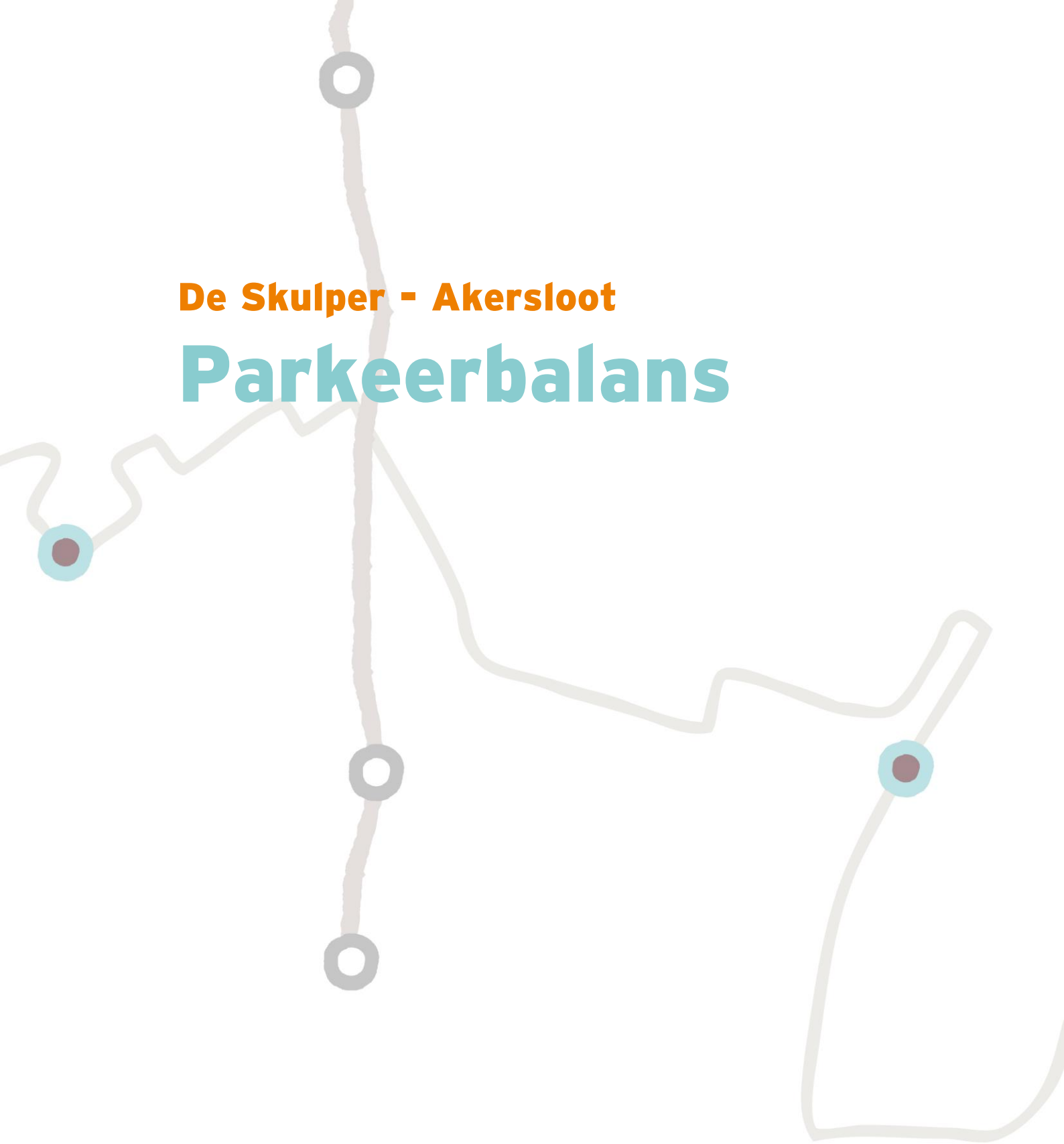




De Skulper - Akersloot

Parkeerbalans

Nieuwstraat 4
2266 AD Leidschendam

T +31 (0)70 317 70 05

F +31 (0)70 317 80 66

E info@spark-parkeren.nl

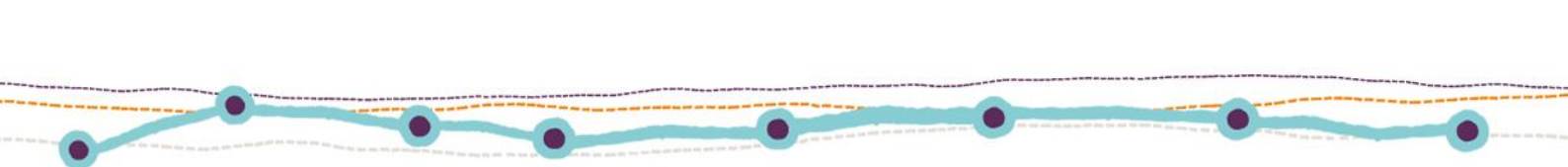
W www.spark-parkeren.nl

Colofon

Opdrachtgever	BN Vastgoed B.V.
Titel	De Skulper - Akersloot
Versie	1.8
Datum	27 april 2017
Projectteam Opdrachtgever	Jan-Jaap Res
Projectteam Spark	Martin Blankendaal
Projectleider Spark	Martin Blankendaal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uitgangspunten	4
2	Parkeerbalans	5
2.1	Deelgebieden	6
2.2	Programma	6
2.3	Parkeernormen/-kencijfers	7
2.4	Parkeerbalans per deelgebied	8
2.4.1	Vrije kavel 't Stet	8
2.4.2	Vrije kavels (per kavel)	9
2.4.3	Appartementen/overig en openbare ruimte	10
2.4.4	Appartementen/overig en openbare ruimte - Alternatief programma	10
2.5	Optionele parkeercapaciteit	11
2.6	Conclusie	11



1 Inleiding

Initiatiefnemer BN Vastgoed B.V. (BN) te Uitgeest onderzoekt de mogelijkheid voor herontwikkeling van het bedrijfsterrein gelegen aan het Alkmaardermeer, tussen De Noord en 't Stet in Akersloot. De historie van de locatie, de fraaie ligging hiervan, het bijzondere karakter van het omliggende (recreatie-)gebied maken deze locatie tot een geschikte plek voor duurzame en kansrijke herontwikkeling.

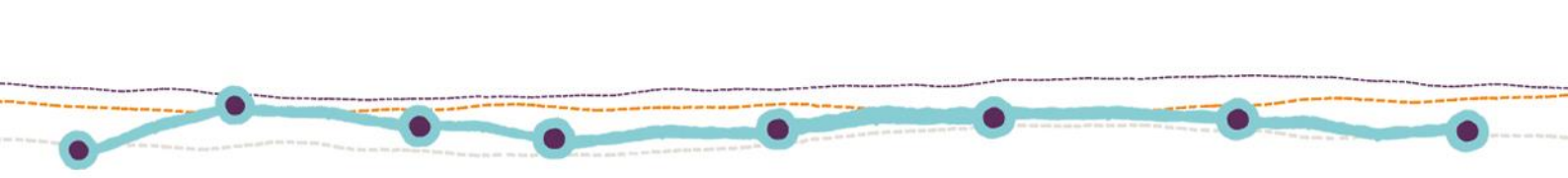
Vanuit historisch perspectief is gekozen voor de projectnaam 'De Skulper'. De huidige bestemming van dit prachtig gelegen terrein is geschikt voor gebruik door relatief zware bedrijvigheid. Voor de initiatiefnemer ligt het voor de hand dit terrein voor andere doeleinden te gebruiken. Met name de omliggende woningen aan de Molenbuurt, De Noord en 't Stet kunnen hiervan profiteren, maar ook de noordelijk gelegen functies ter hoogte van de Watersport vereniging WSVA.

De eerste voorzichtige initiatieven dateren uit begin 2000, de periode van de nog zelfstandige gemeente Akersloot. Daar is het bij gebleven. Thema's die bijna 15 jaar na dato, na gedegen vooronderzoek, gekenmerkt zijn, zijn wonen, werken, verblijven, levendigheid, cultuur- en historische waarde van het momenteel nog geïsoleerde en 'gezouten' bedrijfsterrein. Inmiddels is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld en is het te realiseren programma grotendeels bekend. Nu dit programma bekend is, is er behoefte ontstaan aan een analyse van de parkeerbalans: het aantal benodigde parkeerplaatsen in relatie tot de beschikbare parkeercapaciteit. BN Vastgoed B.V. heeft Spark gevraagd deze parkeerbalans op te stellen. Het voorliggende rapport is het resultaat van een aantal concepten die op basis van overleg met de gemeente Castricum en BN Vastgoed B.V. zijn aangepast.

1.1 Uitgangspunten

Deze rapportage richt zich op de parkeerbalans; de analyse van de parkeerbehoefte en de – capaciteit. De volgende onderdelen moeten worden uitgewerkt nadat de parkeerbalans is vastgesteld en vormen daarom geen onderdeel van deze rapportage:

- De correctiefactoren voor parkeren op eigen terrein;
- De eventuele afkoop van de verplichting om te voorzien in parkeercapaciteit.



2 Parkeerbilans

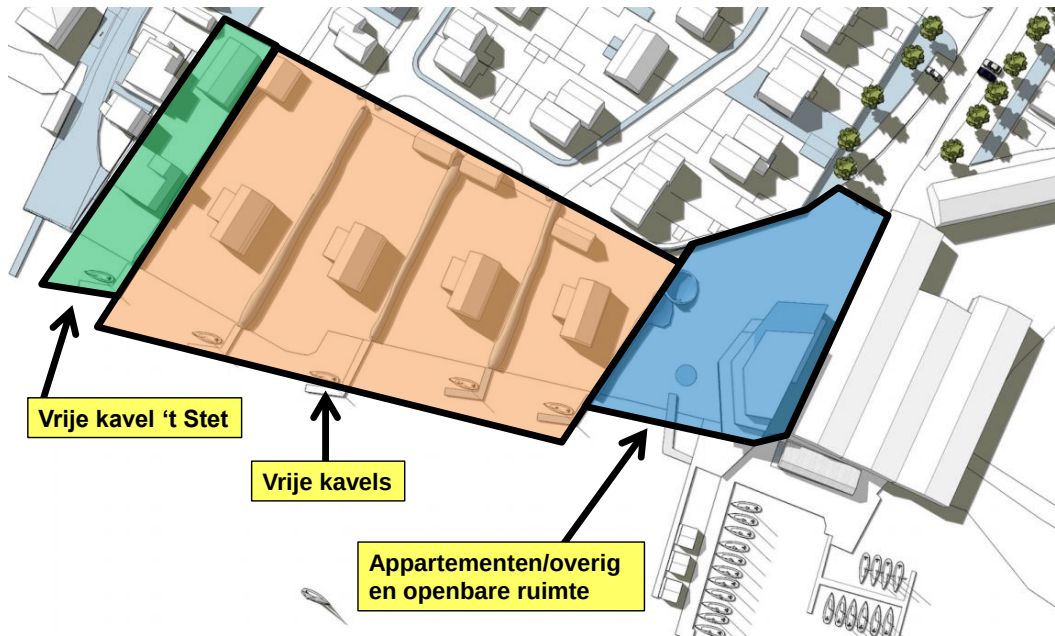
Een parkeerbilans geeft de verhouding weer tussen vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen. De werkwijze hierbij is opgenomen in de nota parkeernormen van de gemeente Castricum en wordt hierna geciteerd:

“Samengevat wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen op onderstaande wijze bepaald.

1. Voor het bepalen van de parkeernorm wordt uitgegaan van de kencijfers parkeren uit CROW-publicatie 317;
2. Hierbij wordt in de gehele gemeente stedelijkheidsklasse ‘matig stedelijk’ gehanteerd en aan de hand van de kaartjes in bijlage 6 wordt bepaald welke stedelijke zone van toepassing is;
3. In verband met het vraagvolgende parkeerbeleid en de verwachte verdere groei van het autobezit wordt vervolgens de bovengrens als vertrekpunt gehanteerd voor het bepalen van de parkeernorm;
4. Dit kan in overleg met de initiatiefnemer worden verfijnd
- door bijv. te corrigeren voor dubbel gebruik of een lager autobezit/-gebruik van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd - indien met een gedegen onderbouwing aannemelijk kan worden gemaakt dat er ook op lange termijn geen sprake is van ongewenste afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving (maatwerk).

2.1 Deelgebieden

Op basis van het programma en de beschikbare parkeervoorzieningen worden drie deelgebieden onderscheiden voor de bepaling van de parkeerbalans. Deze zijn weergegeven op Figuur 1.



Figuur 1 - Ligging deelgebieden

2.2 Programma

Het programma – per mei 2017 – per deelgebied is opgenomen in Tabel 1. Het programma is afhankelijk van marktomstandigheden en –vraag en staat daarom niet vast.

Functie	Omvang
<u>Vrije kavel 't Stet</u>	
Twee-onder-één-kap-woningen	2 stuks
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	130 m2
<u>Vrije kavels (per kavel)</u>	
Villa's	1 stuks
Kantoor aan huis (zonder baliefunctie)/familieverblijf	100 m2
<u>Appartementen/overig en openbare ruimte</u>	
Grote appartementen	6 stuks
Recreatieve waterwoning (40 - 50 m2)	1 stuks
Verblijfsgebied/fietsroute langs cultuurhistorisch element/kleinschalige horeca/pop-up/kleine theateropstelling	ca. 1.450 m2 buitenruimte
Lunchroom/ijsalon/kanoverhuur/overig	186 m2 bvo
Slaapruiimte beheerder (bed & pantry)	1 stuks

Tabel 1 - Programma

2.3 Parkeernormen/-kencijfers

Akersloot maakt onderdeel uit van de gemeente Castricum. Deze gemeente heeft haar parkeernormen vastgelegd in de nota Parkeernormen Castricum 2013. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers die het CROW heeft opgesteld. De meest recente versie van deze kencijfers is vastgelegd in publicatie nummer 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. 8 oktober 2012. De gemeente Castricum heeft hierbij de bovenzijde van de bandbreedte van toepassing verklaard.

De Skulper is gelegen in een matig stedelijke gebied, in "overig bebouwde kom". De parkeernormen die zijn toegepast zijn per deelgebied weergegeven in Tabel 2. Onder de tabel wordt een aantal aspecten en kencijfers toegelicht.

Functie	Aantal plaatsen	per
<u>Vrije kavel 't Stet</u>		
Twee-onder-één-kap-woningen	2,20	1 stuk
Bezoekers bewoners	0,30	1 stuk
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	1,30	100 m2
<u>Vrije kavels (per kavel)</u>		
Villa's	2,30	1 stuk
Bezoekers bewoners	0,30	1 stuk
Kantoor aan huis (zonder baliefunctie)/familieverblijf	2,30	100 m2
<u>Appartementen/overig en openbare ruimte</u>		
Grote appartementen	2,10	1 stuk
Middelgrote appartementen	1,90	1 Stuk
Recreatieve waterwoning (40 - 50 m2)	2,00	1 stuk
Bezoekers bewoners	0,30	1 stuk
Verblijfsgebied/fietsroute langs cultuurhistorisch element/kleinschalige horeca/pop-up/kleine theateropstelling	-	
Lunchroom/ijsalon/kanoverhuur/overig	5,00	100 m2 bvo
Slaapruimte beheerder (bed & pantry)	-	

Tabel 2 - Parkeerkencijfers

Toelichting:

- Voor alle typen woningen wordt niet alleen een parkeernorm gehanteerd voor de bewoners, maar ook voor de bezoekers van de bewoners. Deze norm bedraagt 0,3 plaatsen per woning;
- Voor kantoor aan huis (zonder baliefunctie)/familieverblijf van de vrije kavels wordt uitgegaan van het parkeerkencijfer voor een kantoor zonder baliefunctie. De berekende parkeerbehoefte wordt met één plaats verminderd omdat in dit geval de eigenaar van de woning ook de eigenaar van het kantoor is.
- Bij nagenoeg alle parkeerkencijfers is het maximum van de bandbreedte toegepast, behalve voor de lunchroom/ijsalon/kanoverhuur/overig.

- De lunchroom/ijsalon/kanoverhuur/overig betreft een functie waarvan de exacte invulling nog niet bekend is. Er is nu voor gekozen om de parkeernorm voor café/bar/cafetaria toe te passen, maar het is goed mogelijk dat er (gedeeltelijk) een andere functie wordt gerealiseerd. Omdat de norm voor een café/bar/cafetaria relatief hoog is ten opzichte van de normen van andere functies is dit een “veilige” keuze; de kans dat er een functie wordt gerealiseerd met een hogere parkeernorm is klein. Binnen deze functie met een parkeernorm die relatief hoog is, is de onderzijde van de bandbreedte toegepast; als een lunchroom/ijsalon wordt gerealiseerd zal dit geen grote verkeersaantrekkende werking hebben; er wordt geen functie gerealiseerd die bezoekers van afstand aantrekt (zoals bijvoorbeeld een high-end-restaurant), maar een functie die vooral gericht is op passanten; voetgangers, fietsers of watersporters die langlopen, -fietsen of -varen. Daarom, en omdat de parkeernorm voor café/bar/cafetaria relatief hoog is, is er voor deze functie voor gekozen om de onderzijde van de bandbreedte te hanteren.
- De slaapruimte voor de beheerder maakt onderdeel uit van de overige functies en heeft daarom geen eigen parkeerbehoefte.
- Voor de functie(s) verblijfsgebied/fietsroute langs cultuurhistorisch element/kleinschalige horeca/pop-up/kleine theateropstelling op een terrein (dus niet in een gebouw) zijn geen parkeerkencijfers beschikbaar. Het betreft hier een evenement of een standplaats, waarbij de gemeente per geval een afweging maakt of dit wel/niet mogelijk is. Voor deze functie wordt geen parkeerkencijfer toegepast, maar wordt op basis van de resterende parkeerruimte die uit de parkeerbalans blijkt ingeschat of voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zal zijn. Op dagen dat de WSVa aanwezig is, is deze restcapaciteit beperkt.

2.4 Parkeerbalans per deelgebied

Met de parkeernormen en aanwezigheidspercentages kan per deelgebied op basis van het programma de parkeerbehoefte worden bepaald.

2.4.1 Vrije kavel 't Stet

Het programma, de parkeerkencijfers en de normatieve parkeerbehoefte van vrije kavel 't Stet zijn opgenomen in Tabel 3.

Functie	Omvang	P-kencijfer			Normatieve P-behoefte
		Aantal ppl	per		
Twee-onder-één-kap-woningen	2 stuks	2,20	1	stuk	4,4
Bezoekers bewoners	2 stuks	0,30	1	stuk	0,6
Bedrijfsruimte (arb. en bez. extensief)	130 m2	1,30	100	m2	1,7
Totaal					6,7

Tabel 3 – Programma, parkeerkencijfers en normatieve parkeerbehoefte vrije kavel 't Stet

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt dus 6,7 parkeerplaatsen. Naar boven afgerond zijn dus in totaal 7 parkeerplaatsen nodig om de parkeerbehoefte te faciliteren. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

2.4.2 Vrije kavels (per kavel)

Het programma, de parkeerkencijfers en de normatieve parkeerbehoefte van de vrije kavels zijn per kavel opgenomen in Tabel 4.

Functie	Omvang	P-kencijfer			Normatieve P-behoefte
		Aantal ppl	per		
Villa's	1 stuks	2,30	1	stuk	2,3
Bezoekers bewoners	1 stuks	0,30	1	stuk	0,3
Kantoor aan huis (zonder baliefunctie)/familieverblijf	100 m2	2,30	100	m2	2,3
Subtotaal					4,9
Reductie bedrijfsruimte voor bewoners					-1,0
Totaal					3,9

Tabel 4 - Programma, parkeerkencijfers en normatieve parkeerbehoefte vrije kavels (per kavel)

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt dus 3,9 parkeerplaatsen. Vanwege de hoeveelheid beschikbare ruimte op de kavels en de ontwikkelvrijheid voor de individuele eigenaren ervan wordt voor deze kavels uitgegaan van afronding naar boven en worden (bij de invulling met de functies conform Tabel 4) 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Als er minder programma wordt gerealiseerd zal een daarmee overeenkomend aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. De afronding naar boven is bovendien conform het parkeerbeleid van de gemeente, dat bij de realisatie van volledige parkeercapaciteit op eigen terrein uitgaat van afronding naar boven.

2.4.3 Appartementen/overig en openbare ruimte

Het programma, de parkeerkencijfers en de normatieve parkeerbehoefte van de appartementen/overig en de openbare ruimte is opgenomen in Tabel 5.

Functie	Omvang		P-kencijfer			Normatieve P-behoefte
			Aantal ppl	per		
Grote appartementen ¹	6	stuks	2,10	1	stuk	12,6
Recreatieve waterwoning ²	1	stuks	2,00	1	stuk	2,0
Bezoekers bewoners	7	stuks	0,30	1	stuk	2,1
Lunchroom/ijssalon ³	186	m2 bvo	5,00	100	m2 bvo	9,3
Slaapruimte beheerder (bed & pantry)	1	stuks	-	1	stuk	0
Totaal						26,0

Tabel 5 - Programma, parkeerkencijfers en normatieve parkeerbehoefte appartementen/overig en openbare ruimte

Uit de tabel blijkt dat de normatieve parkeerbehoefte 26,0 parkeerplaatsen bedraagt. Voor de grote appartementen wordt een parkeervoorziening met 6 exclusieve parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat leidt ertoe dat een parkeerbehoefte van $(26 - 6 =) 20$ plaatsen resteert. Om in deze parkeerbehoefte te voorzien worden 15 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Dat betekent dat er $(20 - 15 =) 5$ parkeerplaatsen te weinig worden gerealiseerd om de volledige parkeerbehoefte van appartementen/overig en de openbare ruimte te faciliteren. Deze parkeerbehoefte wordt op de bestaande parkeerplaatsen voor De Noord gefaciliteerd. De Noord heeft – bij intrekking van de aanwijzing als locatie voor het parkeren van grote of hoge voertuigen binnen de bebouwde kom – voldoende parkeercapaciteit om deze 5 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van De Skulper.

2.4.4 Appartementen/overig en openbare ruimte - Alternatief programma

Het is mogelijk dat de lunchroom/ijssalon en de slaapruimte beheerder vervallen en dat in plaats daarvan twee woningen worden gerealiseerd. Dit worden dan twee middelgrote appartementen (circa 80 tot 85 m2 bvo). In Tabel 6 is dit alternatieve programma weergegeven, samen met de parkeerkencijfers en de normatieve parkeerbehoefte.

¹ Beschouwd als "koop, etage, duur"

² Beschouwd als "huurhuis, vrije sector"

³ Beschouwd als "café/bar/cafetaria"

Functie	Omvang		P-kencijfer			Normatieve P-behoefte
			Aantal ppl	per		
Grote appartementen	6	stuks	2,10	1	stuk	12,6
Middelgrote appartementen ⁴	2	stuks	1,90	1	stuk	3,8
Recreatieve waterwoning (40 - 50 m2)	1	stuks	2,00	1	stuk	2,0
Bezoekers bewoners	9	stuks	0,30	1	stuk	2,7
Totaal						21,1

Tabel 6 - Programma, parkeerkencijfers en normatieve parkeerbehoefte appartementen/overig en openbare ruimte

Uit de tabel blijkt dat de normatieve parkeerbehoefte 21,1 parkeerplaatsen bedraagt. Naar beneden afgerond zijn dat 21 parkeerplaatsen. Voor de grote appartementen wordt een parkeervoorziening met 6 exclusieve parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat leidt ertoe dat een parkeerbehoefte van (21 – 6 =) 15 plaatsen resteert. Om in deze parkeerbehoefte te voorzien worden 15 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd, waarmee de parkeerbalans exact sluitend is; de parkeerbehoefte is gelijk aan de parkeercapaciteit.

2.5 Optionele parkeercapaciteit

Fysiek gezien is het mogelijk dat tussen De Skulper en de Molenbuurt 10 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, en aanvullend nog een 6 parkeerplaatsen in een groenstrook bij de Molenbuurt. Op basis van de parkeerbalans die in deze rapportage is opgesteld zijn deze parkeerplaatsen niet nodig. De bewoners van de Molenbuurt, die in de huidige situatie een hoge parkeerdruk ervaren, zullen mogelijk gebruik willen maken van deze extra plaatsen. Indien deze plaatsen worden gerealiseerd wordt de parkeerdruk die de bewoners van de Molenbuurt ervaren verminderd.

2.6 Conclusie

Beschouwd is of voldoende parkeercapaciteit aanwezig is danwel wordt gerealiseerd om de parkeerbehoefte van de functies die onderdeel gaan uitmaken van de herontwikkeling van De Skulper te faciliteren. Uit de parkeerbalans die in deze rapportage is beschreven blijkt dat dit voor de meeste deelgebieden het geval is. Het vrije kavel 't Stet en de vrije kavels voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.

Voor de appartementen/overig en de openbare ruimte is er sprake van een tekort van 5 parkeerplaatsen. Dit kan op de parkeerplaatsen aan De Noord worden opgevangen.

⁴ Beschouwd als "koop, etage, middelduur"

Als het alternatieve programma wordt gerealiseerd, waarbij lunchroom/ijssalon en slaapruimte beheerder vervallen en in plaats daarvan twee middeldure appartementen worden gerealiseerd, is de parkeerbalans exact sluitend; de parkeerbehoefte is gelijk aan het aantal plaatsen dat wordt gerealiseerd.

Extra parkeerplaatsen in de Molenbuurt zijn door de komst van de vrije kavels niet noodzakelijk. Als het nodig blijkt de parkeerdruk in de Molenbuurt te verzachten dan is het mogelijk 10 extra parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Molenbuurt langs de perceelgrens van De Skulper te realiseren en nog eens 6 plaatsen in een groenstrook.



©2017, Spark B.V.

info@spark-parkeren.nl, 2266 AD Leidschendam

tel 070-317 70 05, fax 070-317 80 66

Behoudens de door de Auteurswet 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit dit document worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Spark B.V.. Alle rechten voorbehouden.

All rights reserved. No parts of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission of Spark B.V.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Spark B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voortvloeiend uit eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de in dit document vermelde informatie.