

To: [5.1.2e] [5.1.2e]@noaberkracht.nl]
From: [5.1.2e] [5.1.2e]
Sent: Wed 12/7/2022 10:24:45 AM
Subject: FW: advies inzake ontwikkelingen Gravendijk 6 te Albergen
Received: Wed 12/7/2022 10:24:45 AM

Zal ik de door [5.1.2e] gemaakte opmerkingen doorsturen naar W+B/COA?

Groet,

[5.1.2e]

Van: [5.1.2e] [5.1.2e]@noaberkracht.nl>

Verzonden: woensdag 7 december 2022 10:09

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@noaberkracht.nl>

CC: [5.1.2e] [5.1.2e]@noaberkracht.nl>

Onderwerp: RE: advies inzake ontwikkelingen Gravendijk 6 te Albergen

Hallo [5.1.2e] en [5.1.2e]

De stukken zijn door mij bekeken en ik onderbouw de opmerkingen die door [5.1.2e] in het memo zijn gemaakt. Hieronder heb ik mijn opmerkingen staan. Als jullie vragen of opmerkingen hebben, hoor ik het wel.

Vriendelijke groet, [5.1.2e]

ALGEMENE OPMERKINGEN:

- . Zowel in "Bouwen & Parkeren" als in de CROW publicaties ontbreken gegevens over een opvanglocatie als deze. Dat W+B met een eigen benadering komt, ligt voor de hand.
 - . In de onderbouwing is op blz. 30 sprake van 200 asielzoekers als 'worst case' terwijl er 150 asielzoekers komen. Voor een beoordeling gaat de gemeente altijd uit van het reële aantal en wordt nooit een voorschot op de toekomst genomen. Is op termijn een uitbreiding aan de orde, dan is een nieuwe berekening en oordeel op dat moment nodig. Tussen 'nu en toekomst' kan b.v. het beleid of de omstandigheid wezenlijk wijzigen. Voor de verkeer- en parkeerberekening moet van het reële aantal opvangplekken en medewerkers worden uitgegaan.
- VERKEERSGENERATIE:
- . Om de verkeersgeneratie te berekenen, gebruikt W+B een eigen tool en daarmee komt men op gemiddeld 46 verkeersbewegingen per dag voor de opvanglocatie. De gemeente heeft geen inzicht in de rekentool, dus die moeten we voor correct aannemen.
 - . W+B rekent met het scenario met 200 asielzoekers terwijl de gemeente van mening is dat er gerekend moet worden met 150 asielzoekers (zie punt 2). Of daarmee het aantal van 46 verkeersbewegingen dan ook evenredig met 25% daalt valt te betwijfelen. Men moet hier nog even naar kijken en een correct aantal berekenen.
 - . Een 3-sterren hotel als Elshuys heeft op grond van de CROW-kencijfers (waarbij de gemeente altijd uitgaat van het gemiddelde van de kencijfers) een verkeersgeneratie van 19,45 verkeersbewegingen per 10 kamers. Bij 28 kamers zijn dat 55 verkeersbewegingen per dag. In de onderbouwing op blz. 30 worden 59 verkeersbewegingen genoemd en dat aantal lijkt daarom niet correct.
 - . De conclusie van de gemeente zou kunnen zijn dat het aantal verkeersbewegingen per dag van de opvanglocatie met 46 (of minder) lager is dan van het hotel (met 55) en dat daarom geen verdere beoordeling nodig is. Ook W+B komt tot die conclusie. Alleen de onderbouwing moet dus beter (conform opmerking 4 + 5).
 - . Er is aandacht nodig voor de bijzondere 'vervoersbewegingen' die aan de opvanglocatie zijn verbonden, namelijk voetgangers die rond de locatie wandelen of richting de bushaltes die aan de provinciale weg N349 liggen. Omdat de Gravendijk smal is, en het dwarsprofiel weinig ruimte biedt om een voetgangersvoorziening aan te leggen (wat overigens ook zeer ongebruikelijk zou zijn in het buitengebied en dus ook niet de voorkeur van de gemeente heeft) wordt de aanbeveling gedaan om de voetgangers richting bushaltes te laten lopen via de Braakvenweg. Dat is een weg waar weinig verkeer is en die 'uitkomt' op de provinciale weg waarna men via fietspaden naar de bushaltes kan lopen.

PARKEREN:

- . In de tekst in de mail worden maximaal 15 personen per dag (medewerkers) genoemd die niet allemaal aanwezig zijn. In dezelfde mailtekst is sprake van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein en van 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de onderbouwing staat op blz. 31 dat er in de huidige situatie 16 parkeerplaatsen zijn die gehandhaafd blijven. Ook op de schets van de locatie zijn 9 + 14 parkeerplaatsen te zien. Dit geeft onduidelijkheid en verdient bijstelling: over welk aantal parkeerplaatsen hebben we het? Of betekent de tekst in de onderbouwing dat de 9 parkeerplaatsen op eigen terrein vervallen? Is dat een (andere) conclusie die kan worden getrokken? De tekst verdient bijstelling en verduidelijking.

- . In de tekst over het parkeren wordt een verband gelegd met de verkeersgeneratie, terwijl dat verband er niet is. De gemeente gaat niet mee in dit verband, terwijl er verder ook niets mee wordt gedaan in de parkeeronderbouwing. In feite wordt hier nergens in de tekst een concrete parkeerbehoefte berekend of benoemd; er wordt alleen gezegd dat de aanwezige 16 (sec; zie opmerking 8) plekken voldoende zijn. Dat is qua onderbouwing onvoldoende.
0. Bij maximaal 15 gelijktijdig aanwezige medewerkers en zo nu en dan bezoekers, zullen naar verwachting ergens tussen 10 en 20 parkeerplaatsen nodig zijn. W+B moet dit onderdeel beter uitwerken en onderbouwen, inclusief het benoemen van de totale parkeervraag van de opvanglocatie en het geven van duidelijkheid over het aantal parkeerplaatsen dat blijft liggen in de toekomstige situatie. Op grond van de huidige onderbouwing is geen oordeel mogelijk van de parkeerparagraaf en gaat de gemeente dus nog niet akkoord.
1. Het laden en lossen gebeurde inderdaad ook bij de hotelfunctie, dus dat hoeft op voorhand geen problemen te geven. Als met 'westkant' wordt bedoeld dat laden en lossen plaatsvindt in de Braakvenweg, is het beter om dat te benoemen. Dat geeft meer duidelijkheid. Laden en lossen lijkt geen probleem te zijn.
2. De opmerking aan het eind van 4.1, dat het terrein tevens geschikt is voor busvervoer, komt uit de lucht vallen en wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Dat onderdeel verdient nog wel verduidelijking, want hiermee kunnen we niets.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noaberkracht.nl>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 13:11

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noaberkracht.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@noaberkracht.nl>

Onderwerp: advies inzake ontwikkelingen Gravendijk 6 te Albergen

Urgentie: 5.1.2e

5.1.2e

Voor de Gravendijk 6 zijn we bezig met COA voor het voorbereiden tot een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw en het gebruik (opvang asielzoekers).

Voor het parkeren is een voorstel ingediend en willen graag hierop een advies ontvangen.

Wat stuur ik mee voor de beoordeling:

- ✓ Concepttekening van de plattegronden met de gebruiksfunctie;
- ✓ Situatie met parkeren;
- ✓ Mailbericht van 5.1.2e met opmerking omtrent parkeren in de ruimtelijke onderbouwing * ...;
- ✓ ... * aansluitend : concept-tekst van Witteveen en Bos tot het voorstel parkeren (zie hieronder);

Ik zie graag het advies tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Beste 5.1.2e

Zoals vanmorgen besproken ontvang je hierbij een aangepaste tekst m.b.t. het parkeren voor de beoogde opvang in het hotel in Albergen voor beoordeling.

"Parkeren"

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen houdende regels omtrent de beleidsnotitie "bouwen & parkeren 2018" bevat verscheidene uitgangspunten met betrekking tot het thema parkeren. Aanleiding voor het schrijven van de notitie "bouwen & parkeren 2018" is het feit dat het creëren van voldoende parkeergelegenheid steeds vaker een struikelblok vormt bij bouwplannen. Deze beleidsregel dient als richtinggevend kader voor onder andere de beoordeling van afwijkingen van het bestemmingsplan, als het gaat om functiewijzigingen voor zover daarbij de parkeerproblematiek betrokken is, ongeacht of daarbij bouwactiviteiten betrokken zijn. Uit deze gemeentelijke beleidsregels volgt, dat parkeerplaatsen in voldoende mate op het eigen erf moeten worden gerealiseerd. In het besluit zijn daarnaast parkeernormen opgenomen voor diverse doeleinden. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeercijfers uit publicatie 317 CROW. Op basis van deze parkeernormen kan de parkeerbehoefte worden bepaald. Voor de opvang van asielzoekers worden zowel in de CROW-publicatie als de beleidsnotitie "bouwen & parkeren 2018" geen parkeernormen genoemd.

Zoals hiervoor benoemd beschikken asielzoekers niet over een eigen auto. Daarom hoeft hier met betrekking tot de parkeerbehoefte geen rekening mee worden te gehouden. Het parkeren voor medewerkers, leveranciers en eventuele bezoekers vindt geheel plaats op eigen terrein. Zoals hiervoor benoemd, bedraagt de personele bezetting naar verwachting 10 tot maximaal 15 personen per dag. Uit de berekende verkeersgeneratie (tabel 4.1) blijkt dat het aantal voertuigen per dag 17 voertuigen bedraagt. In de berekende verkeersgeneratie zijn ook de vervoersbewegingen van leveranciers meegenomen. Daarnaast wordt benadrukt dat deze berekende verkeersgeneratie een worst-case inschatting is.

Er zijn in de huidige situatie in totaal 9 aangewezen parkeerplekken op eigen terrein beschikbaar die gehandhaafd blijven (zie afbeelding 2.5 'overzichtstekening huidige situatie'). Naast deze aangewezen parkeerplekken is er ongeveer ruimte voor circa 6

voertuigen om te parkeren op het eigen terrein. Deze parkeerplaatsen bieden in beginsel voldoende parkeergelegenheid voor de medewerkers van het COA (maximaal 15 personen per dag). Deze 15 personen zijn namelijk niet allemaal tegelijk aanwezig. Bezoek aan de opvanglocatie zal incidenteel plaatsvinden. Indien noodzakelijk kan worden uitgeweken naar de openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Dit betreffen 14 aangewezen parkeerplaatsen. Deze openbare parkeerplaatsen zullen ook worden gebruikt voor het tijdelijk laden en lossen van leveranciers. Gelet op de reeds aanwezige functies in de nabije omgeving wordt geen aanleiding gezien voor het intensief gebruiken van deze openbare parkeerplaatsen door derden. Voor het parkeren ten behoeve van de omliggende woonfuncties/bedrijfsfuncties kan namelijk ruimschoots worden voorzien op het eigen terrein van de woningen/bedrijven.

Daarnaast is in de huidige situatie aan de westelijke zijde van het hotel een laad- en lospunt voor leveranciers. Deze zijde kan in de toekomstige situatie ook worden gebruikt voor het laden en lossen. Gelet op de voormalige hotelfunctie van het gebouw wordt verondersteld dat het laden en lossen door leveranciers geen belemmering vormt voor de tijdelijke opvanglocatie. De locatie is tevens geschikt voor busvervoer voor aankomende en vertrekkende bewoners.

Met bovenstaande onderbouwing wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de regels uit de beleidsnotitie “bouwen & parkeren 2018” van de gemeente Tubbergen.”

Vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

+31(0)65.1.2e

Witteveen+Bos

Hoogoorddreef 15 | Postbus 12205 | 1100 AE Amsterdam

+31 (0)205.1.2e | www.witteveenbos.com