

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken parkeernorm bouwplan Pan Oston

ZAAKNUMMER : 7025-2018

B&W VERGADERING : 10 april 2018

INTEGRALE ADVISERING : Rauke de Hoop, Jan Temmink

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Vincent Breen

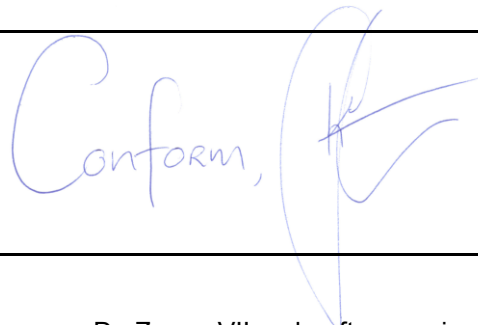
BESTUURSSAMENVATTING

Pan Oston verplaatst haar huidige bedrijfsactiviteiten naar De Zegge VII en heeft daartoe omgevingsvergunning aangevraagd voor een gebouw met een bedrijfsvloeroppervlak (BVO) van 16.380m². Op grond van de parkeernormen zouden bij een gebouw van deze omvang 394 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij Pan Oston komen echter nauwelijks bezoekers en werken 'slechts' 120 personeelsleden. Een aantal daarvan komt bovendien op de fiets, scooter of motor. Voorgesteld wordt daarom in te stemmen met een aantal van 113 parkeerplaatsen. Met dit aantal is rekening gehouden met groei van het bedrijf. Bovendien blijft op de bedrijfskavel voldoende onbebouwde ruimte over om ook in de toekomst te blijven voldoen aan het uitgangspunt dat parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen.

BESLISPUNTEN

1. Af te wijken van de Parkeernormen Raalte 2015 ten behoeve van het bouwplan van Pan Oston aan de Hertzstraat 1 te Raalte (De Zegge VII) en in te stemmen met het realiseren van minimaal 113 parkeerplaatsen op eigen terrein.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Pan Oston gaat bouwen op De Zegge VII en heeft omgevingsvergunning aangevraagd voor een bedrijfsgebouw met een bedrijfsvloeroppervlak (BVO) van 16.380m². De aanvraag kan in mandaat worden afgedaan op één onderdeel na: de aanvraag voldoet formeel niet aan de Parkeernormen Raalte 2015. De parkeernota biedt uw college de mogelijkheid af te wijken. Afwijken van die normen kan niet in mandaat, daarom dit voorstel.

Aan te leggen parkeerplaatsen volgens parkeernota

Pan Oston valt op grond van de parkeernota het beste in de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief'¹ te plaatsen. Voor dit type bedrijf geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per 100m² BVO. Met een BVO van 16.380m² betekent dit dat 394 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Kijkend naar het aantal werknemers van Pan Oston (120) en de bedrijfsactiviteiten (nauwelijks klantbezoek op deze locatie), is duidelijk dat de parkeernorm in deze

¹ Of het bedrijf helemaal in deze categorie geplaatst moet worden is discutabel. Zou het bedrijf als 'arbeidsextensief / bezoekersextensief' geclassificeerd worden dan geldt een norm van 1,1 parkeerplaats per 100m² BVO. Dat zou tot 180 parkeerplaatsen leiden. Aangezien ook dat in verhouding tot het aantal werknemers tot een te hoge parkeeropgave leidt laten we de vraag welke categorie het meest passend is hier verder rusten.

situatie een parkeerterrein oplevert dat los staat van de werkelijkheid. Het is dan ook redelijk van deze norm af te wijken.

BEOOGD EFFECT

Af te wijken van de parkeernormen, met dien verstande dat aan het doel van het parkeerbeleid moet worden voldaan: parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgevangen. Daarbij te waarborgen dat een toekomstbestendige parkeersituatie ontstaat.

ARGUMENTEN

1. 113 parkeerplaatsen voldoende voor huidige bedrijfssituatie en groei, voldoende ruimte op terrein om verdere toename in parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen

Dat een parkeeropgave van 394 parkeerplaatsen voor een bedrijf met 120 personeelsleden en niet of nauwelijks bezoek van klanten niet redelijk is behoeft geen verdere uitleg. Parkeernormen gaan uit van gemiddelde situaties en de ervaring leert dat dit bij grote bedrijfshallen, met verhoudingsgewijs weinig personeel, soms in schril contrast kan staan met de werkelijkheid. Zo ook in deze situatie.

Doel van het parkeerbeleid is de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling genereert op eigen terrein op te vangen, zodat geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Centrale vraag is dan ook: welk aantal parkeerplaatsen moet redelijkerwijs gerealiseerd worden gelet op de bebouwing en bedrijfsactiviteiten die hier worden gerealiseerd? Daarbij is de huidige bedrijfssituatie van belang, maar moet ook rekening worden gehouden met de toekomst (groei van het bedrijf).

Wij hebben Pan Oston verzocht aan te geven wat gelet op de ervaringen op dit moment de parkeerbehoefte is en welke verwachting zij naar de toekomst hebben. Zie bijlage. De strekking van de onderbouwing is:

- Pan Oston heeft 120 werknemers. Dit aantal is feitelijk nooit gelijktijdig aanwezig omdat (bijvoorbeeld) monteurs en vertegenwoordigers slechts beperkt op deze locatie aanwezig zijn. Als zij al aanwezig zijn, dan zelden op hetzelfde moment.
- De huidige bedrijfssituatie laat zien dat ca 90 werknemers met de auto komen en ca 30 met fiets, scooter of motor komt.
- Rekening houdend met 10% groei van het personeelsbestand en 10 parkeerplaatsen voor bezoekers levert dat een parkeerbehoefte van 109 parkeerplaatsen op (90+9+10). In de aanvraag omgevingsvergunning zijn 113 parkeerplaatsen opgenomen.
- Groeit het bedrijf nog harder, bijvoorbeeld met nog eens 10%, dan is aangegeven waar eenvoudig 10 extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Wij vinden deze inschatting reëel en kunnen instemmen met het realiseren van minimaal 113 parkeerplaatsen bij deze aanvraag Omgevingsvergunning. Tot slot merken wij op dat ook elders op het terrein, al dan niet met gebruik van de gronden die Pan Oston in optie neemt aan de noordzijde, meer dan voldoende ruimte is om toekomstige parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

KANTTEKENINGEN

1. Toekomstige andere invulling locatie: beperkt meewegen

Indien Pan Oston om welke reden dan ook dit pand in de toekomst verlaat, dan kan het zijn dat een bedrijf met een zwaardere parkeerdruk het pand betreft. In theorie zijn parkeerproblemen denkbaar indien bijvoorbeeld een veel arbeidsintensiever bedrijf het pand in gebruik neemt, zonder dat daarvoor verbouwd hoeft te worden. In dat geval geldt echter nog steeds dat op het terrein ruimte beschikbaar is die ten behoeve van parkeren kan worden ingezet.

De kans is bovendien groot dat een nieuw bedrijf, een min of meer vergelijkbare parkeerdruk zal opleveren. Bij een significant ander type bedrijf is de kans verder groot dat vergunningplichtige aanpassingen nodig zijn om het gebouw geschikt te maken. Dat kan weer een titel geven om aanvullende eisen mbt het parkeren te stellen. Al met al beschouwen wij dit als een theoretisch risico dat, als het zich al voordoet, waarschijnlijk oplosbaar zal zijn door de ruimte die nog op het terrein aanwezig is.

FINANCIËN

N.v.t.

VERVOLG

Na dit besluit kan de omgevingsvergunning worden verleend.

COMMUNICATIE
N.v.t.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Overzichtstekening met situering parkeerplaatsen
Bijlage 2	Onderbouwing parkeerbehoefte Pan Oston