

ONDERBOUWING PARKEERBALANS



OPDRACHT

PLAATS

OPDRACHTGEVER

PROJECTNUMMER

DATUM

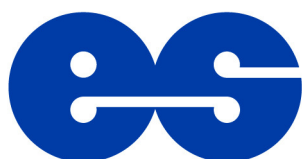
ONTWIKKELING LOGISTICON

ENERGIEWEG 2 GROOT-AMMERS

ENVINED ONROEREND GOED B.V.

191905

30-07-2020



van Es
architecten

Kubus 40
3364 DG Sliedrecht

T : +31 184 61 55 69
E : info@vanesarchitecten.nl
W : www.vanesarchitecten.nl

OPDRACHTGEVER **ENVINED ONROEREND GOED B.V.**
ENERGIEWEG 2
2964 LE GROOT-AMMERS

ARCHITECT **VAN ES ARCHITECTEN**
KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT
T +31 184 61 55 69
INFO@VANESARCHITECTEN.NL
WWW.VANESARCHITECTEN.NL

CONSTRUCTEUR **DEN BOER CCI**
BUITENHAVEN 9
2965 AD NIEUWPOORT
T 0184 - 602266
INFO@DENBOERCCI.NL

1. INLEIDING

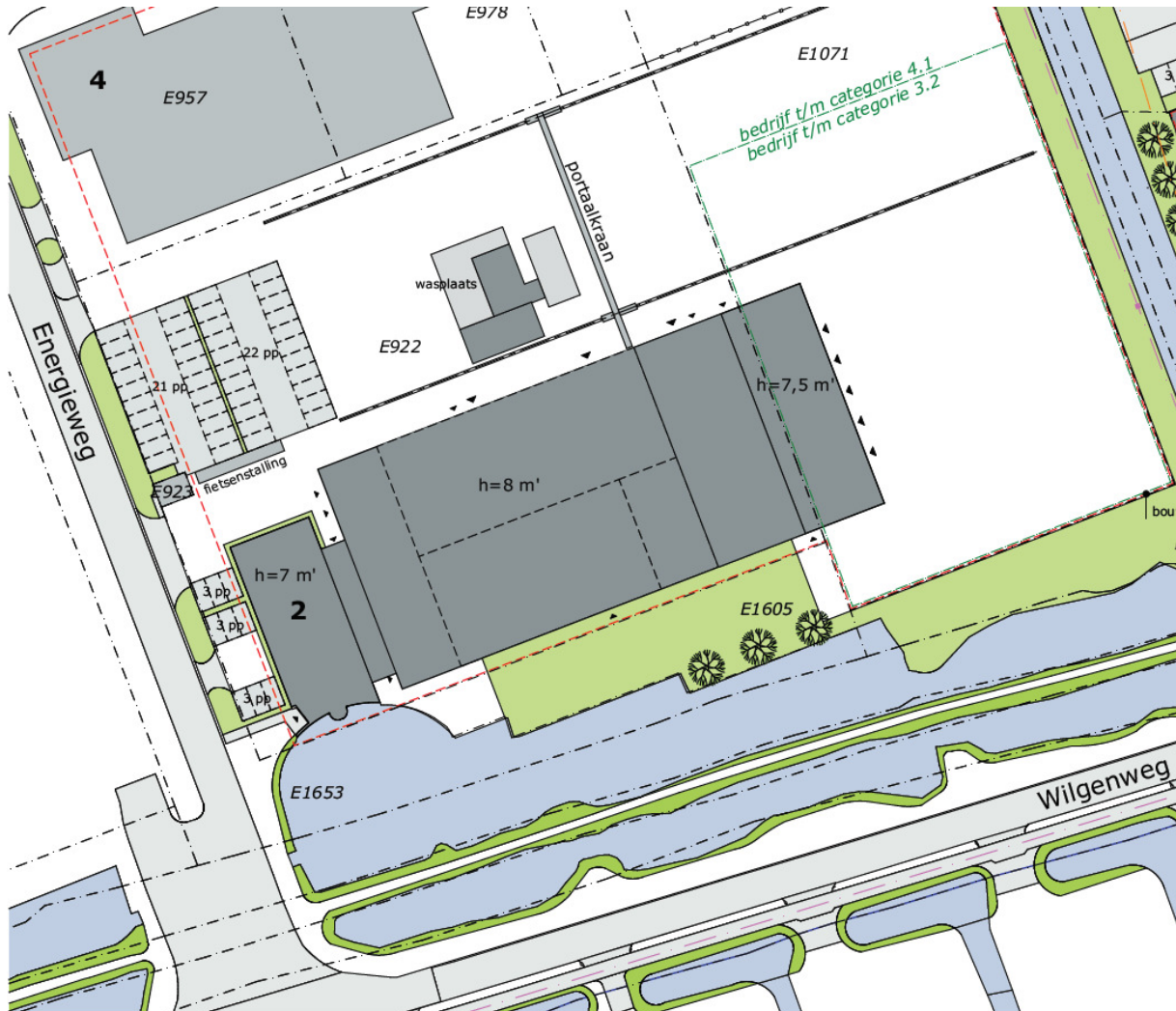
Logisticon Water Treatment/Envined Onroerend Goed B.V. is sinds lange tijd gevestigd aan de Energieweg 2 te Groot-Ammers. In de loop van de jaren heeft het bedrijf zich steeds verder gespecialiseerd in waterzuiveringstechnieken. Het bedrijf is in deze jaren flink gegroeid in werkgebied, personeel en ruimtebehoefte. Met de aankoop van het perceel aan de Ambachtsweg 34 en de mogelijkheid om deze percelen met elkaar te verbinden is ruimte ontstaan om aan een duurzame toekomst van het bedrijf te bouwen op één locatie. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande bedrijfshal, het kantoor en de kantine uitgebreid.

Dit document vormt samen met de parkeerbalans de onderbouwing voor de toekomstige beoogde situatie. Dit in relatie met het parkeerbeleid van de gemeente, de daaruit voortvloeiende parkeernorm, de parkeerbehoefte en de wijze waarop hier invulling aan gegeven wordt.

2. BESTAANDE SITUATIE

Energieweg 2

Op het terrein aan de Energieweg 2 is het huidige bedrijfspand van Logisticon gevestigd. De entree van het kantoor is gelegen aan de Energieweg. Tussen de entree en de Energieweg ligt een groenstrook met daarachter op eigen terrein bezoekers-parkeerplaatsen. Voor het personeel is er parkeergelegenheid aan de linkerzijde van het bedrijfspand. Tussen het kantoor en de parkeerplaats ligt een inrit naar het terrein rondom de bedrijfshal.



Bestaande situatie met 52 parkeerplaatsen (tekening S-01 Van Es Architecten)



Entree kantoor met parkeren bezoekers (streetview)



Inrit parkeren personeel (streetview)

Ambachtsweg 34

Op het terrein aan de Ambachtsweg 34 was Bowling- en Partycentrum De Ooievaar gevestigd. Parkeergelegenheid voor dit pand was, net als bij andere percelen op dit deel van het bedrijventerrein, gelegen in het openbaar gebied. Direct naast het pand was beperkt ruimte voor parkeren, in de praktijk was dit gedeelte vaak afgesloten en in gebruik voor fietsparkeren. Er werd aan de voor- en zijkant (naast huidig Intertech) van het pand geparkeerd. Inmiddels is het pand gesloopt en is de grond aangekocht door Logisticon.



Bestaande situatie met 46 parkeerplaatsen in openbaar gebied
(tekening S-01 Van Es Architecten)

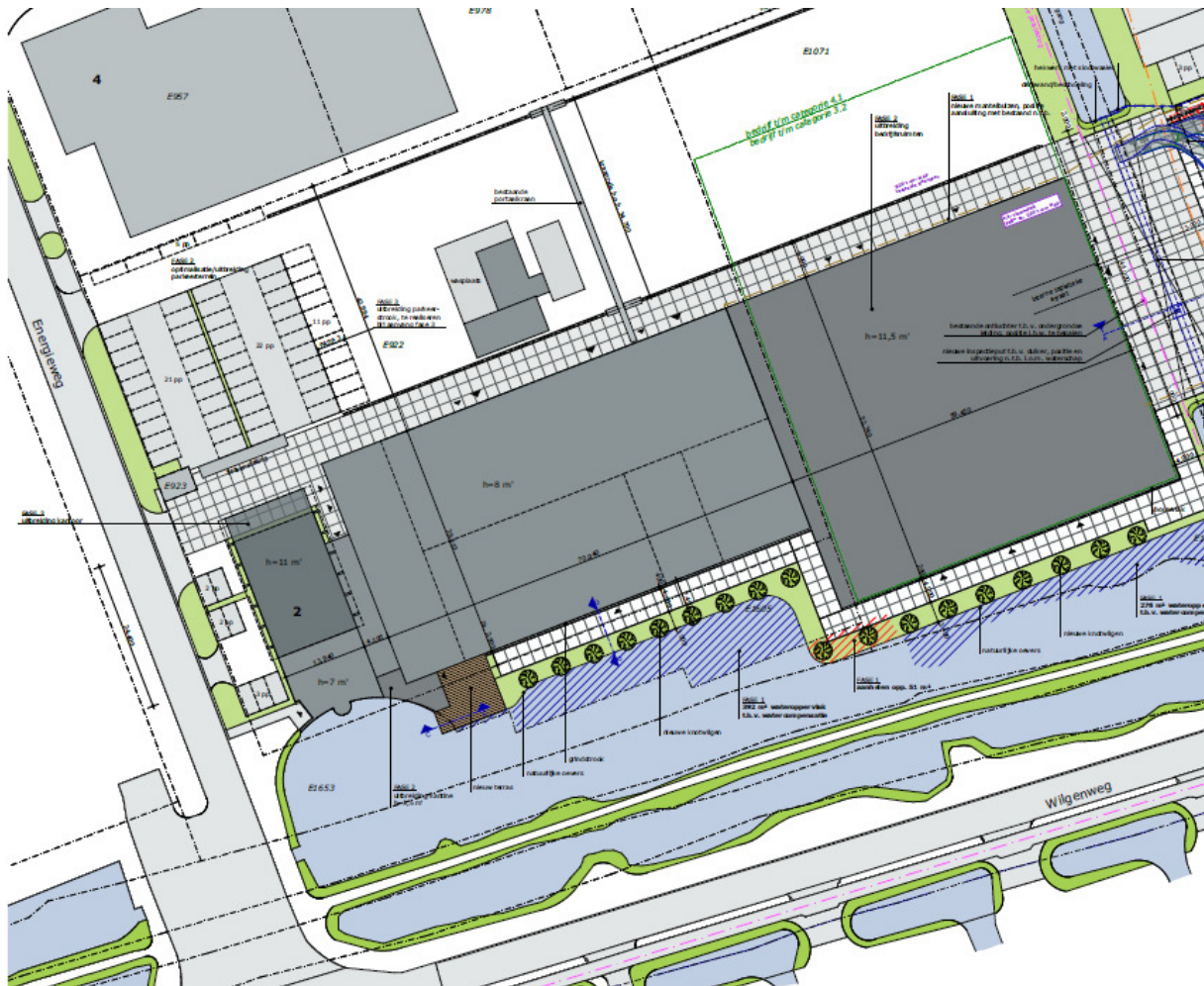


Zijgevel De Ooievaar, Ambachtsweg 32 en 34 (streetview)

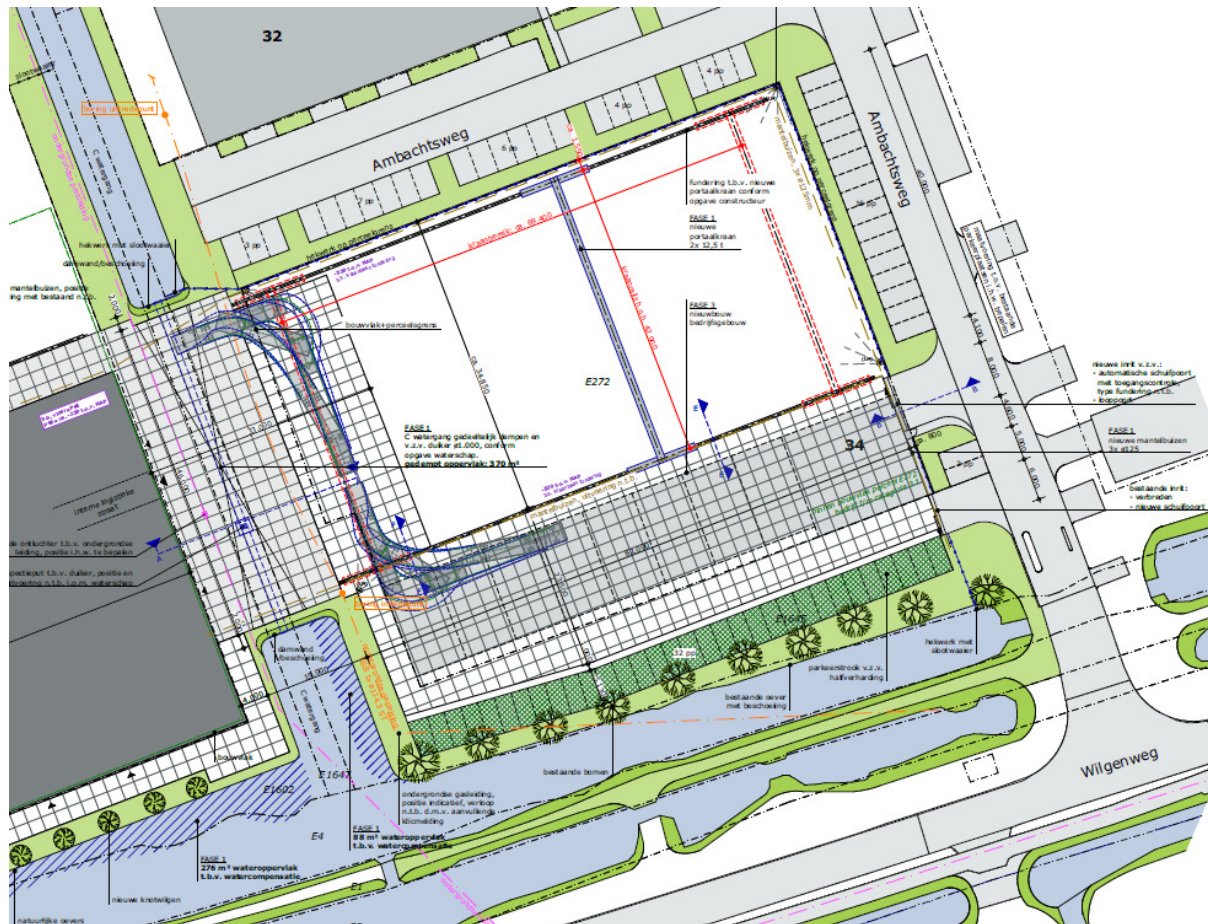
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Logisticon is voornemens om het bestaande kantoor, de kantine en de bedrijfshal uit te breiden. De activiteiten op het huidige buitenterrein worden verplaatst naar het perceel aan de Ambachtsweg. De watergang tussen beide percelen wordt gedempt en voorzien van een duiker zodat beide percelen goed met elkaar verbonden zijn.

Op de locatie Energieweg 2 wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid t.p.v. het bestaande parkeerterrein. Daarnaast wordt er een aantal plaatsen toegevoegd langs de oprit t.p.v. de perceelgrens met Energieweg 2. Er komen twee parkeerplaatsen te vervallen ter plaatsen van de bezoekersparkeerplaatsen i.v.m. de constructie van het nieuwe kantoor.



Situatie nieuw Energieweg 2 (tekening S-03 Van Es Architecten)



Situatie nieuw Ambachtsweg 34 (tekening S-03 Van Es Architecten)

Het perceel aan de Ambachtsweg wordt in eerste instantie gebruikt als opslagterrein met portaalkraan. De werkzaamheden die op de plek van de uitbreiding van de bedrijfshal plaatsvinden worden naar dit perceel verplaatst.

In een latere fase zou een gedeelte van het perceel bebouwd kunnen worden met bedrijfsruimte voor Logisticon of een bedrijfsverzamelgebouw voor derden (lichtgrijs gearceerd op bovenstaande tekening). Gelijktijdig met de ontwikkeling van deze fase wordt een bestemmingsplan opgesteld dat een dergelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De realisatie van een bedrijfspand op deze locatie is al wel meegenomen in de parkeerberekening om zo een toekomstbestendige invulling van het perceel te realiseren. Er wordt een strook parkeren gerealiseerd langs de bestaande bomenrij.

4. PARKEERBALANS

Voor het plangebied geldt de 'Nota Parkeernormen Molenwaard' uit 2018. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' ligt als ontwerpbestemmingsplan ter inzage en is nog niet vigerend voor dit plangebied. Voor deze ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld (bijlage 1). Deze parkeerbalans is reeds in concept besproken met de verkeerskundige van de gemeente Molenlanden. In de parkeerbalans is gekozen om beide percelen separaat te noemen, in de praktijk zullen beide als één perceel fungeren. Onderstaande de gehanteerde normen:

<i>Kantoor (bezoekersextensief)</i>	<i>2,6 per 100m² BVO</i>
<i>Bedrijfsruimte (arbeidsextensief/bezoekersextensief)</i>	<i>1,1 per 100m² BVO</i>
<i>Bedrijfsverzamelgebouw</i>	<i>2,0 per 100m² BVO</i>

De nieuw te realiseren parkeerplaatsen worden t.p.v. de huidige parkeerplaats bij de Energieweg 2 en langs de bomenrij aan de Ambachtsweg 34 gerealiseerd. Gezien het feit dat 'De Ooievaar' in de oorspronkelijke situatie 46 openbare parkeerplaatsen in gebruik waren zijn, zoals besproken in het afstemmingsoverleg met de adviseur verkeer, een aantal openbare parkeerplaatsen meegenomen in de parkeerbalans. Dit betreft de plaatsen aan de voorzijde van het perceel.

Sinds 'De Ooievaar' niet meer in gebruik is zijn deze plaatsen vrijwel nooit in gebruik. De foto's die beschikbaar gesteld zijn door de adviseur verkeer van de gemeente onderschrijven dit beeld. Deze foto's zijn op verschillende tijdstippen en data door het jaar heen genomen. Enige gebruiker is een vrachtwagen die hier regelmatig gestald wordt. Met de aanleg van de nieuwe inrit liggen er 18 parkeerplaatsen in deze strook.

De aanleg van de plaatsen op eigen terrein wordt per fase gerealiseerd. De plaatsen t.b.v. de mogelijke realisatie van bedrijfsunits zullen gelijktijdig met de bouw van het pand aangelegd worden. Indien de oppervlakte of functie afwijkend is van hetgeen nu als uitgangspunt aangehouden is voor de berekening dient de parkeerbalans aangepast te worden.



12-10-2016



27-10-2017



13-09-2018



01-10-2020

BIJLAGE 1: PARKEERBALANS

02 | Gegevens geactualiseerd op basis van laatste situatie.
01 | Bedrijfsunits parkeernorm gewijzigd naar bedrijfsverzamelgebouw.

OPDRACHT

PLAATS

OPDRACHTGEVER

ADRES

FASE

TEKENING

TEKENINGNUMMER

SCHAAL

PROJECTNUMMER

DATUM

FORMAAT

ONTWIKKELING LOGISTICON

GROOT-AMMERS

ENVINED ONROEREND GOED B.V.

ENERGIEWEG 2 | 2964 LE | GROOT-AMMERS

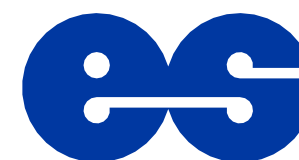
PARKEERBEREKENING

**PARKEERPLAATSBEREKENING
P-01**

191905

20-03-2020 | WIJZIGING 01 | 31-07-2020

A3



van Es
architecten

Kubus 40
3364 DG sliedrecht

T : +31 184 61 55 69
E : buro@vanesarchitecten.nl
W : www.vanesarchitecten.nl

NIEUWE TOESTAND				Berekening gebaseerd op "Nota Parkeernormen Molenwaard 2018"	
functie/ruimte		typering volgens parkeernorm	Bruto vloer-oppervlakte in m²	Norm per 100 m² BVO	aantal pp benodigd
ENERGIEWEG 2					
BESTAAND (na herindeling)					
hoofdgebouw					
kantoor	bg	Kantoor (zonder baliefunctie)	758,0		
kantoor	1e vd	Kantoor (zonder baliefunctie)	437,0		
bedrijfsruimte - werkplaats	bg	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief	2242,0		
bedrijfsruimte - werkplaats (te slopen/vernieuwen)	bg	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief	537,0		
bedrijfsruimte - opslag	bg	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief	178,0		
bedrijfsruimte - opslag	1e vd	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief	470,0		
bijgebouw - wasplaats					
bedrijfsruimte - opslag	bg	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief	151,0		
Totaal bruto vloer oppervlakte - BESTAAND			4773		
totaal aantal parkeerplaatsen reeds vergund/gerealiseerd Energieweg 2					52,0
NIEUW					
hoofdgebouw - uitbreiding					
kantine uitbreiding	bg	Kantoor (zonder baliefunctie)	48,0	2,6	1,2
kantoor	2e vd	Kantoor (zonder baliefunctie)	362,0	2,6	9,4
bedrijfsruimte - opslag	bg	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief	2602,0	1,1	28,6
Totaal bruto vloer oppervlakte - NIEUW			3012		
totaal aantal parkeerplaatsen benodigd - NIEUW					39,0
				Aantallen afgerond naar boven.	
Totaal bruto vloer oppervlakte - Energieweg 2			7785		
totaal aantal parkeerplaatsen benodigd					91,0

AMBACHTSWEG 34					
BESTAAND					
Sportcentrum - bowlingcentrum					
Sportcentrum - tennishal					
kantoor					
bedrijfsruimte - opslag					
Totaal gesloopte bestaande bebouwing			ca. 5300,0		
totaal aantal parkeerplaatsen reeds vergund/gerealiseerd op openbaar terrein rond Ambachtsweg 34					46,0
totaal aantal parkeerplaatsen reeds toegekend aan bedrijven Ambachtsweg 30/32/vervallen					28,0
totaal aantal parkeerplaatsen resterend voor Ambachtsweg 34					18,0
NIEUW					
bedrijfsunits					
unit 1	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	258,0	2,0	5,2
unit 2	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 3	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 4	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 5	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 6	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 7	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 8	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
unit 9	bg	Bedrijfsverzamelgebouw	101,0	2,0	2,0
Totaal bruto vloer oppervlakte			1066		
totaal aantal parkeerplaatsen benodigd - NIEUW					22,0
				Aantallen afgerond naar boven.	
totaal aantal parkeerplaatsen benodigd - NIEUW					22,0
totaal aantal parkeerplaatsen resterend na inritwijziging Ambachtsweg 34					18,0
CONCLUSIE					
totaal aantal parkeerplaatsen benodigd	:				113,0
totaal aantal bestaande parkeerplaatsen Energieweg 2	:				50,0
totaal aantal nieuwe parkeerplaatsen Energieweg 2	:				16,0
totaal aantal bestaande parkeerplaatsen Ambachtsweg 34	:				18,0
totaal aantal nieuwe parkeerplaatsen Ambachtsweg 34	:				32,0
totaal aantal parkeerplaatsen gerealiseerd	:				116,0