mRO
maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.

MEMO

Datum:	12 december 2022
Onderwerp:	Uitwerking parkeren Landgoed De Paltz n.a.v. vragen gemeente Soest (versie 3, aangepast n.a.v. Nota parkeernormen – 4e herziening)

Van:	R. Brink (maatschap voor Ruimtelijke Ordening) Valentijn van Veen (Herman van Veen Arts Center b.v.)
Aan:	A. Testor en E. Dokter (gemeente Soest)
Kenmerk:	99.453
Bijlagen:	- Afschrift parkeerafspraak met Hilton Hotel - Achtergrondinformatie parkeren op het parkeerterrein van het NMM

INLEIDING

In de email van Sander van Nieuwenhuizen (gemeente Soest) van 14 september 2020 wordt gevraagd om nadere gegevens en nadere uitwerking voor het onderdeel parkeren, zodat het tijdelijke parkeren bij het Hilton hotel omgezet kan worden naar een definitieve situatie.

Gevraagd wordt om:
1. De berekening van de huidige parkeerbehoefte voor het Herman van Veen Arts Center o.b.v. de huidige parkeernota;
2. De berekening van het aantal parkeerplaatsen bij het Hilton hotel en wat er aan overcapaciteit beschikbaar is voor het Herman van Veen Arts Center;
3. Een korte onderbouwing hoe de gasten vanaf het Hilton hotel naar het Herman van Veen Arts Center komen (looproute, pendeldienst);
4. Afschrift van de huidige overeenkomst met het Hilton;
5. Afschrift van de huidige overeenkomst met NMM (is daar een overeenkomst voor afgesloten?)

1. Berekening huidige parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeernorm is het aantal vierkante meters van ruimten / zalen op De Paltz van belang die voor het publiek toegankelijk zijn.
In totaal gaat het daarbij om ca. 500 m^2. Dit betreft de begane grond, 1e verdieping en een klein deel van de 2e verdieping van het landhuis / de villa, alsook het landgoedtheater (zie hiervoor ook de beschrijving in paragraaf 2.3 van de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan 'De Paltz').
Hoewel er op de Paltz verschillende typen horecafuncties aanwezig zijn en worden beoogd, sluiten we bij de berekening van de parkeerbehoefte aan bij de categorie 'horeca' uit de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2021) waarvoor geldt dat per 100 m^2 rekening gehouden moet worden met 8 parkeerplaatsen.

In relatie tot de horecafuncties op De Paltz geldt dat bij deze normering uitgegaan wordt van een 'worse-case scenario', aangezien bij bijvoorbeeld een theater een lagere parkeernorm geldt.

Horeca

Type			Eenheid
Horeca *Alle horeca inclusief zalencentrum, congresgebouw, partycentrum en casino, exclusief hotelfuncties.*	8,0	7,5 13,2	100 m^2 bvo
Hotel *Waaronder ook motel, pension, jeugdherberg,bed and breakfast en bungalowpark Exclusief horecafuncties.*	0,35	0,3 0,6	slaapplaats
Camping *Exclusief overige (horeca)functies.*	1,2	1,1 2,0	(stand)plaats

Terrassen maken onderdeel uit van de aanpalende horeca. Veelal werken het terras en de inpandige horeca als communicerende vaten. Daarom rekenen we een terras niet apart mee voor zo ver het aantal m^2 van het terras kleiner is dan het GO van het verblijfsgedeelte van de inpandige horecavoorziening. De normering voor het meerdere is gelijk aan die van de aanpalende horeca.

Tabel 1: Gemeentelijke parkeernorm voor horecafuncties (bron: 'Nota Parkeernormen auto en fiets', 4e herziening)

Op grond van deze parkeernorm dient dus rekening gehouden te worden met 40 parkeerplaatsen. Zoals onder punt 4 is aangegeven is er een hernieuwde afspraak tussen het Hilton Hotel en het Herman van Veen Arts Center over het gebruik van 50 parkeerplaatsen op het terrein aan de Van Weerden Poelmanweg 4-6. Daarmee wordt dus sowieso aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan, nog los van de parkeerfaciliteiten op de parkeerplaats van het Nationaal Militair Museum (NMM). Bovendien is de ervaring van het Herman van Veen Arts Center dat ook een groot deel van de bezoekers op de fiets komt en hier op het terrein van het Arts Center faciliteiten voor zijn aangebracht.

2. De berekening van het aantal parkeerplaatsen bij het Hilton hotel

Het DoubleTree by Hilton Royal Parc Soestduinen beschikt over 113 kamers en 22 vergaderruimtes, alsook een 9 holes golfbaan (bron: DoubleTree by Hilton).

<u>Hotelfunctie</u>
De 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest gaat uit van 0,35 parkeerplaats per slaapplaats in een hotel. Ervan uitgaande dat de gemiddelde hotelkamer 2 bedden beschikt, betekent dit 0,7 parkeerplaatsen per hotelkamer (dit komt in de buurt van de parkeernormering die de CROW hanteert voor soortgelijke hotelkamers).
Uitgaande van 113 hotelkamers bij het Hilton betekent dit 79,1 (afgerond 80) parkeerplaatsen.

<u>Vergader-, congres- en evenementenfunctie</u>
Naast hotelfaciliteiten biedt het Hilton ook 22 zalen aan die o.a. als vergader-, congres- en evenementenruimte gebruikt kunnen worden. De 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' maakt onderscheid tussen het type/functie 'Hotel' en 'Horeca' (waaronder zalencentrum, congresgebouw – excl. hotelfuncties).
Om die reden is voor de parkeerberekening van het Hilton Hotel ook onderscheid gemaakt in deze functies. De 22 zalen die als vergader- en congresruimte en voor evenementen gebruikt kunnen worden hebben een totale omvang van ca. 1.800 m^2. Op grond van de gemeentelijke parkeernorm (8 parkeerplaatsen per 100 m^2) betekent dat 144 parkeerplaatsen ten behoeve van deze functie.

Golfbaan
De 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' gaat uit van 6 parkeerplaatsen per hole. Uitgaande van een 9 holes-golfbaan betekent dit 54 parkeerplaatsen. Daarbij wordt opgemerkt dat het Hilton Hotel zelf voor deze functie 43 parkeerplaatsen heeft gereserveerd.

Parkeerbalans
Op basis van de bovenstaande normering komt het totaal aantal parkeerplaatsen van de verschillende onderdelen van het hotel uit op (afgerond) 278.
Echter, dit betreft een zeer theoretische benadering aangezien de parkeerberekening aan de hand van de gemeentelijke nota uitgaat van een volledige bezetting, van zowel het aantal hotelkamers alsook alle 22 zalen, én de golfbaan. In de praktijk komt dit niet voor.
Bovendien zullen de hotelkamers en de zalen niet allemaal op hetzelfde moment gebruikt worden en bezet zijn. En omdat de afzonderlijke functies ook niet op hetzelfde moment (volledig) gebruikt worden, en de intensiteit van het gebruik afhankelijk is van de dagen per week en momenten per dag, kan de parkeervraag worden uitgezet op basis van zogenaamde aanwezigheidspercentages. Hiermee ontstaat een gewogen parkeervraag, de zogenaamde parkeerbalans.

Hoewel de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' hiervan ook melding maakt (zie paragraaf 3.7 en bijlage 3 van de Nota), en ook voor de functie 'Horeca' aanwezigheidspercentages worden weergeven, lijkt het erop dat de aangegeven aanwezigheidspercentages vooral betrekking hebben op een restaurantfunctie, aangezien deze verdeling van percentages overeenkomt met de functie 'restaurants' uit de oude CROW-publicatie (nr. 182).
Voor het Hilton hotel is deze verdeling niet echt toereikend (immers werkdagnacht 0%).
Om een beter beeld te kunnen geven van de aanwezigheidspercentages zijn de ervaringen van het Hilton hotel meegenomen. Uit navraag bij het hotel blijkt dat de bezetting (uitgaande van pre / post Corona) voor reguliere hotelovernachtingen het hoogst is op Dinsdag/Woensdag/Donderdag, en in de vakantie of mooi weer is dat in de weekenden (vrijdag en zaterdag). Voor congressen is de bezetting het hoogst overdag op Dinsdag/Woensdag/Donderdag.

Aan de hand van deze informatie zijn de aanwezigheidspercentages nader ingevuld.
Voor de *hotelfunctie* is de aanwezigheid in de avond en nacht (werkdag) op 100% gezet. Dit komt overeen met de ervaringen van het Hilton. Voor de overige momenten zijn aannames gedaan. Daarbij wordt verondersteld dat de aanwezigheidspercentages voor deze functie iets hoger liggen dan die van woningen.
Ook voor de *vergader-, congres- en evenementenfunctie* zijn aannames gedaan, gebaseerd op de ervaringen van het Hilton (piekmoment voor de aanwezigheid overdag).
Voor de *golfbaan* zijn de aanwezigheidspercentages voor de functie 'Sport en recreatie buiten' uit de gemeentelijke parkeernota aangehouden.

In tabel 2 is dit in beeld gebracht.

Functie	Aanwezigheidspercentage						
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag Avond
Hotel	50%	60%	100%	100%	100%	60%	60%
Congres-, conferentie- en evenementenruimten	100%	90%	30%	30%	0%	40%	50%
Golfbaan	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%
	Parkeervraag						
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
Hotel	39,55	47,46	79,10	79,10	79,10	47,46	47,46
Congres-, conferentie- en evenementenruimten	144,00	129,60	43,20	43,20	0,00	57,60	72,00
Golfbaan	13,50	13,50	27,00	27,00	0,00	54,00	13,50
Totaal nodig	**197,05**	190,56	149,30	149,30	79,10	159,06	132,96

Tabel 2: Parkeerbalans DoubleTree by Hilton Royal Parc Soestduinen

Op basis van deze uitgangspunten vormt de werkdag in de ochtend het maatgevende moment voor de parkeervraag. Op dat moment zijn afgerond 198 parkeerplaatsen nodig, exclusief de horecafuncties op De Paltz. Omdat het Hilton hotel over een parkeerterrein met in totaal 250 parkeerplaatsen beschikt, is er op grond van de berekende parkeerbalans een overcapaciteit van 52 parkeerplaatsen.
In vergelijking met de ervaringen die het Hilton zelf heeft is de berekende overcapaciteit van 52 parkeerplaatsen overigens wel wat aan de lage kant. Het Hilton geeft namelijk aan dat zij gemiddeld 100 parkeerplaatsen per dag nodig heeft. De gemiddelde overcapaciteit bedraagt dan 150 parkeerplaatsen per dag.

Aan de hand van de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' kan vervolgens ook gekeken worden naar de aanwezigheidspercentages van de nieuwe ontwikkeling[1]. Voor de functie 'horeca' is het maatgevende moment op zaterdagavond (namelijk een aanwezigheidspercentage van 100%).
Uitgaande van het eerder berekende benodigd aantal parkeerplaatsen voor de horecafunctie op de Paltz (40) kan de volgende parkeerbalans worden aangehouden (zie tabel 3).

Functie							
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag Avond
Aanwezigheidspercentage functie Horeca	30%	40%	90%	95%	0%	70%	**100%**
Parkeervraag (40 totaal)	12	16	36	38	0	28	**40**

Tabel 3: Parkeerbalans De Paltz gebaseerd op de functie 'Horeca'

[1] *In een eerdere versie van deze Memo en gebaseerd op de 3e herziening van de 'Nota parkeernormen' was gerekend met een piekdrukte op alle momenten voor de nieuwe ontwikkeling, namelijk 40 parkeerplekken op alle dagdelen.*

Als gekeken wordt naar het maatgevende moment voor De Paltz (zaterdagavond), zijn er bij het Hilton hotel 133 parkeerplaatsen nodig. Op dat moment is er op het parkeerterrein een overcapaciteit van 117 parkeerplaatsen en zijn er ruimschoots voldoende 'vrije plekken' voor de benodigde 40 parkeerplaatsen voor De Paltz. En ook op de andere momenten in de week zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor De Paltz.

Desalniettemin worden er bij het Hilton soms ook evenementen georganiseerd waarbij een grotere parkeervraag wordt verwacht dan de gemiddelde parkeerbehoefte. Dergelijke evenementen worden bij het Herman van Veen Arts Center kenbaar gemaakt.
Tegelijkertijd heeft het Herman van Veen Arts Center ook altijd overleg met het Hilton over de geplande activiteiten. Naast opening van de gallery zijn deze relatief beperkt en vinden die voornamelijk op de zaterdagavond plaats. Met andere woorden, er vindt dus afstemming plaats in de planning met betrekking tot het parkeren.

Op grond van bovenstaande parkeerbalans, in combinatie met de ervaringen van het Hilton Hotel, kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, ook in relatie tot de afspraken die tussen het Hilton Hotel en het Herman van Veen Arts Center zijn gemaakt (zie ook onder punt 4).

3. Onderbouwing hoe de gasten vanaf het Hilton hotel naar het Herman van Veen Arts Center komen

Gasten / bezoekers die parkeren bij het Hilton kunnen langs het fietspad over de Van Weerden Poelmanweg naar de hoofdentree van Landgoed de Paltz wandelen. Bij de hoofdentree kan gebruik worden gemaakt van een voetgangerspoort, aan de linkerzijde van het grotere toegangshek. Deze voetgangerspoort is dagelijks geopend en geeft toegang tot de hoofdlaan van het landgoed. Villa de Paltz is na ongeveer 500 meter aan de linkerzijde van de hoofdlaan te zien. De ingang van Villa de Paltz / het Herman van Veen Arts Center is via een klinkerpad te bereiken. De afstand vanaf de parkeerplaats bij het Hilton tot aan de ingang van Villa de Paltz / het Herman van Veen Arts Center bedraagt ca. 1,1 kilometer (zie ook bijgaande figuur).



Figuur 1 - Wandelroute vanaf parkeerplaats bij het Hilton hotel naar het Herman van Veen Arts Center

Verder biedt het Herman van Veen Arts Center de mogelijkheid om van een pendeldienst gebruik te maken. Op verzoek worden met 1 of meerdere pendelbusjes bezoekers opgehaald. Deze pendeldienst rijdt vanaf 45 tot 15 minuten voor aanvang van een voorstelling en vertrekt bij de ingang van de parkeerplaats van het Hilton hotel. Via de Van Weerden Poelmanweg en vervolgens de Verlengde Paltzerweg (langs het NMM) wordt gebruik gemaakt van de achteringang van het landgoed om het Arts Center te bereiken. Incidenteel wordt de hoofdentree aan de Van Weerden Poelmanweg gebruikt.
Zoals reeds genoemd, komt een groot deel van de bezoekers op de fiets naar het Arts Center. Vanaf de hoofdentree van Landgoed de Paltz aan de Van Weerden Poelmanweg kan via het reeds genoemde voetgangershek dezelfde route (hoofdlaan en vervolgens klinkerpad) worden afgelegd naar de ingang van Villa de Paltz / het Herman van Veen Arts Center. Langs de klinkerpaden naast Villa de Paltz zijn diverse fietsenrekken aanwezig.

4. Afschrift van de huidige overeenkomst met het Hilton;

Tussen het Hilton Hotel en het Herman van Veen Arts Center is recent een hernieuwde afspraak over de parkeerfaciliteiten aan de Van Weerden Poelmanweg 4-6 gemaakt (zie bijlage 1). Daarin is aangegeven dat het Herman van Veen Arts Center voor haar reguliere bezoek altijd gebruik kan maken van een 50-tal parkeerplaatsen op het betreffende terrein. En mochten er incidenteel meer plekken nodig zijn dan deze 50, dan kan dat in overleg ook gefaciliteerd worden.

5. Afschrift van de huidige overeenkomst met NMM

Tussen het Arts Center en het NMM bestaat geen onderlinge overeenkomst inzake het parkeren. In de ontwikkeling van het NMM-terrein en de openstelling van Landgoed de Paltz is de parkeerreservering t.b.v. recreatie op Landgoed de Paltz op het

NMM-terrein vastgelegd. Zowel door de Gemeente Soest als het Utrechts Landschap.
In bijlage 2 staat hier een overzicht van.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Afschrift parkeerafspraak met Hilton hotel

HERMAN VAN VEEN ARTS CENTER

DOUBLETREE by Hilton ROYAL PARC SOESTDUINEN

Soest 28-10-2020

Met dit schrijven bevestigen zowel het Herman van Veen Arts Center als het DoubleTree by Hilton Royal Parc Soestduinen dat zij een afspraak hebben over het verlenen van parkeerfaciliteiten aan het Arts Center op de parkeerplaats van het Hilton hotel aan de van Weerden Poelmanweg 4-6 in Soest.

- Het Arts Center kan voor haar reguliere bezoek gebruik maken van een 50 tal parkeerplaatsen op het betreffende terrein. Echter zal tegelijkertijd gebruik vanaf 20 plaatsen altijd gemeld worden aan het hotel om overlopende evenementen van de golf en hotel te voorkomen.
- Mochten er incidenteel meer plekken nodig zijn dan deze 50 dan kan dat in overleg ook gefaciliteerd worden.
- Deze afspraak is niet overdraagbaar aan een andere onderneming gevestigd op de Paltz
- Doormiddel van deze afspraak zal de Stoelhouder bijdrage komen te vervallen voor DoubleTree Royal Parc Soestduinen gedurende de periode van de overeenkomst.
- De overeenkomst kan ten allen tijde door beide partijen worden opgezegd voor het opeenvolgende jaar.

Frederieke Boomsma

General Manager

DoubleTree by Hilton Royal Parc Soestduinen

Edith Leerkes

Directie

Herman van Veen Arts Center bv

Bijlage 2: Achtergrondinformatie parkeren op het parkeerterrein van het NMM

Parkeren bij het NMM t.b.v. recreatie op Landgoed De Paltz

Beheerplan De Paltz U.L. 2013-2023 2.3 recreatie pag. 30: Met het openstellen straks in combinatie met de vliegbasis Soesterberg krijgen recreanten op dit deel van de Heuvelrug veel nieuws te ontdekken.

-Recreatie zo te zoneren dat recreanten, onder andere vanaf de vliegbasis, het landgoed (De Paltz) kunnen bezoeken.

Beheerplan De Paltz U.L. 2013-2023 2.3 recreatie pag. 36: De Paltz wordt bereikbaar voor fietsers en wandelaars vanaf de grote parkeerplaats die zal worden gerealiseerd op het museumterrein van de vliegbasis Soesterberg. Dit wordt het startpunt van de gemarkeerde wandelroute over de Paltz.

Ruimtelijke onderbouwing Landgoed de Paltz 17-9-2013 4.3.4 pag.19: Op het museumkwartier kan geparkeerd worden, zodat het terrein verder te voet verkend kan worden. Het parkeerterrein biedt plek aan 500 auto's en autobussen, overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst tussen regiopartijen en het rijk zijn hiervan 150 beschikbaar voor bezoekers van het omliggende landschap, waar ook De Paltz toe gerekend moet worden. De piekbelasting voor concerten op De Paltz met een maximum van 100 bezoekers blijft ruim binnen deze capaciteit.

Conclusie
Op de vliegbasis Soesterberg zal er vooral veel nieuwe natuur en een Nationaal Militair Museum gerealiseerd worden. Er wordt onder andere een corridor aangelegd, die ook aansluit op het landgoed De Paltz. Verder kan bij het museumkwartier geparkeerd worden voor de bezoekers van het landgoed.

Ruimtelijke onderbouwing Landgoed de Paltz 17-9-2013 5.9 pag.36:

5.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is momenteel nog niet opengesteld. Het is alleen bereikbaar voor de bewoners van het landgoed. Als het hek open is, is het landgoed door middel van de N413 (van Weerdenpoelmanweg) te bereiken. Het landhuis is bereikbaar via de centrale as die is aangesloten op de N413.

De verwachting is dat met de ontwikkeling van het voorgenomen plan geen sprake zal zijn van een **onevenredige verkeersaantrekkende werking.** Dit wordt onder meer geregeld door een achttal parkeerplaatsen aan te leggen op het bestaande basketbalveld achter het koetshuis, hoofdzakelijk bedoeld voor de bewoners van het landgoed.

Voor bezoekers van landgoed De Paltz bestaat bij het naastgelegen Hilton Hotel de mogelijkheid om de auto te parkeren. Dienaangaande is met het Hilton Hotel een overeenkomst aangegaan. Er zijn 35 parkeerplaatsen voor het landgoed beschikbaar bij het Hilton Hotel, waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Vervoer vanaf de parkeerplaats naar het Herman van Veen Arts Center wordt verzorgd met een shuttledienst.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.