

Notitie parkeren in de Staatsliedenbuurt

Opdrachtgever	Tablis Wonen
Auteur	Piet Kalsbeek
Datum	28 september 2016
Betreft	Staatsliedenbuurt – versie 06

Aanleiding

In het kader van het bestemmingsplan Staatsliedenbuurt, bestaat vanuit de gemeente Sliedrecht de wens om zicht te krijgen op de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan wordt geregeld. Deze Parkeernotitie Staatsliedenbuurt zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Het doel van deze notitie is om in een vroeg stadium overeenstemming te hebben over de uitgangspunten voor het parkeren in de buurt, over de systematiek voor het bepalen van de parkeervraag en over de parkeerbalans die het resultaat is van deze uitgangspunten en systematiek. Deze systematiek is onderwerp in het bestemmingsplan, en bij de aanvraag omgevingsvergunning zal per fase / bouwplan worden getoetst aan deze systematiek.

Uitgangspunten

De Staatsliedenbuurt is een woonbuurt uit het midden van de jaren vijftig van de vorige eeuw. De buurt bestaat overwegend uit rechte straten met weinig parkeerplaatsen langs de straat. Tevens is sprake van een vrij hoge woningdichtheid, doordat een zeer groot aandeel van de woningvoorraad bestaat uit beneden-boven woningen. Toen de buurt werd aangelegd was er nog geen sprake van berekende parkeerbehoeften. Er is bij de aanleg van de Staatsliedenbuurt dus geen sprake geweest van parkeeruitgangspunten, laat staan een parkeerbalans.

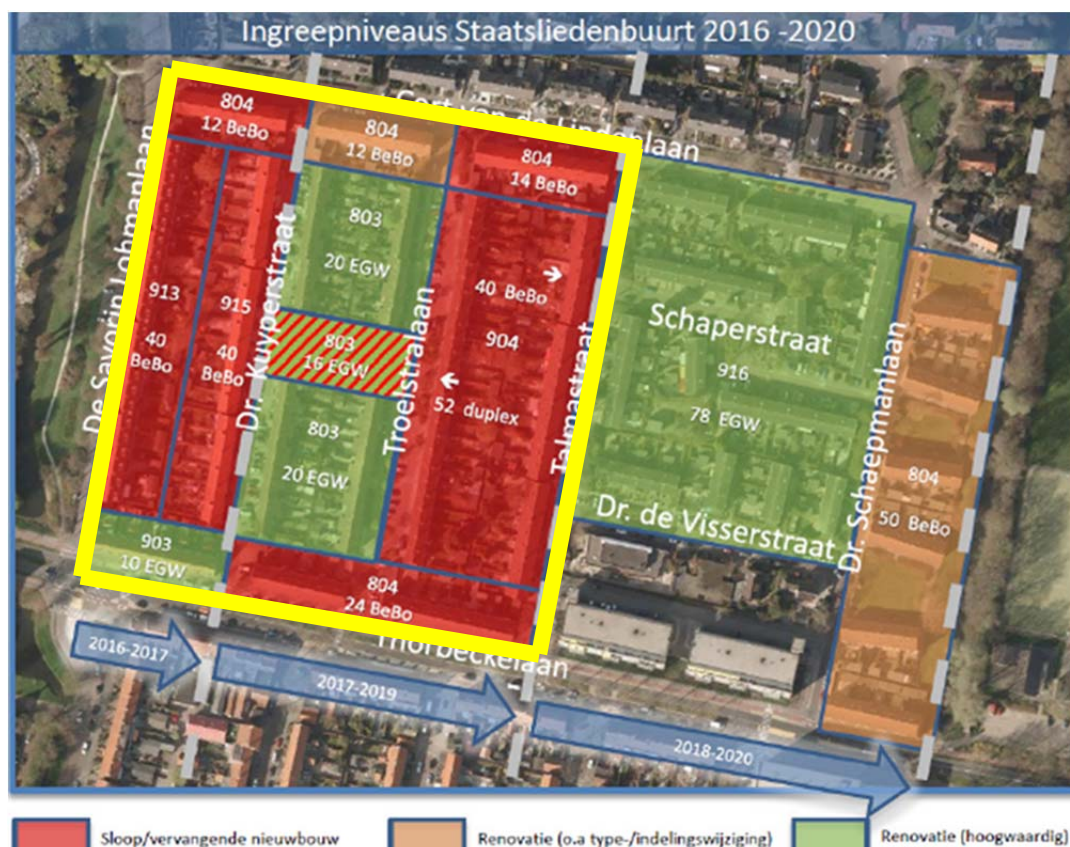
Met de herprogrammering van de woningbouw in de Staatsliedenbuurt, wordt het parkeren in het openbaar gebied ook vernieuwd. Een deel van deze vernieuwing bestaat uit sloop van voornamelijk duplexwoningen en nieuwbouw in de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (appartementen en/of beneden-bovenwoningen). Een ander onderdeel van de vernieuwing bestaat uit renovatie van grondgebonden woningen. Deze vernieuwing betreft primair het woningbezit van Tablis. De koopwoningen in de wijk maken geen onderdeel uit van de vernieuwing.

Plangebied bestemmingsplan en projectgebied Staatsliedenbuurt

Het **plangebied** waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, beslaat alleen het westelijk deel van de Staatsliedenbuurt, daar waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt. In het gebied ten oosten van de Talmastraat vindt renovatie of onderhoud plaats en is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het gebied ten noorden van de Cort van der Lindenlaan is particulier woningbezit. Het totale woningbezit van Tablis Wonen in het gehele **projectgebied** is 428 woningen, waarvan in het op de afbeelding aangegeven gebied, woningen worden gesloopt.

Afbeelding: situering plangebied bestemmingsplan





Afbeelding Startnotitie: Gekleurde vlakken: gehele **PROJECTGEBIED** - Geel kader ingevoegd: **BESTEMMINGSPLANGEBIED**

Het programma uit het Ontwerp bestemmingsplan was gebaseerd op de Startnotitie (d.d. 9 december 2014), waarbij voor een aantal onderdelen van het projectgebied nog niet geheel was uitgekristalliseerd op welke wijze de vernieuwing zou gaan plaatsvinden. Dit betrof bijvoorbeeld woningen aan de Thorbeckelaan of tussen de Dr. Kuyperstraat en de Troelstraalaan. Voor het bestemmingsplan werd uitgegaan van het volgende indicatieve sloop, renovatie en nieuwbouw programma:

	Huidige woningen Tablis binnen het projectgebied	Te slopen (indicatie)	Nieuwbouw (indicatie)	Renovatie / Instandhouding	Totaal (indicatie)	Totaal per fase
Fase 0	50	0		50	50	
Fase 1	102	ca. 102	ca. 85	0	ca. 85	ca. 222
Fase 2	198	ca. 136	ca. 91	ca. 62	ca. 137	
Fase 3	78	0	0	78	ca. 78	ca. 78
Totaal	428	238	160	190	ca. 350	ca. 350

Verfijning van het woningbouwprogramma

In de intentieovereenkomst tussen de gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen (d.d. 30 maart 2011) is opgenomen dat er bij de exacte uitwerking van het woningbouwprogramma aansluiting wordt gezocht met de daadwerkelijke behoefte. Dat houdt in dat bij de uitwerking het woningbouwprogramma kan afwijken van de hierboven genoemde cijfers. In dit kader heeft Tablis nu een programma opgesteld dat naadloos past bij de huidige vraag, en realistisch is voor wat betreft de opstalexploitatie, de fasering en de bijbehorende prijsniveaus van de beoogde huur- en koopwoningen in het plan. Op dit moment wordt er uitgegaan van het onderstaande programma:

	Huidige woningen	Te slopen	Nieuwbouw	Renovatie	Instandhouding	Nieuw totaal woningen	Totaal per fase
Fase 0-sociaal		0			50	50	50
Fase 1/2-nieuwbouw sociaal		102	116			116	235
Fase 1/2-nieuwbouw midden			81			81	
Fase 1/2-nieuwbouw hoger							
Fase 2 renovatie-sociaal		160		38		38	
Fase 3 renovatie-sociaal		0		78		78	78
Totaal	428	262	197	116	50	363	363

N.B. de exacte invulling van elke fase met een specifiek woningbouwprogramma gebeurt pas bij de ontwikkeling van de bouwplannen. Aan deze cijfers kunnen geen rechten worden ontleend.

Huidige parkeernorm en telling

In Sliedrecht is de Parkeernormennota Sliedrecht 2016 van toepassing. Voor het bestemmingsplan is het van belang dat er inzicht wordt geboden in de relatie tussen het aantal nieuwbouwwoningen en het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het bestemmingsplangebied. In het geval van renovatie is er geen sprake van een veranderende parkeersituatie en blijven de bestaande parkeeraantallen van toepassing.

Woningen (grondgebonden)	Rest bebouwde kom	Waarvan bezoekers	Eenheid
Twee-onder-een-kap	2,1	0,3	per woning
Tussen / hoek, groot > 120m ²	2	0,3	per woning
Tussen / hoek, klein ≤ 120m ²	1,8	0,3	per woning

Woningen (appartementen)	Rest bebouwde kom	Waarvan bezoekers	Eenheid
Etage, gemiddeld (65-120m ²)	1,7	0,3	per woning
Etage, klein (<65m ²)	1,5	0,3	per woning
Kamerverhuur zelfstandig en onzelfstandig	0,7	0,2	per wooneenheid
Sociaal maatschappelijke bijzondere woonvormen	0,4	0,2	per wooneenheid
Aanleunwoning en serviceflat	1,3	0,3	per woning

Voor de Staatsliedenbuurt relevante parkeernormen.

De tabel betreft een selectie van de relevante parkeernormen uit de Parkeernormennota Sliedrecht 2016

Voor de grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen (bebo's) en appartementen die na de sloop worden teruggebouwd gelden de normen uit de Parkeernota Sliedrecht. Omdat de te realiseren appartementen en bebo's ≤ 65 m² zijn en de te realiseren woningen ≤ 120 m², bedraagt de norm respectievelijk 1,5 per appartement/bebo en 1,8 parkeerplaatsen per woning. Het is niet aannemelijk dat er woningen groter dan 120 m² in het plangebied komen en dat als dit zich toch voordoet dan zal de norm worden toegepast conform de Parkeernormennota. Voor de te renoveren woningen is een telling uitgevoerd, waaruit de bestaande 'norm' kan worden afgeleid. De opgenomen telling laat een verhouding zien van 0,79 parkeerplaatsen per woning (afgerond 0,8).

Appartementen Thorbeckelaan

Verder is van belang dat de privé parkeerterreinen van de appartementen aan de Thorbeckelaan in de huidige vorm blijven gehandhaafd (44 woningen en parkeerplaatsen op eigen terrein). De parkeerplaatsen staan op eigen terrein en zijn in de parkeertelling niet meegenomen. Aan deze situatie wordt met de nieuwbouwplannen niets veranderd. Het terrein valt buiten het plangebied.

Parkeerbalans bestemmingsplangebied

Cort van der Lindenlaan

Omdat de Cort van der Lindenlaan binnen het bestemmingsplangebied valt, is het van belang om de particuliere woningen langs de noordzijde van deze laan mee te nemen in de parkeertelling. Langs de noordzijde van deze straat bevinden zich in totaal 32 bestaande koopwoningen (7 x 4 rijen, 1 x tweekapper en 2 x vrijstaand), die buiten de plangrens van het bestemmingsplan liggen. Niet alle woningen aan de noordzijde van de Cort van der Lindenlaan grenzen aan het bestemmingsplangebied. Van het totaal aantal woningen liggen er 20 tegenover het bestemmingsplangebied. Bij deze woningen aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen er in de huidige situatie 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 parkeerplaatsen langs de straat (t.b.v. de tussenwoningen). Gemiddeld is er voor de koopwoningen aan de noordzijde van deze laan dus 1 parkeerplaats per woning beschikbaar. De overige parkeerplaatsen worden toegerekend aan de herstructurering. In de onderstaande parkeerbalans zijn derhalve 10 parkeerplaatsen langs de straat niet meegeteld in de beschikbare parkeeraantallen.

Parkeerbalans bestemmingsplangebied

Met de toepassing van de bovengenoemde normen kan de parkeerbalans worden geactualiseerd. De norm voor de te handhaven woningen binnen het bestemmingsplan, is 0,8 parkeerplaatsen per woning. Het gewenste woningbouwprogramma levert dan de onderstaande parkeerbehoefte op. In het kader van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (IPOR) dat voor de gehele Staatsliedenbuurt wordt gemaakt zijn de realiseerbare parkeerplaatsen ingetekend.

	Oorspr woningen	Oorspr pp	Nw won aantal	Parkeernorm	Te handhaven of te realiseren pp	Aanwezige pp In het IPOR
Te handhaven woningen	46	37 pp	38	0,8 pp/woning	30 pp	30 pp
Nieuwbouw, appartementen	56	84 pp	77	1,5 pp/woning	115 pp	117 pp
Nieuwbouw, bebo	120	212 pp	39	1,5 pp/woning	58 pp	60 pp
Nieuwbouw eengezins			81	1,8 pp/woning	146 pp	146 pp
Totaal	222	333 pp	233		349 pp	353 pp

Schema: Plangebied bestemmingsplan (fase 1 en 2) met aantallen woningen, bijbehorende parkeernormen, het te realiseren aantal parkeerplaatsen en het aantal parkeerplaatsen dat binnen het plan realiseerbaar is.

In totaal moeten er ten opzichte van het oorspronkelijke plan 16 extra parkeerplaatsen (349-333) worden aangelegd. Deze kunnen worden gesitueerd aan de westzijde van de De Savornin Lohmanlaan. Uit de telling blijkt dat er met de nieuwe woningdifferentiatie in totaal 353 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en dat er dus een sluitende parkeerbalans is te realiseren. Wat betreft de situering van de parkeerplaatsen is van belang dat deze per fase een evenwicht bestaat tussen de situering van de woningen en van de bijbehorende parkeerplaatsen. Op de tekening is zichtbaar dat dit evenwicht ook daadwerkelijk aanwezig is.



Afbeelding: Plangebied bestemmingsplan (fase 1 en 2) met indicatie van de situering van de parkeerplaatsen in relatie tot de woningen. Voor de betreffende woningen zijn de bovenbeschreven normen van toepassing.