

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buurenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

BAM Wonen

Parkeren bestemmingsplan Houttuinlaan 3

maximale mogelijkheden bestemmingsplan

Datum 8 juli 2020
Kenmerk 007444.20200708.N1.01
Eerste versie

1 Aanleiding

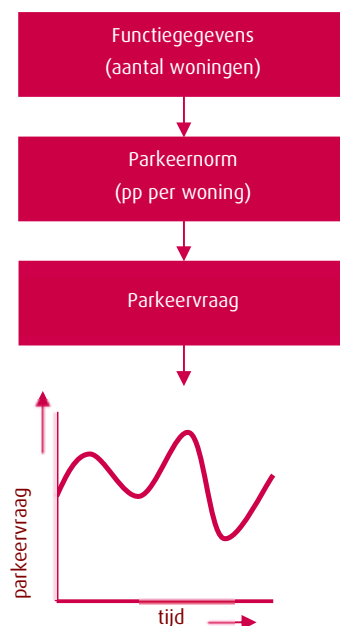
In Woerden zijn plannen om het voormalige FNV-kantoorpand aan de Houttuinlaan te slopen. Deze locatie wordt herontwikkeld waarbij op de locatie 265 appartementen worden gerealiseerd in een mix van sociale huur, vrije sector huur en koop appartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Houttuinlaan 3 opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een ruimere ontwikkeling mogelijk dan het concrete plan van BAM Wonen & GroenWest. De onderbouwing parkeren voor dit plan is opgenomen in de notitie 'Onderbouwing parkeren FNV-locatie Woerden' (kenmerk 004805.20190711.N1.01, d.d. 11 juli 2019). Aanvullend is de vraag gesteld of voor de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. In deze notitie is dit uitgewerkt.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

2 Gemeentelijke parkeernormering

Voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige FNV-kantoorpand in Woerden wordt de parkeervraag bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van de functies die gerealiseerd kunnen worden, te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid). Bij woningen kan onderscheid worden gemaakt tussen bewoners en bezoekers, die niet op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereren. De bewoners kennen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl bezoekers op dat moment niet aanwezig zijn. Door toepassing van aanwezigheidspercentages (conform gemeentelijk beleid) wordt rekening gehouden met dit effect. In figuur 2.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 2.1: Berekening parkeervraag

2.1 Uitgangspunten

Functieprogramma

Binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 265 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 30% in het sociale huursector (80 appartementen). De overige woningen zijn vrije sector appartementen (185 appartementen).

Naast de woningen biedt het bestemmingsplan ruimte voor de realisatie van 150 m² bvo aan kleinschalige voorzieningen¹, waarvan maximaal 75 m² bvo met lichte horeca.

Parkeercapaciteit

Binnen het bestemmingsplan mag op de aangeduide locatie Wonen – Parkeren (W-P) een parkeervoorziening met een maximale bouwhoogte van 15,5 meter worden gerealiseerd. Dit betekent dat, uitgaande van een minimale verdiepingshoogte van 2,70 meter, 6 parkeerlagen kunnen worden gerealiseerd. De bovenste parkeerlaag is gelegen op het dak van het gebouw. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.782 m² (33 x 54 meter). Rekening houdend met een gemiddelde oppervlakte per parkeerplaats van 30 m² (inclusief rijbaan en helling) en de realisatie van kleinschalige voorzieningen kan een parkeervoorziening met 349 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

¹ kleinschalige maatschappelijke, commerciële en sportvoorzieningen, lichte horeca, zakelijke dienstverlening en/of bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 1 van het bestemmingsplan Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen en die een bijdrage leveren aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke parkeernormen Woerden

Voor het bepalen van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid. De gemeente Woerden heeft in 2019 de 'Parkeervisie Middelland-Noord' opgesteld waarin is opgenomen hoe binnen Middelland wordt omgegaan met het parkeren en waarin enkele wijzigingen en aanvullingen op de Nota Parkeernormen zijn opgenomen²³. Zo is opgenomen dat niet voor alle gebieden de parkeernormen van rest bebouwde kom gelden, maar dat onderscheid wordt gemaakt centrum, schil centrum en rest bebouwde kom. De planlocatie Houttuinen 3 is gelegen in de zone centrum.

Om de maximale parkeervraag te bepalen wordt gerekend met de functie met de hoogste parkeernorm conform het parkeerbeleid. Deze gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de maximale parkeervraag zijn opgenomen in tabel 2.2. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar bewoners en bezoekers.

functie	toegepaste functie	parkeernorm centrum	aandeel bezoekers	eenheid
sociale huur appartementen	huur, appartement, midden/ goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	0,3	ppl per appartement
vrije sector appartementen	koop, appartement, duur	1,6	0,3	ppl per appartement
lichte horeca	café/bar	5,0		ppl per 100 m ² bvo
overige voorzieningen	commerciële dienstverlening*	2,1		ppl per 100 m ² bvo

* commerciële dienstverlening is van de mogelijke kleinschalige voorzieningen de functie met de hoogste parkeernorm.

Tabel 2.1: Parkeernormen gemeente Woerden Middelland-Noord

Aanwezigheidspercentages

De gemeente Woerden hanteert in haar parkeerbeleid aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers van woningen om onderlinge uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen mogelijk te maken. Ook de aanwezigheidspercentages van de lichte horeca en overige voorzieningen zijn opgenomen. Deze zijn opgenomen in tabel 2.3.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
café/bar	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

Tabel 2.2: Aanwezigheidspercentages woningen conform gemeentelijk parkeerbeleid

² Gemeente Woerden (2019). Structuurvisie Middelland-Noord, bijlage: Parkeervisie Middelland-Noord, vastgesteld 14 november 2019.

³ Gemeente Woerden (2014). Nota parkeernormen gemeente Woerden, d.d. 2 september 2014.

2.2 Parkeerbalans maximale mogelijkheden bestemmingsplan

Aan de hand van het functieprogramma, parkeernormen en aanwezigheidspercentages is in tabel 2.4 de parkeerbalansberekening opgenomen voor de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
sociaal bewoners	64	32	32	58	51	64	38	51	45
vrije sector bewoners	241	120	120	216	192	241	144	192	168
bezoekers appartementen	80	8	16	64	56	0	48	80	56
lichte horeca	4	1	2	3	3	0	3	4	2
overige voorzieningen	2	2	2	0	0	0	0	0	0
parkeervraag (afgerond)	390	163	172	342	303	305	234	327	271
parkeeraanbod		349	349	349	349	349	349	349	349
overschot/tekort		186	177	7	46	44	115	22	78

Tabel 2.3: Parkeerbalans maximale mogelijkheden bestemmingsplan (roze kader is maatgevend moment)

Uit tabel 2.4 blijkt dat zonder toepassing van dubbelgebruik de maximale parkeervraag binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 390 parkeerplaatsen bedraagt. Omdat alle parkeerplaatsen op in één voorzieningen worden gerealiseerd is toepassing van dubbelgebruik mogelijk. Met toepassing van dubbelgebruik is het maatgevende moment de werkdagavond. De parkeervraag bedraagt dan maximaal 342 parkeerplaatsen. Binnen het bestemmingsvlak kan een parkeervoorziening met circa 349 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat binnen het bestemmingsplan in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.