

Project: Multibox Zuiderlingedijk Gorinchem
Onderwerp: Notitie autoparkeren
Kenmerk: wil/R202504/2501
Auteurs: J. Wildschut
Datum: 2-7-2025
Bijlagen: -

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

1. Inleiding

Onderhavige notitie is opgesteld in opdracht van Assilem B.V.. Dit in verband met de beoogde realisatie van een gebouw waarin stallingsruimten worden gerealiseerd voor caravans en campers alsook units voor statische opslag. De beoogde locatie bevindt zich aan de Zuiderlingedijk te Gorinchem op industrieterrein HW Zanen. In de huidige situatie is sprake van braakliggend bedrijfsterrein.

In onderhavige notitie wordt stilgestaan bij de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Hierbij is uitgegaan van de parkeernormering zoals opgenomen in de 'Parkeernormen Gorinchem, juni 2019'. Daar waar deze nota geen normen of handreikingen bevat, is aanvullend gebruik gemaakt van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

2. Situatie

2.1. Uitgangspositie

Er is sprake van braakliggend bedrijfsterrein.

2.2. Beoogd

In de beoogde situatie wordt er een gebouw opgericht op de locatie, bedoeld voor stalling en opslag. Concreet zal sprake zijn van 478 stallingen voor campers en caravans en 41 opslagunits.

3. Beleid en regelgeving

Via het Omgevingsplan geldt v.w.b. het aspect parkeren de regeling van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. In artikel 3.2.1.a van deze planregeling wordt verwezen naar de laatste versie van 'Parkeernormen Gorinchem, juni 2019' voor wat betreft de parkeernormering. In artikel 3.2.1.b is vastgelegd dat er voldoende ruimte dient te zijn voor het laden of lossen van goederen.

3.1. Beleidsnota Parkeernormen Gorinchem

Op grond van bedoelde parkeernormen dient het gebouw met opslag- en stallingsunits te worden aangemerkt als arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf. De Zuiderlingedijk wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

In die situatie geldt een parkeernorm van 1,0 parkeernorm per 100 m² b.v.o.

Het b.v.o. van het opslaggebouw bedraagt 5 lagen x 4.709,20 m² = 23.546 m² b.v.o.

$23.546 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 235,46 \times 1 \text{ pp} \Rightarrow 235 \text{ pp}$.

3.2. Bruikbaarheid nota en afwijkingsbevoegdheid

De kwalificatie als 'arbeidsintensief' bedrijf wringt, nu in feite geen sprake is van een relevante aanwezigheid van medewerkers. Het gebouw wordt voornamelijk aangedaan door huurders van de stallingsplaatsen en opslagruimten.

Echter aangezien sprake is van statische opslag/stalling kan evenmin worden gesproken van een bezoekersintensief bedrijf: huurders zullen niet dagelijks of wekelijks het gebouw bezoeken.

De parkeernormering voorziet kortom niet in de bedrijfsfunctie die met dit bouwplan beoogd wordt.

4. Onderbouwing van afwijking

In artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Afwijking kan worden toegelaten, onder meer indien op andere wijze wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte en laad- of losruimte.

Dat is in de gegeven omstandigheden mogelijk:

In de eerste plaats genereert de beoogde functie een aanzienlijk lagere parkeerbehoefte dan die welke de parkeernorm voor 'arbeidsintensief bedrijf' prognosticeert. De parkeernorm is niet bedoeld voor een gebouw met stallings- en opslagunits.

In de tweede plaats kan in het gebouw zelf worden voorzien in ruimte voor parkeren, opstelruimte voor laden en lossen en ruimte voor wachtende klanten.

In navolgende paragrafen komt dit aan de orde.

4.1. Campers

Zoals aangegeven is onder meer sprake van verhuur van camperstallingsplaatsen.

In het gros van de gevallen zal sprake zijn van uitwisseling van vervoermiddelen. Met andere woorden zal de klant de camper uit de opslag halen en hiermee weggrijden, waarbij het vervoermiddel waarmee hij of zij naar de opslag is gekomen op de gehuurde stallingsplaats wordt geparkeerd. Andersom geldt

dan ook, dat de klant aankomt met de camper en aansluitend met het achtergelaten voertuig weer wegrijdt.

Alleen nieuwe klanten of klanten die hebben opgezegd zullen met twee vervoermiddelen moeten komen, dus om de camper te stallen of te halen en om aansluitend weg te kunnen rijden.

Echter ook in die situatie zullen klanten niet parkeren op of rondom het terrein, maar zal alleen iemand worden afgezet om de camper te brengen of te halen.

4.2. Caravans

Indien een klant een caravan komt ophalen of brengen, zal hij of zij aankomen met een voertuig waarmee de caravan zal moeten worden getrokken. De stalling van caravans creëert geen parkeerbehoefte.

4.3. Statische opslag

De huurders van de opslagunits zullen voor laden en lossen gebruik maken van de ruimte voor de toegangsdeur naar de betreffende opslagunit. De rijpaden zijn van voldoende breedte om te manoeuvreren en tijdelijk vervoermiddelen te plaatsen voor laden en lossen.

Er is per slot van rekening sprake van vrij statische opslag, bijvoorbeeld opslag van huisraad in afwachting van verhuizing o.i.d. waarbij de opslag veelal in één keer wordt vol gezet en weer in één keer wordt leeggehaald.

Er is geen enkele reden voor deze huurders om langer op het complex te verblijven dan nodig is voor het laden en lossen. Er zijn daarvoor ook geen verblijfsvoorzieningen aanwezig, zoals sanitair of een kantine (of zelfs maar een koffieautomaat). In lijn daarmee zal geen sprake zijn van een parkeerbehoefte.

4.4. Medewerkers

Ter plaatse is geen sprake van kantooractiviteiten of klantbeheer. Toezicht en beheer vindt online plaats met camera's. Er zal alleen sprake zijn van medewerkers voor de reguliere schoonmaak alsook in geval zich de noodzaak van onderhoud en herstel voordoet.

De medewerkers maken bij voorkeur gebruik van niet gebruikte stallingsplaatsen. Indien geen vrije stallingsplaatsen voor medewerkers aanwezig zijn, zal de medewerker de auto op een rijpad kunnen neerzetten. Mocht de desbetreffende locatie op enig moment nodig zijn voor laden of lossen, dan kan de auto altijd even worden verplaatst, net zoals een klant aankomt en de betreffende stallingsplaats weer nodig heeft.

Bij onderhoud en herstel zal het voertuig van het onderhoudsbedrijf veelal moeten worden opgesteld op de locatie waar de werkzaamheden dienen plaats te vinden, bijvoorbeeld omdat gebruik moet worden gemaakt van werktuigen en voorzieningen die in het voertuig zijn geïnstalleerd (ramenwasinstallatie, generator, compressor o.i.d.). Het gaat hierbij om incidentele situaties.

Van belang hierbij is dat werkzaamheden overdag zullen plaatsvinden, terwijl mensen veelal voor of na hun eigen werk (vroeg ochtend of avond) langskomen voor halen en brengen en laden en lossen. Er is dus nauwelijks samenloop in de aanwezigheid van medewerkers en klanten.

4.5. Frictie en wachtrisico

De haal- en brengbewegingen voor campers en caravans zijn het hoogste rondom de vakanties. Echter ook dan komt het zelden voor dat sprake is van een zodanige gelijktijdige aanloop dat wachtrijen ontstaan. Dit komt doordat het complex beschikt over rijpaden van voldoende breedte die een buffer bieden voor dit soort frictiepieken en omdat een haal- en brengbeweging zelf erg weinig tijd in beslag neemt (uitwisselen camper en auto, aan- en afkoppelen van de caravan en weer weg).

Laden en lossen ten behoeve van de opslagunits neemt uit de aard der zaak iets meer tijd in beslag. Echter hierbij is geen sprake van pieken, eerder zullen de opslagunits wat vaker worden bezocht buiten de vakantieperioden. Dat bij meerdere units gelijktijdig sprake zal zijn van laden en lossen komt zelden voor, maar de rijpaden bieden hier ook wel enige manoeuvreerruimte voor, zodat dit wel mogelijk is. In lijn daarmee wordt geen rekening gehouden met een relevante kans op lange wachtrijen (mensen die moeten wachten voor ze bij hun opslagunit kunnen komen) die zich zouden kunnen uitstrekken tot in openbaar gebied.

4.6. Huisregels

Het is verboden om het gebouw en het terrein te gebruiken voor parkeren, net zo goed als het verboden is om goederen op te slaan of te stallen buiten de gehuurde ruimte. Dit huisreglement wordt met klanten gecommuniceerd bij aangaan van de huurovereenkomst en is ook op daarvoor geschikte plekken opgehangen in het complex zelf. Via online cameratoezicht wordt een en ander ook afgedwongen.

4.7. Ervaringen elders

De gemeente Gorinchem heeft op dezelfde grondslag een Multibox opslaggebouw vergund aan de Stephensonweg. Hier doen zich geen parkeer- of verkeersproblemen voor.

Multibox beschikt over vergelijkbare complexen in bijvoorbeeld Oude Tonge en Kerkeplaat waar evenmin sprake is van parkeerproblemen.

4.8. Overig

Dat geen overloop van parkeren naar openbaar gebied zal plaatsvinden ligt in alle opzichten voor de hand. Per slot van rekening worden de units gehuurd voor stalling en opslag, waardoor huurders geen enkele aanleiding of bereidheid zullen hebben om buiten het complex de auto te stallen omdat dit betekent dat men spullen over lange afstand naar binnen of naar buiten moet gaan sjouwen. Precies hetzelfde geldt voor medewerkers, die schoonmaakmiddelen, verf, werktuigen en dergelijke zullen moeten meenemen om hun werkzaamheden uit te voeren.

4.9. Toekomstscenario's

Vanuit zijn publiekrechtelijke taak dient het gemeentebestuur rekening te houden met langetermijn scenario's waarbij onderhavig complex in de toekomst mogelijk een andere functie zou kunnen krijgen.

In die situatie zal mogelijk een functie kunnen vestigen met een hogere parkeerbehoefte. Het ontwerp van het gebouw maakt, dat er in zo'n situatie in pandig kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Er is immers sprake van een parkeergebouw en bij functiewijziging kan gewoon het benodigde gedeelte van de stallingplaatsen worden gebruikt voor parkeren.



Per bouwlaag is grofweg sprake van ruimte voor 106 parkeerplaatsen. Een bouwlaag heeft een b.v.o. van 4.709,20 m². Stel dat zich een 'echt' bezoekersextensief en arbeidsintensief bedrijf zou vestigen, dan bedraagt de parkeerbehoefte 47 parkeerplaatsen per bouwlaag, zodat met 2,5 bouwlaag ruim in de parkeerbehoefte van zo'n bedrijf kan worden voorzien, mede in aanmerking nemend dat we het hier hebben over 106 parkeerplaatsen die geschikt zijn voor campers. Herindeling van een parkeervloer voor personenwagens zal betekenen dat er meer parkeerruimte per bouwlaag kan worden geboden.

Het is duidelijk genoeg dat het pand is ontworpen voor enkel en alleen stalling en opslag. In geval van een functiewijziging zullen vergunningsplichtige verbouwingen nodig zijn (isolatie, brandcompartimentering, daglichttoetreding, constructie etc.). Kortom indien aan de orde zal in de context van een dergelijke vergunningprocedure ook een nieuwe parkeerbalans moeten worden opgesteld.

Hiermee is ook naar de toekomst toe voldoende zeker gesteld dat ook bij functiewijziging in voldoende mate zal kunnen worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

In geval van volledige nieuwbouw zal hoe dan ook een volledig nieuwe herbeoordeling van de parkeerbehoefte plaatsvinden.

5. Conclusies

Uit voorgaande blijkt dat het opslag- en stallingscomplex van Multibox geen parkeervraag genereert buiten het complex zelf, nu klanten het complex alleen aandoen voor halen en brengen van goederen, dan wel dat sprake is van wisseling van vervoermiddel in geval van gestalde voertuigen zoals campers.

De parkeerbehoefte van medewerkers is beperkt en kortdurend, waarbij gebruik wordt gemaakt van vrije plaatsen of een rijpad en de aanwezigheid van medewerkers overwegend niet samenvalt met die van huurders.

In geval van functiewijziging van het gebouw zal een nieuwe parkeerbeoordeling moeten plaatsvinden, maar gelet op het ontwerp van het gebouw, gericht op stalling en parkeren, zal ook in geval van een nieuwe functie geen sprake zijn van een risico op parkeertekorten met dienovereenkomstige overloop naar openbaar gebied.