



Notitie

Aan: - Gemeente Loenen
- Handelsmaatschappij Spruijt Breukelen B.V.

Van: SAB Amsterdam BV, Contactpersoon: dhr. E. de Bos

datum: 22-03-2010

betreft: Parkeren op locatie 'Kroon' in Loenen aan de Vecht

1. VOORAF

In 2009 is gewerkt aan het bestemmingsplan Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan. Doelstelling is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan. Een "actueel bestemmingsplan" betreft in deze opdracht:

- 1 Het bestendigen van bestaande rechten als er de afgelopen jaren geen ontwikkelingen hebben plaats gevonden;
- 2 Het meenemen van nieuwe ontwikkelingen als die ontwikkelingen op het moment van opstellen van het bestemmingsplan voldoende concreet zijn.
- 3 Ontwikkelingen die nog niet voldoende concreet zijn, doorlopen een eigen planprocedure.

Met inachtneming van het behalen van deze doelstelling was de planning er op gericht om het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 26 januari 2010 vast te stellen. Omdat er op dat moment op een aantal punten nog discussie in de raad bestond, is in de raadsvergadering besloten om daarover eerst een werkvergadering te beleggen.

De werkvergadering van de raad heeft plaatsgevonden op 3 maart 2010.

Het college heeft voorafgaand aan de werkvergadering in het document "Bespreekpunten werkvergadering Raad" de antwoorden geformuleerd op de vragen van de raad. De antwoorden zijn in de werkvergadering bediscussieerd. De discussie over het antwoord op punt 7 (zie hierna) is aanleiding om ten aanzien van dat punt nog een nadere toelichting te geven. Voorliggende notitie is daarvoor bedoeld.

Punt 7 van het document "Bespreekpunten werkvergadering Raad"

7. Ontsluiting van en parkeren op de Werf

De bouwplannen zijn voorgelegd aan de medewerker Verkeer van de afdeling Civiel van de gemeente met de vraag om te kijken of de huidige ontsluiting tot problemen zal leiden indien de bouwplannen worden gerealiseerd. De beoordeling was dat dit niet het geval zal zijn. De bestaande ontsluiting is reeds in het vigerende plan opgenomen en heeft voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer, inclusief de toename door de bouwplannen. Ook bij eventuele calamiteiten en onderhoud wordt de bestaande weg als voldoende ontsluiting geacht.

De bouwplannen voldoen daarnaast aan de parkeernorm, zoals te vinden is in de ASVV 2004

(Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen). Hierdoor zal het voor de betreffende bedrijven niet nodig zijn om op openbaar terrein te parkeren. Hierin zal op eigen terrein in ruime mate aan worden voldaan. Zie onderstaande tabel:

<i>Ontwikkeling</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Te realiseren aantal</i>
<i>Schadeherstel-bedrijf</i>	<i>358,3 m²</i>	<i>9 tot 10</i>	<i>11</i>
<i>Bedrijfsverzamelgebouw</i>	<i>1082,3 m²</i>	<i>9 tot 18</i>	<i>23</i>
<i>Slootdijk 9 autobedrijf</i>	<i>1440 m²</i>	<i>36 tot 40</i>	<i>57</i>

2. ANALYSE VAN DE VRAAG

In de werkvergadering van 3 maart 2010 was een van de raadsleden van mening dat de landelijke richtlijnen die normaliter gebruikt worden voor het vooraf inschatten van een toekomstige parkeerbehoefte, voor een nieuw garagebedrijf op het bedrijventerrein de Werf niet kunnen worden gehanteerd. Hiervoor werd gerefereerd aan specifieke voorbeelden elders. Omdat 'elders' ook gebiedspecifiek is en in de raadsvergadering niet onderbouwd is wat de gebiedspecificaties van de voorbeelden van 'elders' waren (bebouwingsoppervlakten, oppervlakten beschikbare parkeerruimte, omvang personeel, aantal bezoekers, etc.), is de hamvraag nu wat er specifiek voor de nieuwe situatie op aan de Slootdijk / de Werf mag worden verwacht.

3. ACHTERGRONDINFORMATIE

De locatie

De locatie waarover gediscussieerd is, betreft het perceel 'Kroon' gelegen aan Slootdijk 7a / 7b / 9 in Loenen. De locatie wordt ontsloten via de Werf.

De situatie

- Op het perceel Kroon was lange tijd een garagebedrijf met showroom gevestigd;
- Volgens het thans vigerende bestemmingsplan Kerklaan heeft het perceel Kroon de bestemming "Bedrijven: garagebedrijf (Bg)";
- Volgens het thans vigerende bestemmingsplan mogen de gronden worden gebruikt voor het uitoefenen van *garagebedrijven* voor zover deze zijn aan te merken als ter plaatse gevestigde bedrijven en/of plaatselijk verzorgende bedrijven;
- Volgens de staat van inrichtingen van het thans vigerende bestemmingsplan worden garagebedrijven aangemerkt als 'categorie 3' en betreft categorie 3 in dit geval meer specifiek 'herstelinrichting voor motorvoertuigen'. Indien er geen plaat- en spuitwerkzaamheden worden verricht dan is er volgens de huidige staat van inrichtingen sprake van een lichtere categorie, namelijk categorie 2.
- Volgens het thans vigerende bestemmingsplan mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten dienste van garagebedrijven, alsmede een bedrijfswoning;
- Het bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 60% van de betrokken gronden. De betrokken gronden hebben een bestemmingsgrens en bebouwingsvlak. Voor het gebouwde geldt dat de betrokken gronden het bebouwingsvlak betreft;

- Het gebruik van het voormalige garagebedrijf met showroom van het bedrijf 'Kroon' was in overeenstemming met de voorschriften van het thans vigerende bestemmingsplan;
- Het gebouwde van het voormalige garagebedrijf Kroon was, met uitzondering van het bouwen binnen 3 meter van de perceelgrens, in overeenstemming met de voorschriften van het thans vigerende bestemmingsplan:
 - Het bebouwingsvlak = ca 8.514 m²;
 - 60% van het bebouwingsvlak = ca 5108 m²;
 - Er staan twee gebouwen op het perceel met een omvang van 483 m² + 1.284 m² = 1.767 m²;
- Momenteel zijn de panden en gronden (tijdelijk) in de gebruik door schadeherstelbedrijf Maco en Automarkt Loenen;

Initiatief voor ontwikkeling binnen de bestemming "Bedrijven: garagebedrijf (Bg)"

- Er zijn meerdere concrete initiatieven op het 'perceel Kroon', namelijk:
 1. Er is een concreet initiatief voor de vestiging van een autoschadeherstelbedrijf op de gronden met de bestemming "Bedrijven: garagebedrijf (Bg)";
 2. Er is een concreet initiatief om in de gebouwen van de voormalige garage Kroon het garagebedrijf Spijker te vestigen;
 3. Er is een concreet initiatief voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op de gronden met de bestemming "Bedrijven: garagebedrijf (Bg)";
- Beoordeling gebruik initiatief 1 en 2: De omvang van de bebouwing past niet binnen de huidige bestemmingsvoorschriften, een autoschadeherstelbedrijf sec voldoet niet aan de omschrijving van "garagebedrijf". Het gebruik van gebouwen en het terrein van de voormalige garage Kroon voor een nieuwe garage van Spijker voldoet wel aan de omschrijving "garagebedrijf."
- Beoordeling gebruik initiatief 3: Het gebruik "bedrijfsverzamelgebouw" past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan als de bedrijven in het verzamelgebouw geen garagebedrijven zijn.
- Omdat het gebruik van een bedrijfsverzamelgebouw niet in overeenstemming is met het huidige toegestane gebruik (garagebedrijf), is een bestemmingswijziging nodig om het bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken;
- Conform de uitgangspunten van de actualisatieslag van de bestemmingsplannen van Loenen kunnen nieuwe ontwikkelingen mee worden genomen als die ontwikkelingen op het moment van opstellen van het bestemmingsplan voldoende concreet zijn;
- De plannen voor het bedrijfsverzamelgebouw zijn voldoende concreet. De onderzoeken zijn uitgevoerd en hieruit is gebleken dat het initiatief uitvoerbaar is;
- Ten aanzien van de parkeeroplossing heeft de gemeenteraad evenwel nog twijfel. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen in paragraaf 2 is weergegeven. In navolgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

4. DE OPGAVE

De gemeente Loenen wil voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan de afweging maken of het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om in de verwachte toekomstige parkeerbehoefte te kunnen

voorzien. De vraag is wat de orde van grootte is van de te verwachten parkeerbehoefte en of daar in de plannen in wordt voorzien?

5. HET BEPALEN VAN EEN TOEKOMSTIGE PARKEERBEHOEFTE IN LOENEN

Parkeervraagstukken in Loenen

Het reguleren van parkeren betreft een beleidsvraagstuk. De gemeente Loenen heeft op dit moment geen specifiek parkeerbeleid vastgesteld. Regulering vindt plaats door vooraf specifieke randvoorwaarden te verbinden aan een ontwikkeling. Voorwaarden kunnen worden gesteld als een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is of door toetsing aan bestemmingsplan of bouwverordening in geval van bouwplantoetsing. Voor het bepalen van specifieke randvoorwaarden en voor het toetsen van plannen wordt tot op heden uitgegaan van de landelijke richtlijnen van de CROW-publicaties ASVV 2004 (of publicatie 182). Dit is landelijk gezien, bij veel gemeenten, een veelvuldig gehanteerde werkwijze.

Het gebruik van Kencijfers

In de ASVV 2004 is over de toepasbaarheid van de kencijfers het volgende opgenomen:

De parkeerkencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Dat het om een orde van grootte gaat blijkt onder andere uit het feit dat de meeste kencijfers een bandbreedte hebben. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. De in de CROW-publicatie vermelde parkeerkencijfers zijn gebaseerd op (literatuur)onderzoek en op praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers geven een gemiddeld beeld van de situatie die bij het onderzoek is aangetroffen. Omdat de parkeerbehoefte afhankelijk wordt verondersteld van een aantal invloedsfactoren, is in de kencijfers van de CROW onderscheid aangebracht in bereikbaarheidskenmerken van de locatie, specifieke kenmerken van de functie en mobiliteitskenmerken van de gebruiker/bezoeker. Dit is zichtbaar in het onderscheid in cijfers voor respectievelijk "centrum, schil/verloopgebied en restbebouwde kom" en daarin onderscheid in respectievelijk "zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk en niet stedelijk".

Conclusie

In de kencijfers van de CROW zijn locatiespecifieke invloedsfactoren verwerkt.

Afwegingen voor het vaststellingsbesluit

In aansluiting op hetgeen hiervoor onder "Parkeervraagstukken in Loenen" is weergegeven, wordt in deze notitie eerst een parkeerbalans opgesteld op basis van de CROW-publicatie. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken over het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan, wordt in aanvulling daarop nog een specifieke inschatting gemaakt van de toekomstige situatie van het garagebedrijf Spijker. Daarvoor heeft op 9 maart 2010 een locatiebezoek plaatsgevonden aan de huidige locatie van het garagebedrijf Spijker in Nieuwersluis en aan de toekomstige locatie aan de Sloodijk / de Werf. Tevens is gekeken naar het bedrijfsplan van het garagebedrijf Spijker voor die locatie.

6. PARKEERBALANS DRIE INITIATIEVEN

Inventarisatie beschikbare Projectgegevens

- 1 Schadeherstelbedrijf: De locatie, het beoogde gebruik (schadeherstelbedrijf), de bedrijfsoppervlakte (358,3 m²) en de inrichting van de parkeerplaatsen (11 parkeerplaatsen) zijn bekend. Het exacte aantal verkeersbewegingen van en naar het toekomstige schadeherstelbedrijf is voor het bestemmingsplan nog niet bekend. Hiervoor kan op dit moment alleen een inschatting worden gemaakt op basis van de kencijfers van de CROW;
- 2 Garagebedrijf Spijker: De locatie, het beoogde gebruik (zie hieronder), de bedrijfsoppervlakte (1440 m²) en de inrichting van de parkeerplaatsen (57 parkeerplaatsen) zijn bekend. Het bedrijfsplan ziet toe op de volgende activiteiten:
 - Er is onderscheid in reparatie/onderhoud/herstel van auto's en verkoop van auto's;
 - Er is derhalve onderscheid in parkeren van personeel, bezoekers van de garage en bezoekers van de showroom;
 - De te verkopen auto's staan inpandig, namelijk in de showroom. Er is ruimte voor 40-50 auto's. Deze auto's gaan derhalve niet ten koste van de parkeerruimte;
 - Voor reparatie/onderhoud/herstel voorziet het plan in een 5-tal bruggen;
 - De ingeschatte omvang van de verkoop van de auto's bedraagt circa 200 per jaar.
 - Personeel:
 - Voor de reparatie van auto's gaat het bedrijfsplan uit van circa 4,5 fte monteurs;
 - Voor de verkoop van auto's gaat het bedrijfsplan uit van circa 1,5 fte;
 - Voor ondersteuning (secretaresse) wordt uitgegaan van circa 1 fte;
- 3 Bedrijfsverzamelgebouw: De locatie, het beoogde gebruik (divers, maar maximaal bedrijfscategorie 3.1), de bedrijfsoppervlakte (1082,3 m²) en de inrichting van de parkeerplaatsen (23 parkeerplaatsen) zijn bekend. Het exacte aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijfsverzamelgebouw is voor het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet bekend. Hiervoor kan op dit moment alleen een inschatting worden gemaakt op basis van de kencijfers van de CROW

Vertaling van de toelichting op de toepasbaarheid van de CROW-kencijfers

Voor wat betreft de locatiespecifieke invloedsfactoren die in de kencijfers van de CROW-publicatie zijn meegewogen, wordt de locatie 'Kroon' in Loenen aangemerkt als gebied met de kenmerken "restbebouwde kom" en "niet stedelijk". In navolgende parkeerbalans is de orde van grootte berekend van de te verwachte parkeerbehoefte. De berekende aantallen worden afgezet tegen de in het inrichtingsvoorstel opgenomen aantal parkeerplaatsen.

Tabel: Uitgangspunten				
Loenen:		"niet stedelijk"		
locatie:		"rest bebouwde kom"		
programma	richtlijn aantal parkeerplaatsen			
	bron: ASVV 2004	min	max	
1 Schadeherstelbedrijf	6.3/5	100 m2 bvo	2,5	2,8
2 Garagebedrijf Spijker	6.3/5	100 m2 bvo	2,5	2,8
3 Bedrijfsverzamelgebouw	6.3/5	100 m2 bvo	0,8	1,7

Tabel: Parkeerbalans		verwachting absolute parkeerbehoefte		inrichtingsvoorstel
programma	omvang m ² bvo	berekende absolute min. parkeerbehoefte	berekende absolute max parkeerbehoefte	aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt
1 Schadeherstelbedrijf	358,3	9	10	11
2 Garagebedrijf Spijker	1440	36	40	57
3 Bedrijfsverzamelgebouw	1082,3	9	18	23

Conclusie

Op basis van de kencijfers van de CROW-publicatie wordt geconcludeerd dat in het inrichtingsvoorstel voldoende ruimte is gereserveerd om in de verwachte parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Nadere beschouwing van de parkeerbalans op basis van beschikbare projectgegevens

Zoals in paragraaf 5 is weergegeven, mogen de kencijfers van de CROW-publicatie gebruikt worden om te bepalen of een parkeerprobleem wordt verwacht of niet. Uit deze oefening is gebleken dat parkeerproblemen niet worden verwacht. Deze verwachting kan nader worden onderbouwd door de beoogde activiteit te concretiseren. Zoals in paragraaf 2 is weergegeven werd ten aanzien van het functioneren van het garagebedrijf Spijker verwezen naar locaties 'elders'. Uit het bedrijfsplan dat voor het garagebedrijf Spijker is opgesteld voor de nieuwe locatie aan de Slootdijk / de Werf zijn de gegevens gedestilleerd zoals weergegeven in paragraaf 6 (zie inventarisatie projectgegevens). Op grond daarvan kan een inschatting worden gemaakt van de verwachte parkeerbehoefte. Voor de inschatting gelden de volgende uitgangspunten:

- Er is onderscheid in de parkeerbehoefte van personeel, bezoekers reparatie en bezoekers autoverkoop.
- Er is een verband tussen het aantal verkochte auto's en het aantal bezoekers.
- Er is een verband tussen het aantal bezoekers en de omvang van het personeel.
- Er is een verband tussen het aantal bruggen en de benodigde parkeerruimte.
- De te verkopen auto's worden op internet aangeboden.

Omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, zijn er nog geen exacte onderzoeksgegevens bekend van bezoekers aan de garage Spijker op de locatie aan de Slootdijk / de Werf. Daarom is de huidige garage van Spijker in Nieuwersluis als graadmeter gebruikt. Op basis van het functioneren van het bedrijf op die locatie (kleinere gebouwen, minder ruimte dan de locatie 'Kroon') is de volgende inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte van het grotere garagebedrijf met showroom 'Spijker' op de toekomstige locatie 'Kroon':

Personeel

- 4,5 fte garagepersoneel, 1,5 fte verkopers, 1 fte ondersteuning: Er vanuit gaande dat elk personeelslid met de auto naar het werk gaat, betekent dit een bezetting van 7 parkeerplaatsen (gehele dag);

Garagebezoekers

- De auto's van de bezoekers aan de garage worden gebracht en zullen, voor en na het moment dat ze op de brug staan, op het terrein gestald moeten worden. Als de klant gebruik wenst te maken van een leenauto, dan vindt dit plaats op locaties waar de leenauto's staan. Het bedrijf krijgt 5 bruggen. Per brug worden gemiddeld 4 auto's per dag afgewerkt. Dit betekent circa 20 auto's per dag. Auto's die op de brug staan, hebben geen parkeerruimte op het terrein nodig. De parkeerruimte op het terrein bedraagt derhalve circa 15 parkeerplaatsen (gehele dag).

Showroom

- De verwachte verkoop bedraagt 200 auto's per jaar.
- De te verkopen auto's staan in de showroom;

- Internet speelt een belangrijke rol. Omdat veel mensen eerst thuis een beoordeling maken, is de bezoekersstroom aan een showroom minder groot dan in het verleden het geval was. Er zijn één a twee verkopers aanwezig. Per te verkopen auto worden daarom de volgende gemiddelde bezoekersstromen ingeschat:
 - De verwachting is dat 1 a 2 verkopers afdoende is om de bezoekers en kopers te kunnen helpen. Dit betekent dat het aantal bezoekers dat gelijktijdig aanwezig is, niet al te groot zal zijn. Als er 5 tot 10 bezoekers (kijkers en kopers) in de showroom tegelijk aanwezig zijn, dan is dat al veel. Uitgaande van 10 gelijktijdige bezoekers, betekent dit een bezetting van 10 parkeerplaatsen.

Totale gelijktijdige verwachte parkeerbehoefte 'Spijker':

- Personeel: gemiddeld circa 7 parkeerplaatsen
- Garage bezoek: gemiddeld circa 15 parkeerplaatsen
- Showroombezoek: gemiddeld circa 10 parkeerplaatsen

Verwachte totale minimale parkeerbehoefte Spijker = gemiddeld 32 parkeerplaatsen.

Er worden 57 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de verwachte totale minimale parkeerbehoefte van Spijker.

7. CONCLUSIE

Voor de afweging omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan geldt dat uit zowel de gebruikelijke parkeerbalansoefening op basis van de CROW-kencijfers, als de vertaling van het bedrijfsplan van Spijker naar een parkeerplaatsbezetting, volgt dat in de verwachte parkeerbehoeften op het voormalige perceel 'Kroon' zal worden voorzien.