

Aan: Unietax B.V.

T.a.v.: Pouline Heijne

Onderwerp: Stallen voertuigen Unietax B.V.

Datum: 29 augustus 2013

Opgesteld door: Martijn Kegler en Walter Swolfs

Aanleiding

Unietax B.V. wil op de locatie Lagendijk 4 een nieuwe burgerwoning realiseren. De huidige bedrijfssituatie van Unietax B.V. is dusdanig gewijzigd dat er op het huidige perceel minder bedrijfsoppervlakte noodzakelijk is. Unietax B.V. wenst dan ook een deel van het bedrijfsperceel af te stoten, een bouwvergunning voor een nieuwe garage in te leveren en op het vrijkomende deel een nieuwe burgerwoning te realiseren. De gronden waarop dit plaatsvindt zijn geen eigendom van het bedrijf, maar privé eigendom.

Voor de nieuw te bouwen burgerwoning dient aangetoond te worden dat deze stedenbouwkundig, functioneel en planologisch losstaat van het bedrijf. Hierbij moet aangetoond worden dat het bedrijf, na realisatie van de burgerwoning, over voldoende beschikbare parkeerruimte op eigen terrein beschikt en dat de ruimte waarop de woning wordt gebouwd niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Wagenpark Unietax B.V.

De omvang van het wagenpark van taxibedrijven is sterk afhankelijk van de markt. Indien bedrijven contractvervoer aanbieden, wordt het wagenpark afgestemd op de lopende contracten. De omvang van het wagenpark kan dus fluctueren. Unietax B.V. heeft momenteel contracten lopen voor onder andere het scholierenvervoer in de gemeenten Uitgeest, Castricum en Heemskerk. In de huidige situatie beschikt Unietax B.V. over in totaal 67 voertuigen. Dit totaal is onder te verdelen naar:

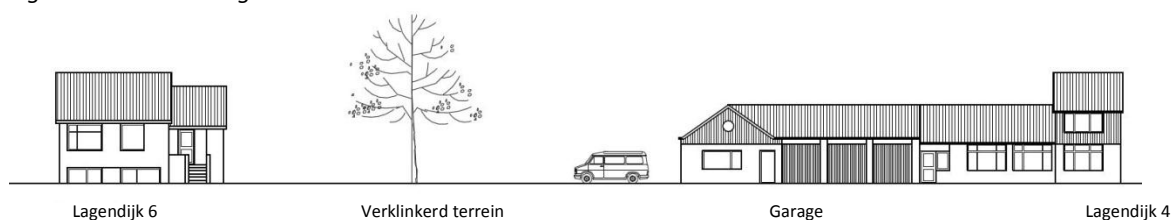
- 14 taxi's (personenauto's);
- 52 taxibusjes, waarvan 8 voor rolstoelen;
- 1 touringbus.

Huidige situatie perceel Lagendijk 4

Indeling perceel

Het huidige bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest. Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor deze locatie in 2 bedrijfswoningen: Lagendijk 4 en 6. De woning op Lagendijk 6 is in het verleden gebouwd als extra bedrijfswoning. Na het onverwacht overlijden van de eigenaar in 1989 is deze woning niet meer in die hoedanigheid gebruikt. Tot op heden is de woning in gebruik als burgerwoning. De woning is in 2001 verkocht en maakt geen deel meer uit van het perceel van Unietax B.V.. Op het adres van Lagendijk 4 is aan de bedrijfswoning een garage gekoppeld met een stallingscapaciteit van 24 voertuigen. Ten oosten van deze garage en ten westen van Lagendijk 6 is een verklinderd terrein aanwezig, welke in de huidige situatie plaats biedt voor het stallen van bedrijfsvoertuigen. Zie figuur 1.

Figuur 1 Schets huidige situatie



Parkeercapaciteit

Het verklinkerde terrein heeft een functionele capaciteit voor het stallen van circa 32 voertuigen (zie schets figuur 2)¹. Dit is bepaald aan de hand van de in de huidige situatie ingetekende parkeervakken parallel aan de Langendijk (gestoken parkeerplaatsen) en de benodigde parkeerruimte voor haaks parkeren op het overig deel van het terrein (2,3 meter bij 5,0 meter). Daarnaast is rekening gehouden met de benodigde ruimte voor het in- en uitparkeren (vrij ruimte van circa 6,0 meter). De noord- en oostzijde van de bestaande garage dienen vrijgehouden te worden van geparkeerde voertuigen omdat hierin de garagedeuren zijn verwerkt (in- en uitgangen garage).

Figuur 2 Parkeercapaciteit verklinderd terrein huidige situatie



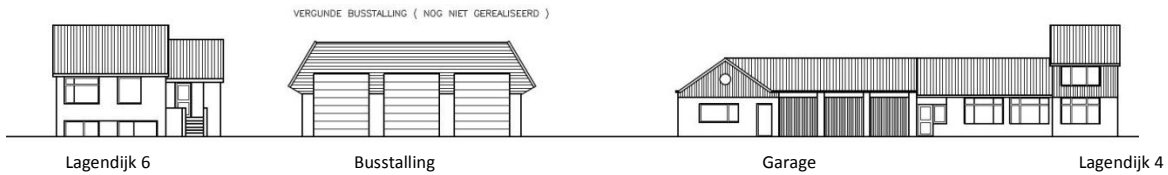
Uitgaande van het huidige wagenpark (67 voertuigen) en de totale functionele stallingscapaciteit (56 parkeerplekken) zou in de huidige situatie reeds sprake zijn van een te kleine stallingscapaciteit. Zeker gezien één van deze voertuigen een touringbus betreft, welke door de maatvoering zorgt voor een verdere beperking van deze stallingscapaciteit.

Vergunde en toekomstige situatie Langendijk 4

Het bedrijf heeft een bouwvergunning gekregen voor de bouw van een busstalling voor vier autobussen. Binnen deze vergunning is de locatie van de busstalling vastgelegd op het in de huidige situatie verklinkerde terrein. Zie figuur 3. De busstalling is niet gerealiseerd. De vergunning is nog geldig.

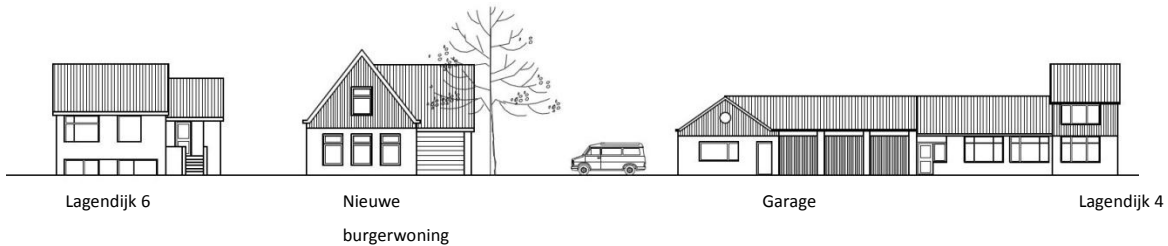
¹ Bij het bepalen van de functionele parkeercapaciteit is uitgegaan van een situatie waarbij elke parkeerplek afzonderlijk bereikbaar is. Alle voertuigen kunnen onafhankelijk van elkaar een plek in- en uitrijden. De maximale stallingscapaciteit is groter. Niet elk voertuig hoeft direct beschikbaar te kunnen zijn. Zo kan bijvoorbeeld extra capaciteit gevonden worden aan de oostzijde van de garage, waar voor een deel voertuigen gestald kunnen worden voor de garagedeuren. In dit memo is verder uitgegaan van de functionele capaciteit.

Figuur 3 Schets vergunde situatie



In de toekomstige situatie is op de locatie, die middels een omgevingsvergunning bestemd is voor de busstalling, de bouw van een burgerwoning voorzien. Deze is gesitueerd op een deel van het, in de huidige situatie, bestaande verklinkerde terrein. Een situatie tekening is opgenomen in figuur 4.

Figuur 4 Schets toekomstige situatie



De nieuwe burgerwoning zorgt voor een afname van de functionele stallingscapaciteit op het verklinkerde terrein. In figuur 5 is een schets weergegeven van de locatie van de burgerwoning en de overgebleven stallingscapaciteit. De totale functionele stallingscapaciteit bedraagt in deze situatie circa 45 parkeerplekken, waarvan 21 op het verklinkerde terrein.

Figuur 5 Parkeercapaciteit verklinderd terrein toekomstige situatie



Gemiddelde werkelijke stallingsvraag

Van het totale wagenpark staan in de huidige situatie gemiddeld drie taxibusjes (waarvan één voor rolstoelen) en drie taxi's op het verklinkerde terrein gestald. Verder is, zoals aangegeven, reeds een garage aanwezig die ruimte biedt voor het stallen van 24 voertuigen. Deze garage biedt geen mogelijkheid voor het stallen van een touringbus. In werkelijkheid staat nooit het gehele wagenpark bij het bedrijf gestald. Voornaamste reden hiervoor is dat veel medewerkers van het bedrijf het voertuig mee naar huis nemen. Het terrein kan zowel in de huidige als in de toekomstige situatie voorzien in de gemiddelde, dagelijkse stallingscapaciteit.

Incidentele tekorten stallingscapaciteit en uitbreiding wagenpark

Uit bovenstaande blijkt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een theoretisch tekort aan functionele stallingscapaciteit indien het totale wagenpark op het terrein gestald moet worden. Omdat in de toekomstige situatie een deel van het verklinkerde terrein komt te vervallen, neemt dit tekort toe. Echter blijkt dat de gemiddelde stallingsvraag circa zes voertuigen bedraagt. Ook in de toekomstige situatie biedt het overgebleven deel van het verklinkerde terrein voldoende stallingscapaciteit om deze gemiddelde stallingsvraag op te kunnen vangen.

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kan het voorkomen dat de stallingsvraag incidenteel toeneemt. Zoals aangegeven biedt Unietax B.V. contractvervoer aan. Indien een aanbesteding wordt toegekend, zal ook het wagenpark daarop afgestemd worden. Dit is ook in de huidige situatie reeds het geval. Indien hierdoor meer stallingscapaciteit gewenst is, zal eerst bekeken worden of afgeweken kan worden van de functionele capaciteit. Mogelijk hoeven bepaalde voertuigen niet direct beschikbaar te zijn. Indien op het bedrijfsterrein daadwerkelijk een tekort aan stallingscapaciteit ontstaat wordt elders capaciteit gezocht. Een voorbeeld hiervan is V.O.F. Tankstation Welp in Heemskerk. Hier kan op het terrein van de caravanwinterstalling een deel van het wagenpark worden gestald. Bij dit tankstation worden tevens alle voertuigen getankt en gewassen.

Conclusie

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is sprake van een theoretisch tekort aan stallingscapaciteit voor het gehele wagenpark van Unietax B.V. op het eigen terrein van het bedrijf. In werkelijkheid is de stallingsvraag gemiddeld veel lager dan het totale wagenpark. Afgaande op deze gemiddelde stallingsvraag is in de huidige situatie, alsook in de toekomstige situatie waarin een deel van de stallingscapaciteit op het verklinkerde terrein komt te vervallen, voldoende stallingscapaciteit aanwezig. Bij incidentele stallingstekorten, of bij uitbreiding van het wagenpark waardoor mogelijk een tekort kan ontstaan, wordt eerst naar mogelijkheden gezocht om af te wijken van de functionele stallingscapaciteit. Indien dit niet toereikend is, wordt voor extra stallingscapaciteit uitgeweken naar een alternatieve locatie zoals de caravanwinterstalling van V.O.F. Tankstation Welp in Heemskerk. Ook in de huidige situatie wordt deze werkwijze al toegepast om, indien nodig, extra stallingscapaciteit te genereren. De afname van de stallingscapaciteit leidt in die zin dan ook niet tot een wijziging van de bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering is, inzake het stallen van het wagenpark, reeds afgestemd op het opvangen een mogelijk stallingstekort.