van:

- 127 arbeidsmigrantenunits: 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig'
- 1 beheerdersunit: 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'

Het kencijfer voor de autoverkeersgeneratie is conform 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024 als volgt (locatie: rest bebouwde kom; matig stedelijk; maximaal kencijfer; conform uitgangspunten Nota Parkeren 2016):

- kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig: 1,2 motorvoertuigbewegingen per weekdag
- huur, appartement, vrije sector of sociale huur <30 m² bvo: 1,9 motorvoertuigbewegingen per weekdag
- een weekdag kan worden omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11

De resulterende autoverkeersgeneratie voor de arbeidsmigrantenhuisvesting is weergegeven in de tabel. Het betreft voornamelijk personenautobewegingen en incidenteel een vrachtwagen.

Functie	Weekdag	Werkdag
arbeidsmigrantenunits	152,4	169,2
beheerdersunit	1,9	2,1
totaal	154,3	171,3

Tabel: Motorvoertuigbewegingen per etmaal bij invulling als arbeidsmigrantenhuisvesting



Verschil invulling als arbeidsmigrantenhuisvesting versus bedrijventerrein

Het verschil in autoverkeersgeneratie tussen een arbeidsmigrantenhuisvesting en een bedrijventerrein is weergegeven in de tabel.

Functie	Weekdag	Werkdag
bedrijventerrein	144,2	192
arbeidsmigrantenhuisvesting	154,3	171,3
verschil	+10,1	-20,7

Tabel: Motorvoertuigbewegingen per etmaal bij invulling als bedrijventerrein en arbeidsmigrantenhuisvesting

Door het realiseren van een arbeidsmigranten huisvesting in plaats van bedrijventerrein is er sprake van:

- een toename van 10 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag
- een afname van 20 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag

Het wordt dus op weekenddagen drukker en op werkdagen rustiger. Overigens is er uiteraard minder vrachtverkeer en meer personenautoverkeer.

Conclusies

Bij het realiseren van de beschreven arbeidsmigrantenhuisvesting zijn 39 autoparkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte.

De autoverkeersaantrekkende werking van de arbeidsmigrantenhuisvesting is gedurende werkdagen iets kleiner dan bij de realisatie van een bedrijventerrein. Bovendien is het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk kleiner.

Op weekenddagen leidt de arbeidsmigrantenhuisvesting tot meer autoverkeer dan bij de realisatie van een bedrijventerrein. Aangezien het op weekenddagen rustig is op de ontsluiting via het omliggende bedrijventerrein leidt dit niet tot verkeersafwikkelingsproblemen.