

LOCATIE RIJKSWEG TE LIMMEN:

BOUWPLAN TEGRO ONTWIKKELING B.V. EN HERINRICHTING KWEKERIJ CRISTIAN SCHILDER

ANALYSE PARKEERVRAAG EN -AANBOD

03-12-2020

INLEIDING

Tegro Ontwikkeling B.V. heeft bij de gemeente Castricum een bouwinitiatief voor 19 woningen ingediend binnen Limmen-Zandzoom. Op de aangrenzende percelen van het bouwinitiatief is kwekerij Cristian Schilder voornemens om zijn huidige bedrijfsvoering van een nieuwe terreininrichting te voorzien, ofwel te 'herrangschikken'. Voorliggende notitie is opgesteld met als doel om te komen tot een evenwichtige en ruimtelijk inpasbare balans tussen parkeervraag en -aanbod van voornoemde twee ruimtelijke ontwikkelingen.

BOUWINITIATIEF TEGRO ONTWIKKELING B.V.

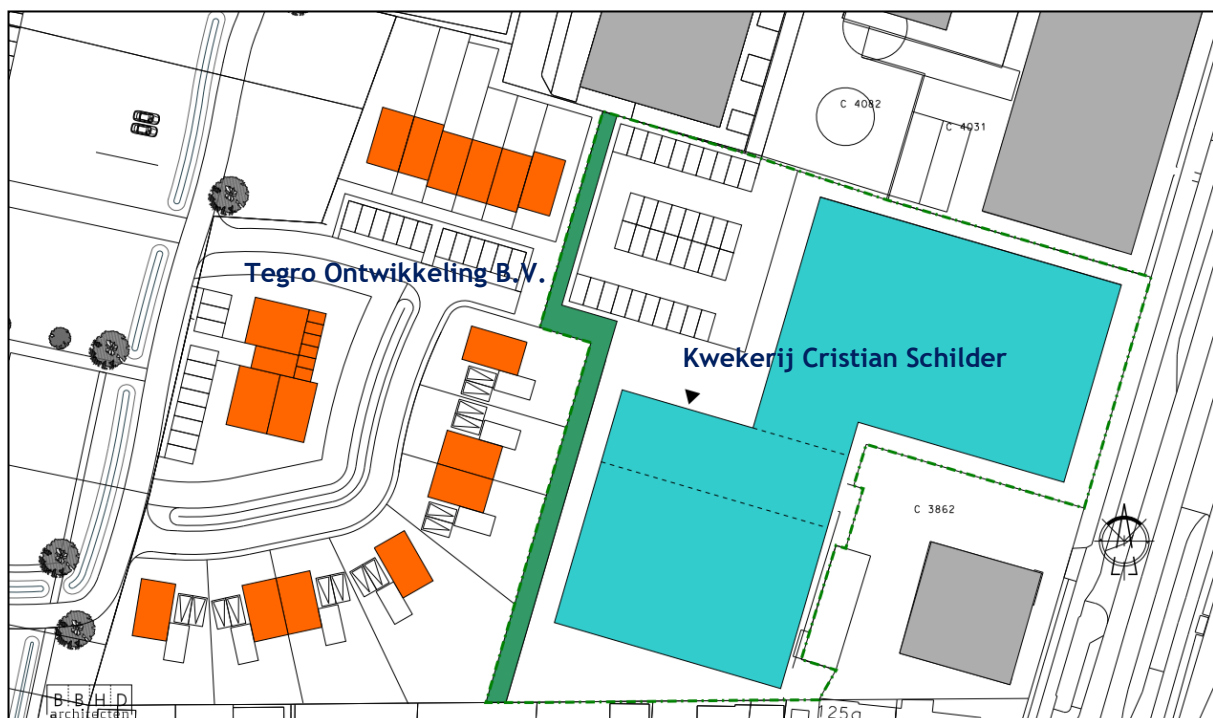
Het bouwinitiatief betreft de realisatie van 19 woningen, als volgt onderverdeeld:

- 6x appartement, koop, marktsegment goedkoop.
- 6x rijwoning, koop, marktsegment midden.
- 2x 2^1 kapwoning, koop, marktsegment duur.
- 3x vrijstaande woning, koop, marktsegment duur.

TOTAAL 19 woningen

HERINRICHTING KWEKERIJ CRISTIAN SCHILDER

Grenzend aan het plangebied van Tegro Ontwikkeling B.V. bevindt zich het bedrijfsperceel van kwekerij Cristian Schilder. De beoogde (her)inrichting van dit perceel betreft een kwekerij in kas, met deels verkoop in kas op bezoekersextensieve wijze. Het kasoppervlak bedraagt bij dit alles circa 3.570 m² bvo. De beoogde inrichting van het gezamenlijke plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



NOTA PARKEERNORMEN 2020 GEMEENTE CASTRICUM

De Nota parkeernormen 2020 (versie 10 april 2020) vervult een rol in het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen binnen de gemeente Castricum. Aan de hand van deze nota wordt het aantal parkeerplaatsen voor auto's bepaald dat aangelegd en in stand gehouden moet worden. Tot de uitgangspunten van het gemeentelijke parkeernormenbeleid behoort het punt dat nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen niet mogen leiden tot een dusdanige verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren. Aansluitend streeft de gemeente naar een flexibel parkeernormenbeleid. Deze flexibiliteit uit zich vooral in de wijze waarop de parkeernormen worden toegepast en niet zozeer in de hoogte van deze normen.

Basis parkeernormen gemeente Castricum

Als basis voor haar parkeernormen kiest de gemeente Castricum voor de meest recente parkeerkencijfers van het kennisplatform CROW. Gekoppeld aan de verschillende gebiedsfuncties, zoals 'Wonen' of 'Werken' zijn de parkeerkencijfers daarbij nader afgestemd op specifieke omgevingskenmerken, zoals verstedelijkingsgraad en ligging ten opzicht van centrumgebieden. De parkeerkencijfers vormen vervolgens de basis voor concrete parkeernormen voor concrete gebiedsfuncties op concrete locaties.

De meest actuele kencijfers zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren', uitgebracht in december 2018. Afgestemd op de functies die worden gerealiseerd, met inachtnaam van de hiertoe vastgestelde parkeernormen, wordt vervolgens een parkeerbalans opgesteld. Een parkeernorm is daarbij een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor de betreffende functie benodigd zijn per 100 vierkante meter of per functionele eenheid (hier: woning).

Gelet op de stedelijkheidsgraad van de gemeente Castricum ligt het aantal adressen per vierkante kilometer tussen de 1000 en 1.500. Binnen de CROW-parkeernormensystematiek is de gemeente Castricum hiermee te schetsen als een 'matig stedelijke' gemeente. Tussen kernen en wijken onderling is echter sprake van noemenswaardige verschillen in stedelijkheidsgraad. Om deze reden maakt de gemeente in haar Nota Parkeernormen onderscheid tussen twee verschillende stedelijkheidsgraden, te weten:

- Castricum Centrum, Noord en Oost: sterk stedelijk.
 - Overige wijken en kernen: weinig tot niet stedelijk.
- Gesteld kan worden dat de percelen van Tegro Ontwikkeling B.V. en kwekerij Cristian Schilder gelegen zijn in het omgevingstype 'weinig tot niet stedelijk'.

Naast voornoemde stedelijkheidsgraden wordt in de Nota Parkeernormen het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld in een aantal verschillende deelgebieden, met in elk deelgebied specifieke parkeernormen. De onderscheiden deelgebieden zijn als volgt:

- Centrum Castricum.
 - Schil Castricum.
 - Rest bebouwde kom Castricum, Akersloot, Bakkum, Limmen en De Woude.
 - Buitengebied.
- Gesteld kan worden dat de percelen van Tegro Ontwikkeling B.V. en kwekerij Cristian Schilder gelegen zijn binnen de stedelijkheidsgraad 'rest bebouwde kom'.

Naast bovenstaande gebiedskenmerken bevatten de CROW parkeerkencijfers tevens een bandbreedte, variërend van minimum via gemiddeld tot maximum. De gemeente Castricum heeft voor elk van bovenstaande gebieden gekozen voor de bandbreedte die past bij de autoafhankelijkheid van het betreffende gebied en de van toepassing zijnde parkeerregulering, zie onderstaande tabel.

Gebied	stedelijkheid	ligging	bandbreedte
1. Centrum Castricum,	sterk	Centrum	minimum
2. Schil Castricum	sterk	Schil	gemiddeld
3. Rest bebouwde kom Castricum en overige kernen	matig tot weinig	Rest bebouwde kom	gemiddeld
4. Buiten gebied	weinig	Buiten gebied	maximum

- Gesteld kan worden dat voor de percelen van Tegro Ontwikkeling B.V. en kwekerij Cristian Schilder binnen de gehanteerde bandbreedte de waarde 'gemiddeld' van toepassing is.

Tot slot zijn - in algemene zin - de parkeernormen voor woningen opgebouwd uit een bewonersdeel en een bezoekersdeel. De gemeente Castricum heeft de norm voor het aandeel van bezoekers nader afgestemd op de verschillende deelgebieden, zie onderstaande tabel.

Gebied	Bezoekersnorm
1. Centrum Castricum,	0,2
2. Schil Castricum	0,2
3. Rest bebouwde kom Castricum en overige kernen	0,3
4. Buiten gebied	0,3

- Gesteld kan worden dat voor het woningbouwplan van Tegro Ontwikkeling B.V. gerekend dient te worden met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Autoparkeernormen gemeente Castricum

Op grond van voorgaande aspecten heeft de gemeente Castricum in haar Nota Parkeernormen 2019, afgestemd op de hier van toepassing initiatieven, de volgende normen vastgesteld (zie onderstaande tabel, in rood kader). Alle parkeernormen zijn daarbij inclusief het aandeel van bezoekers.

Wonen	Eenheid	Gebieden			
		Centrum Castricum	Schil Castricum	Rest bebouwde kom Castricum en overige kernen	Buitengebied
koop, huis, vrijstaand	Per woning	1,2	1,8	2,3	2,8
koop, huis, twee-onder-een-kap	Per woning	1,1	1,7	2,2	2,6
koop, huis, tussen/hoek	Per woning	1,0	1,6	2,0	2,4
koop, appartement, goedkoop	Per woning	0,8	1,3	1,6	2,0
Werken					
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	Per 100 m ² bvo	0,4	0,8	1,1	1,3

- In relatie tot het woningbouwplan van Tegro Ontwikkeling B.V. zijn de parkeernormen van toepassing, zoals weergegeven in bovenstaande tabel.
- Ten aanzien van kwekerij Cristian Schilder kan worden gesteld dat de kweek- en verkoopactiviteiten in en vanuit de kas plaatsvinden binnen de volgende kaders:
- Van het kassenoppervlak van circa 3.570 m² is circa 2.000 m² niet toegankelijk voor publiek/klanten. In dit deel van de kas vindt de bedrijfsmatige teelt van de bloemen en tuinplanten plaats.
 - De verkoop van bloemen en planten vindt daarmee plaats in een deel van de kas (circa 1.570 m²) en tevens gedurende een deel van het jaar. In de winterperiode is kwekerij Cristian Schilder gesloten voor publiek/klanten.
 - Kwekerij Cristian Schilder hanteert geen koopavonden en ook geen koopzondagen.
 - Binnen kwekerij Cristian Schilder zijn maximaal 5 personen werkzaam, waaronder de naamgever die lopend naar de kwekerij komt.

Op grond van het voorgaande zijn de bedrijfsactiviteiten binnen kwekerij Cristian Schilder te rangschikken onder de CROW-categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'.

Aanwezigheidspercentages en mogelijkheid tot dubbelgebruik

De parkeervraag van de verschillende functies vindt niet altijd op hetzelfde moment plaats. Hierdoor is in een gebied met menging van functies gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. De totale parkeervraag is dan lager dan een eenvoudige optelsom van de parkeervraag per functie. Onderstaande figuur geeft de bij dubbelgebruik te hanteren aanwezigheidspercentages weer, zoals benoemd in de CROW-brochure en overgenomen in de gemeentelijke Nota parkeernormen.

Functies	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Ochtend	Middag	Middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	75%	75%
Supermarkt	30%	60%	60%	75%	0%	100%	100%	100%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	40%	0%

- In relatie tot het woningbouwplan van Tegro Ontwikkeling B.V. zijn de aanwezigheidspercentages van toepassing, zoals weergegeven in bovenstaande tabel.
- Ten aanzien van kwekerij Cristian Schilder kan worden gesteld dat de verkoopactiviteiten in en vanuit de kas te rangschikken zijn onder de CROW-categorie 'Detailhandel'.

Parkeren bij woning in relatie tot aanwezigheid garage en/of oprit

Het CROW geeft in haar brochure aan dat de manier waarop het aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij de functie 'wonen' wordt bepaald, per gemeente verschilt. Een en ander is afhankelijk van de vraag of een garage, oprit of carport als volwaardige of halve parkeerplaats mee wordt geteld. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegeteld aan de aanbodzijde, is per gemeente een beleidskeuze. De gemeente Castricum heeft in haar Nota Parkeernormen gekozen voor de volgende (toe)berekening van private parkeerplaatsen aan de betreffende parkeernorm, zie onderstaande tabel.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
Enkele oprit (minimaal 5 meter)	1	1
Lange oprit (minimaal 10 meter)	2	1,3
Lange oprit (minimaal 15 meter)	3	2,3
Dubbele oprit (breedte minimaal 4,5 meter)	2	2
Garage	1	0,5

- Het bouwplan voor Tegro Ontwikkeling B.V. voorziet in 7 grondgebonden woningen met per woning een dubbele oprit plus een garage.
- Ten aanzien van de dubbele oprit geldt dat het theoretisch aantal parkeerplaatsen bij deze parkeervorm gelijk is aan het (toe)berekende aantal. Daarmee leidt deze parkeervorm niet tot een gereduceerde parkeervraag vanuit deze woningen.
- Ten aanzien van de garage geldt dat het (toe)berekende aantal parkeerplaatsen bij deze parkeervorm de helft is van het theoretische aantal. Dit brengt met zich mee dat de parkeervraag vanuit deze 7 woningen met 3,5 (7x0,5) parkeerplaats gereduceerd kan worden.

PLANVORMINGEN TEGRO ONTWIKKELING B.V. EN KWEKERIJ CRISTIAN SCHILDER:
PARKEERVRAAG VERSUS -AANBOD

Op grond van het voorgaande zijn parkeervraag en -aanbod van de initiatieven van Tegro Ontwikkeling B.V. en kwekerij Cristian Schilder, met inbegrip van de mogelijkheden tot dubbelgebruik, nader in beeld gebracht (zie onderstaande tabellen, omwille van de leesbaarheid een kwartslag gedraaid). Voor de overzichtelijkheid van het totaalbeeld zijn de gepresenteerde cijfers exclusief de reductiemogelijkheid vanwege de 7 garages in het bouwplan van Tegro Ontwikkeling B.V.

Planvorming woningen locatie Rijksweg Limmen				Aanwezigheidspercentages								
Woningen	Type	parkeernorm (ppl/woning)	ppl totaal	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	werkdagnacht	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	
3	vrijstaande woning, koop,	2,3	6,9	50	50	90	100	80	60	80	70	
4	2*1 kapwoning, koop, duur	2,2	8,8	50	50	90	100	80	60	80	70	
6	tussen-/hoekwoning, koop, midden	2,0	12,0	50	50	90	100	80	60	80	70	
6	appartement, koop, goedkoop	1,6	9,6	50	50	90	100	80	60	80	70	
19			37,3									
19	Aandeel bezoekers (0,3 ppl/woning)	0,3	5,7	10	20	80	0	70	60	100	70	
Planvorming woningen locatie Rijksweg Limmen				ppl volgens aanwezigheidspercentages								
Woningen	Woningtype	Parkeernorm	ppl totaal	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	werkdagnacht	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	
3	vrijstaande woning, koop,	2,3	6,9	3,5	3,5	6,2	6,9	5,5	4,1	5,5	4,8	
4	2*1 kapwoning, koop, duur	2,2	8,8	4,4	4,4	7,9	8,8	7,0	5,3	7,0	6,2	
6	tussen-/hoekwoning, koop, midden	2	12,0	6,0	6,0	10,8	12,0	9,6	7,2	9,6	8,4	
6	appartement, koop, goedkoop	1,6	9,6	4,8	4,8	8,6	9,6	7,7	5,8	7,7	6,7	
19			37,3	18,7	18,7	33,6	37,3	29,8	22,4	29,8	26,1	
19	Aandeel bezoekers (0,3 ppl/woning)	0,3	5,7	0,6	1,1	4,6	0,0	4,0	3,4	5,7	4,0	
	Aantal parkeerplaatsen opgenomen in planvorming		37,0									
	Overschot / Tekort		-0,3	18,4	18,4	3,4	-0,3	7,2	14,6	7,2	10,9	

Planvorming Kwekerij Cristian Schilder Rijksweg Limmen												
Kwekerij	type	parkeernorm (pp/100 m2 bvo)		Aanwezigheidspercentages conform cijfers detailhandel / geen koopavond / geen koopzondag								
				ppl totaal	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	werkdagnacht	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
35,7	Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (3.200 m2 bvo)	1,1		39,3	30	60	10	0	0	100	0	0
Planvorming Kwekerij Cristian Schilder Rijksweg Limmen												
Kwekerij	type	parkeernorm		ppl volgens aanwezigheidspercentages								
				ppl totaal	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	werkdagnacht	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
35,7	Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	1,1		39,3	11,8	23,6	3,9	0,0	0,0	39,3	0,0	0,0
	Aantal parkeerplaatsen opgenomen in planvorming			36,0								
	Overschot / Tekort			-3,3	24,2	12,4	32,1	36,0	36,0	-3,3	36,0	36,0

ANALYSE PARKEERVRAAGSTUK TEGRO ONTWIKKELING B.V. EN KWEKERIJ CRISTIAN SCHILDER

Bovenstaande tabellen leiden tot de volgende bevindingen:

Tegro Ontwikkeling B.V.

- Het woningbouwplan resulteert in een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod. Gerekend over het totaal van 19 woningen en exclusief de reductiemogelijkheid voor de 7 grondgebonden woningen (zie volgend punt) bedraagt het normatieve tekort 0,3 parkeerplaats. Dit berekende tekort, dat zich manifesteert op de door-de-weekse nachten, wordt daarbij conform gemeentelijk beleid naar beneden ofwel tot 0,0 parkeerplaats afgerond.
- Bovenstaande normatieve parkeerbalans is exclusief de reductiemogelijkheid, zoals die volgens de gemeentelijke parkeernormensystematiek kan worden toegepast bij de realisatie van woningen met een garage op eigen perceel. Voor de 7 grondgebonden woningen binnen het bouwplan betekent dit een reductie van maximaal 3,5 (7x0,5) parkeerplaats. De hierdoor en specifiek bij deze woningen ontstane normatieve parkeerruimte zou aangewend kunnen worden om de dubbele opritten bij deze woningen te vervangen door lange opritten. Uitgaande van een lange oprit van 10 meter voor 2 auto's komt dit per woning neer op de (normatieve) realisatie van 1,3 parkeerplaats per woning. Afgestemd op de (fysiek) benodigde ruimte ontstaat daarmee een tekort van 0,7 parkeerplaats per woning. Kort samengevat betekent dit dat de totale reductie van 3,5 parkeerplaats bij 5 van de 7 woningen in kwestie kan worden vertaald in het omzetten van de dubbele oprit naar een lange oprit met een lengte van minimaal 10 meter.

Kwekerij Cristian Schilder

- Op zaterdagmiddagen ontstaat bij kwekerij Cristian Schilder in beginsel een berekend (normatief) tekort van 3 parkeerplaatsen (conform gemeentelijk beleid naar beneden afgerond). Aangezien het hier om kortstondig parkeren van bezoekers c.q. klanten gaat, kan worden gesteld dat dit tekort normaalgesproken niet zal leiden tot een substantieel dan wel structureel parkeerprobleem op de parkeerplaats bij deze kwekerij.
- De normatieve parkeerbalans voor kwekerij Cristian Schilder is opgesteld vanuit de situatie dat het volledige vloeroppervlak binnen de kas als verkoopruimte wordt gebruikt. Binnen het totale kasoppervlak van circa 3.570 m² is circa 2.000 m² echter niet toegankelijk voor publiek/klanten. In dit deel van de kas vindt de bedrijfsmatige teelt van de bloemen en tuinplanten plaats. De verkoop van bloemen en planten vindt daarmee plaats in een deel van de kas (circa 1.570 m²) en tevens gedurende een deel van het jaar. In de winterperiode is kwekerij Cristian Schilder gesloten voor publiek/klanten. Deze onderverdeling van het feitelijke gebruik, de gebruikperiode en het betreffende gebruiksoppervlak brengt met zich mee dat het berekende tekort als een 'worstcase' benadering kan worden gezien. Aansluitend geldt als feitelijke situatie dat binnen kwekerij Cristian Schilder maximaal 5 personen werkzaam zijn, waarbij de naamgever zelf lopend naar de kwekerij komt.
- Resumerend mag worden gesteld dat het feitelijke gebruik van de verschillende ruimten binnen de kas, de verschillende perioden van dit gebruik en de feitelijke bemensing van deze ruimten het berekende tekort van 3 parkeerplaatsen afdoende compenseert.

CONCLUSIE

Het bouwplan van Tegro Ontwikkeling B.V. en de voorgenomen herinrichting van kwekerij Cristian Schilder resulteren beiden in een passend aanbod op de komende parkeervraag. De twee initiatieven leiden niet tot een dusdanige verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren.