

BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: Dhr . van Rhenen, V.O.F. van Lent en M. van Kuijl

projectnummer: 204.12.00.00.00

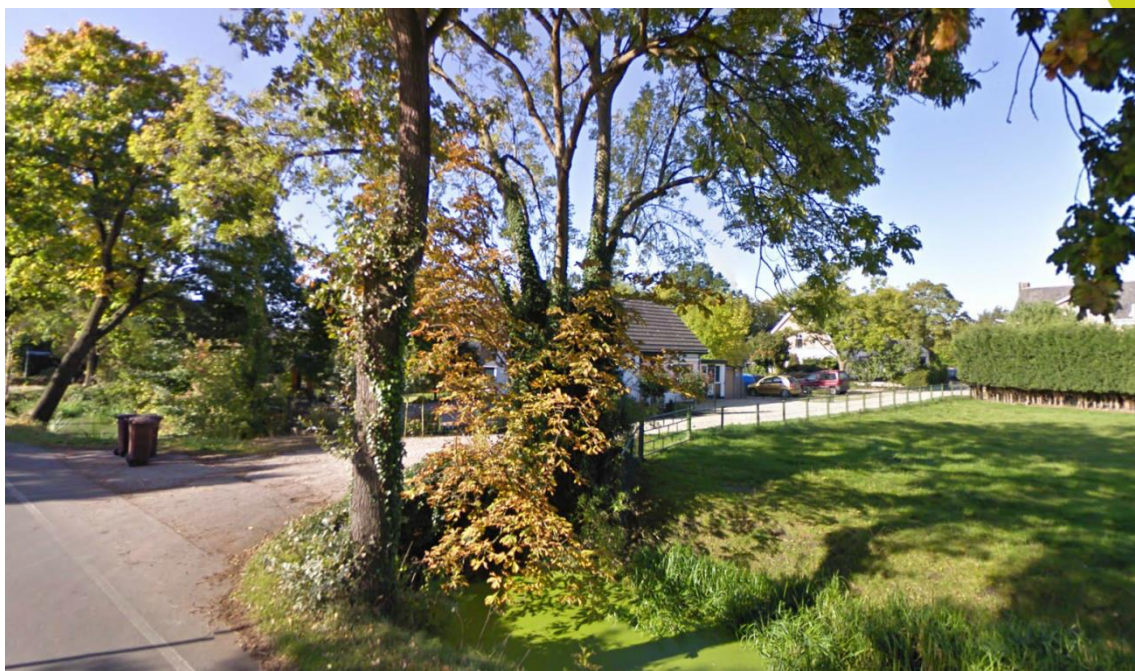
Van: Wim Bomhof

Onderwerp: Verkeerskundig onderzoek woningbouw Huis te Vliet

Datum: 08-12-2015

1. Aanleiding

De beoogde ontwikkeling voorziet in de renovatie van het Huis te Vliet, alsmede de bouw van een aantal woningen ten oosten en westen van dit pand en een tweetal woningen nabij de Lopikerweg Oost ten oosten van de toerit naar Huis te Vliet. In totaal betreft de ontwikkeling 22 woningen/wooneenheden. De weg is niet openbaar. De weg is kadastraal gesplitst, de helft van de weg hoort bij het rijksmonument. Er geldt een recht van overpad.



Toegang gezien vanaf de Lopikerweg Oost (Bron: Google Maps)



Toegang tot woningbouwlocatie (Bron: Google Maps)

2. Probleemstelling

In juli heeft met de bewoners uit de directe omgeving overleg plaatsgevonden. De bewoners zijn ernstig bezorgd over de totale ontsluiting van het bouwplan. Alle woningen moeten via dezelfde betrekkelijk nauwe ontsluitingsweg worden ontsloten. Halverwege deze smalle weg (ruim 4 meter breed) ligt een kleine parkeerhaven, waar tegemoetkomende auto's elkaar kunnen passeren. De zorgen betreffen verkeersafwikkeling, parkeergelegenheid en verkeersveiligheid.

2.1 Ligging locatie

De betreffende locatie bevindt zich aan de Lopikerweg Oost. De locatie wordt ontsloten via een ongeveer 4 meter brede halfverharde weg naar Huis te Vliet. In de omgeving van deze locatie bevinden zich voornamelijk woningen en een enkel agrarisch bedrijf.



Ligging locatie in groter verband

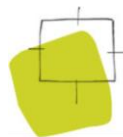
2.2 Plan

Het plan voorziet in de realisatie van woningen in en in de nabijheid van Huis te Vliet. Huis te Vliet betreft een rijksmonument dat gerestaureerd is. Om de exploitatie van de renovatie en het onderhoud van het rijksmonument te financieren worden in en rond het rijksmonument appartementen en woningen gebouwd. Het gaat in totaal om 22 woningen:

- 5 appartementen in het rijksmonument;
- 4 (koetshuis)woningen ten westen van het rijksmonument;
- 5 (koetshuis)woningen ten oosten van het rijksmonument;
- 2 woningen iets verderop gelegen, ter hoogte van nummer 170;
- 1 woning als gevolg van het splitsen van de dienstwoning van het agrarisch bedrijf op nummer 170;
- 1 woning, gelegen naast voornoemde dienstwoning;
- 1 woning, ten zuidoosten van nr 169;
- 2 woningen aan de voorzijde, gelegen aan de Lopikerweg - oost;
- 1 woning, gelegen tussen de nummers 164 en 165 aan de toegangsweg tot Huis te Vliet.

Zes woningen zijn toegezegd ter compensatie aan de agrarische ondernemer die er ter plaatse zijn bedrijf beëindigt.

Zie de toegevoegde situatieschets (groen is bestaande bebouwing, paars is nieuwe bebouwing).



Inrichtingsplan

2.3 Verkeer

Vormgeving

De ontsluiting vindt plaats via een half verharde weg naar de Lopikerweg Oost. De Lopikerweg Oost is een smalle weg zonder fiets- en of voetpaden met een maximum snelheid van 30 km/uur. De weg heeft het karakter van een erftoegangsweg. De verkeersintensiteit komt met deze functie overeen.

De ontsluitingsweg kent geen voorzieningen voor fietsers of voetgangers.

Verkeersgeneratie

De in het plangebied gegenereerde hoeveelheid verkeer kan aan de hand van CROW-publicatie 317 - Kencijfers parkeren en verkeers-generatie, worden vastgesteld. Daarbij wordt rekening wordt gehouden met:

- de grootte of het aantal in het betreffende gebied aanwezige functies;
- de per functie gegenereerde hoeveelheid verkeer, afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de locatie van het te onderzoeken gebied (centrum, schil rond het centrum en rest bebouwde kom).

In het navolgende is het een en ander voor het plangebied uitgewerkt.

Op grond van gegevens van het CBS wordt Lopik gezien als niet stedelijk (categorie 5). Daarnaast kan de locatie zelf worden aangeduid als gelegen in de rest van de bebouwde kom. Op grond van bovengenoemde uitgangspunten is de verkeersgeneratie van de locatie berekend. Uit de berekeningen (tabel 1) blijkt dat de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg ruim 200 mvt/etmaal draagt.

Tabel 1 - Verkeersgeneratie woningen

Verkeersgeneratie nieuwbouwwoningen				
aantal	categorie	koop/huur	ritten/etm/won.	ritten/etm totaal
5	appartementen	koop;etage;cat. duur	7.4	37
1	woning gesplitst	koop	7.8	8
9	tussen/hoekwoningen	koop	7.4	67
5	vrijstaand	koop	8.2	41
2	twee-onder-een-kap woningen	koop	7.8	16
Totaal nieuwbouwwoningen				168
Verkeersgeneratie bestaande woningen				
aantal	categorie	koop/huur	ritten/etm/won.	ritten/etm totaal
2	Nr 164 / 165 vrijstaand	koop	8.2	16
2	Nr 168/169 2-onder-een-kap woningen	koop	7.8	16
1	woning gesplitst	koop	7.8	8
Totaal bestaande woningen				40
Totaal bestaande en nieuwbouwwoningen				208

De verkeersintensiteit op de Lopikerweg Oost is gering evenals de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg. Afwikkelingsproblemen zullen zich niet voordoen.

Parkeerbehoefte

In dezelfde publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de parkeerbehoefte per functie, eveneens uitgesplitst naar de stedelijkheidsgraad en de locatie van het te onderzoeken gebied. Aan de hand van deze kencijfers is berekend hoe groot de parkeerbehoefte van deze locatie is. In deze kencijfers is ook het bezoekend verkeer verdisconteerd.

In de publicatie wordt per functie een minimum en een maximum aangegeven. Bij de berekening is uitgegaan van het gemiddelde tussen deze twee.



Een aantal type woningen leent zich voor het parkeren op eigen terrein. Andere type woningen kunnen echter uitsluitend gebruik maken van openbare parkeergelegenheid. In de berekening is daarom rekening gehouden met de mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein.

Uit de berekening blijkt dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen ongeveer 58 bedraagt (nieuwbouw en bestaande woningen). Daarvan kunnen ongeveer 20 op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit houdt in dat 38 parkeerplaatsen buiten het eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

In het ontwerp zijn vooralsnog 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voorgesteld wordt om in het ontwerp ten minste vast te houden aan 38 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie woningen, niet stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom

Verkeersgeneratie nieuwbouwwoningen						
aantal	categorie	koop/huur	pp/ woning	pp/ woning tot.	pp/ eigen ter.	totaal
5	appartementen	koop;etage;cat. duur	2.1	11	0	0
1	woning gesplitst	koop	2.2	2	1	1
9	tussen/hoekwoningen	koop	2.0	18	0.35	3
5	vrijstaand	koop	2.3	12	1.5	8
2	twee-onder-een-kap woningen	koop	2.2	4	1	2
Totaal nieuwbouwwoningen				47		14
Verkeersgeneratie bestaande woningen						
aantal	categorie	koop/huur	pp/ woning	pp/ woning/tot.	pp/ eigen ter.	totaal
2	Nr 164 / 165 vrijstaand	koop	2.3	5	1.5	3
2	Nr 168/169 2-onder-een-kap won.	koop	2.2	4	1	2
1	woning gesplitst	koop	2.2	2	1	1
Totaal bestaande woningen				11		6
Totaal bestaande en nieuwbouwwoningen				58		20

Verkeersveiligheid

Zoals opgemerkt wordt het plan ontsloten via de ontsluitingsweg naar de Lopikerweg Oost. De ontsluitingsweg is een halfverharde weg met smal profiel van 4 meter. Crow-publicatie 74 geeft aan dat de minimale wegbreedte voor in twee richtingen bereden wegen met een 30 km/uur regime minimaal 4.30 meter bedraagt. Daarbij wordt nog opgemerkt in de publicatie dat dit alleen voor korte wegvakken en wegen met weinig verkeer mag worden toegepast.

Dit betekent dat de ontsluitingsweg ten minste verbreed moet worden tot 4.3m.

De ontsluitingsweg sluit aan op de Lopikerweg Oost. De Lopikerweg is geen voorrangsweg. Dit houdt in dat verkeer van rechts voorrang heeft. Over het al dan niet voorrang hebben kan onduidelijkheid ontstaan doordat de status van de ontsluitingsweg onduidelijk is (zijweg of uitrit). Het verdient daarom aanbeveling om de aansluiting vorm te geven met behulp van een inritconstructie.



Benutten mogelijkheden Westlaan

Met de omwonenden is ook gesproken over het gebruik van de Westlaan. De Westlaan ligt iets ten westen van de ontsluitingsweg. Het gebruik van de ontsluitingsweg in combinatie met de Westlaan, al dan niet met eenrichtingsverkeer, behoort tot de mogelijkheden de intensiteit van het uitsluitende gebruik van de ontsluitingsweg te verminderen. In het geval een verkeersbesluit genomen wordt tot het instellen van inrichtingsverkeer, dient voor de ontsluitingsweg een minimum maat van 3.85 meter aangehouden te worden voor eenrichtingsverkeer voor auto's en tweerichtingsverkeer voor fietsers.

3. Conclusies en maatregelen

De komst van de woningen zorgt voor een verandering in de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg. In absolute zin zijn deze aantallen echter gering en zullen niet leiden tot overlast. Wel dient de wegbreedte te worden vergroot tot ten minste 4.30 meter en dient helderheid te worden verschaft omtrent de vorm van de aansluiting op de Lopikerweg Oost (gelijkwaardige T-aansluiting of inritconstructie).

Uit de berekening blijkt dat de te realiseren parkeergelegenheid aan de krappe kant is. Uitbreiding met enkele plaatsen verdient aanbeveling.