



Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Kruisdijkpark

Maart 2024

Behoort bij besluit van het college van Albrandswaard inzake het voorstel aan de raad van de gemeente Albrandswaard tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kruisdijkpark”.

Nota van beantwoording zienswijzen

Bij het ontwerp bestemmingsplan Kruisdijkpark.

Datum: 26 maart 2024

Auteur: Gemeente Albrandswaard

Versienummer: 1.0 (definitief)

Inhoudsopgave

blz

1	Inleiding.....	4
2	Gevolgte procedure	5
3	Overzicht van de zienswijzen	6

Bijlage 1: Onderbouwing afwijking parkeernorm omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisdijkpark', met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan was elektronisch te raadplegen op de website van de gemeente Albrandswaard en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op verzoek was het bestemmingsplan ook fysiek in te zien op het gemeentehuis. Gedurende de zienswijzetermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk te reageren op het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure toegelicht. De zienswijzen worden behandeld in hoofdstuk 3, op volgorde van binnenkomst. In deze nota zijn onderwerpen uit die zienswijzen samengevat en beantwoord. Per onderwerp is aangegeven welk nummer van een indiener van een zienswijze daarbij hoort. Ook is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Tot slot hebben wij een overzicht van de (ambtshalve) wijzigingen in het wijzigingsplan opgenomen in hoofdstuk 4. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding.

2 Gevolgde procedure

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In totaal zijn drie zienswijzen ingediend.

Overzicht ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn gedurende de ter inzage termijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s) zienswijze	Adres	Datum
1.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	18-01-2024
2.	Port of Rotterdam	Havenbedrijf Rotterdam N.V. Postbus 6622 3002 AP Rotterdam	23-01-2024
3.	Provincie Zuid-Holland	Postadres Provinciehuis Postbus 90602 2509 LP Den Haag	24-01-2024

De ontvangen zienswijzen worden in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Als daartoe aanleiding is, is per reactie in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3 Beantwoording van de ingekomen reacties

Beantwoording van de zienswijzen

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Conclusie
1.	Geanonimiseerd		
a.	Indiener geeft aan geen principiële bezwaren tegen de ontwikkeling te hebben en graag in overleg te treden om de bezwaren te bespreken.	De initiatiefnemer is in contact getreden met indiener om zo goed als mogelijk alle zorgen weg te nemen. Partijen hebben afgesproken om in het kader van de uitvoeringstechnische aspecten van het project nadere afspraken te maken.	Geen wijzigingen
b.	Indiener geeft aan zich grote zorgen te maken over de afvoer van oppervlaktewater op het perceel. Het terrein van indiener is laaggelegen. Daarnaast wijst indiener op slecht onderhoud van de sloot tussen het perceel van de ontwikkeling en het perceel van indiener. Indiener vindt het onvoldoende inzichtelijk waar watercompensatie gaat plaatsvinden en wijst er op dat de huidige waterbergingscapaciteit tekort schiet en er in de toekomst meer vernattingsproblematiek zal zijn als gevolg van klimaatverandering. Indiener wijst er daarnaast op dat geen hydrologisch of waterkundig onderzoek is uitgevoerd.	In de toelichting is aangegeven dat de watercompensatie zal plaats vinden door de bestaande watergangen te verbreden. Dit zal onder andere aan de noord- en westzijde van het plangebied plaatsvinden. De technische uitwerking van de maatregelen om water te compenseren, te bufferen en af te voeren vindt in een volgende fase van het planproces plaats. Daarbij zal ook nadrukkelijke aandacht uitgaan naar benodigde technische maatregelen op de grens tussen het plangebied en omliggende percelen.	Geen wijzigingen
c.	Indiener heeft grote zorgen over de riolering. De huidige riolering heeft regelmatig een overstort nodig op het perceel van indiener. Indiener verwacht dan ook grote problemen bij aansluiting van meerdere huishoudens op deze riolering.	Er wordt een nieuw hoofdriool aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling, waarop ook een aantal van de bestaande woningen aan de Kruisdijk wordt aangesloten. Tevens is voorzien in een nieuw aan te leggen rioolgemaal, met een grotere capaciteit dan het bestaande gemaal. De technische uitwerking van het nieuwe rioolstelsel vindt plaats in een volgende fase van het planproces. De rioolbeheerder van de gemeente is hierbij nauw betrokken.	Paragraaf 5.2 van de toelichting zal worden aangevuld met een beschrijving van de toekomstige riolering.

	Indiener vindt de huidige onderbouwing in de toelichting op het onderdeel riolering niet toereikend. De ontwikkeling voorziet in een toename van bebouwing en gebruik, maar niet op hoe een mogelijke verslechtering wordt voorkomen. Indiener verzoekt daarom om een grondige evaluatie van de rioleringsinfrastructuur en het nemen van passende maatregelen om toekomstige problemen te voorkomen.		
d.	Indiener verzoekt om geen grondwater te onttrekken tijdens de bouwwerkzaamheden, omdat de bestaande funderingen zijn afgestemd op het huidige grondwaterpeil. Indiener vindt dat dit onderdeel onvoldoende is betrokken bij het ontwerp en de vergunning. Indiener verzoekt een nader onderzoek of motivering voor dit onderwerp.	Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt door de initiatiefnemer rekening gehouden met de (fundering van) bestaande woningen. Waar nodig worden bij de omgevingsvergunning voorwaarden gesteld aan de uitvoeringswijze van de aannemer en/of kan sprake zijn van een monitoringsplicht. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer is in contact getreden met indiener om zo goed als mogelijk alle zorgen weg te nemen. Partijen hebben afgesproken om in het kader van de uitvoeringstechnische aspecten van het project nadere afspraken te maken.	Geen wijzigingen
e.	Indiener geeft aan zorgen te hebben over mogelijke schade door trillingen bij de bouwwerkzaamheden, zoals heiwerkzaamheden. Indiener verzoeken dringend om passende maatregelen te nemen om de risico's van trillingsschade te beoordelen en te verminderen.	We begrijpen de zorgen. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de initiatiefnemer afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.	Geen wijzigingen
f.	Indiener is bezorgd over een mogelijke geluidstoename als gevolg van weerkaatsing tegen de nieuwe gebouwen. Indiener verzoekt een nadere akoestische onderbouwing naar mogelijke weerkaatsing.	Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullende berekening gemaakt naar de mogelijke geluidstoename door weerkaatsing. Voor geluid door wegverkeer geldt dat de geluidsbelasting met en zonder plan op vrijwel alle woningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48	Geen wijzigingen

Indiener verzoekt ook passende maatregelen om de geluidsreflectie te beoordelen en te verminderen, zodat de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

dB blijft. Op de meest oostelijke woning neemt de geluidbelasting met 0,2 dB toe en wordt de voorkeursgrenswaarde in de huidige situatie ook al overschreden. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet hoorbaar zodat de nieuwbouw geen significante verandering van de geluidssituatie veroorzaakt. Als significante (hoorbare) toename van de geluidsbelasting wordt binnen de jurisprudentie 1,5 dB aangehouden.



Geluidbelasting wegverkeer huidige situatie



Geluidbelasting wegverkeer toekomstige situatie



Geluidbelasting metro huidige situatie

		 <i>Geluidbelasting metro toekomstige situatie</i> Door de planontwikkeling neemt de geluidsbelasting op de bestaande woningen af door de toename van de afscherpende werking. Op alle woningen is en blijft sprake van een geluidsbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Dus de verandering van de geluidsbelasting zorgt niet voor een belemmering. Voor de meest oostelijk gelegen bestaande woning is sprake van een geringe toename van de geluidsbelasting van 0,5 dB. Ook op deze woning is en blijft de absolute waarde van de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde. Op deze woning is sprake van een geringe toename omdat de reflectiebijdrage op de nieuwbouw iets groter is dan de afscherpende werking door de nieuwbouw. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet hoorbaar zodat de nieuwbouw geen significante verandering van de geluidssituatie veroorzaakt. Als significante (hoorbare) toename van de geluidsbelasting wordt binnen de jurisprudentie 1,5 dB aangehouden.	
	Indiener is bezorgd over een afname van privacy als gevolg van inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen. Daarbij wijst indiener op de maatvoering van 13,5 meter. Indiener maakt zich zorgen om inkijk in hun leefruimtes en verzoekt aanvullende maatregelen.	We begrijpen de zorgen van indiener. De afstand van de woning van indiener tot aan het dichtstbijzijnde beoogde bouwvlak in het bestemmingsplan Kruisdijkpark bedraagt ongeveer 50 meter. De afstand van dit bouwvlak bedraagt ongeveer 20 meter tot aan de perceelsgrens. Zoals op de inrichtingskaart is te zien in afbeelding 2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan is voorzien in een groene invulling door middel van bomen aan de perceelsgrens van indiener, die daarmee in ieder geval op termijn zal zorgen voor voldoende afscherming.	Geen wijzigingen

		Initiatiefnemer is in gesprek getreden met indiener en heeft de zorgen kunnen wegnemen.	
g.	Indiener wijst er op dat er mogelijk meer wandelaars, honden en andere huisdieren kunnen komen door voorliggende ontwikkeling en vreest daarom voor vermindering van privacy.	Het is inderdaad waarschijnlijk dat het openbaar gebied, en straks de calamiteitenroute tussen de metro en het perceel van indiener gebruikt gaat worden als wandelroute voor bijvoorbeeld het uitlaten van honden. We begrijpen de zorgen omtrent privacy die daarmee gepaard gaan. Dit aspect is echter geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Initiatiefnemer is in gesprek met indiener over hoe de zorgen omtrent privacy kunnen worden weggenomen en maakt waar nodig met indiener nadere afspraken omtrent privacy.	Geen wijzigingen
	Indiener maakt zich zorgen om lichthinder van koplampen in de woning, gelet op de ontsluiting van het plangebied. Indiener wijst op jurisprudentie waar is vastgelegd dat een dubbele bladhoudende winterharde haag langs het parkeerterrein een adequate maatregel tegen lichthinder is en verzoekt vergelijkbare maatregelen te treffen.	De overgang tussen het plangebied en de private terreinen moet goed geregeld worden, dit is echter geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De overgang tussen het plangebied en de private terreinen kan in overleg met indiener nader worden onderzocht.	Geen wijzigingen
2.	Port of Rotterdam (23 januari 2023)		
a.	Indiener geeft aan dat bij het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden is uitgegaan van afschermende werking door specifieke bouwblokken in het bestemmingsplan. Dit is echter niet geborgd in het bestemmingsplan. Indiener verzoekt om voor alle woningen hogere waarden vast te stellen of in de regels op te nemen dat bouwblokken 2 en 4 en de twee-onder-een-kap woning alleen bewoond kunnen worden als bouwblok 1, 3 en 5 zijn gerealiseerd.	Voor het wegverkeer op de Groene Kruisweg en Waal- Eemhaven worden alle woningen 'ontheven'. Dat zijn er in totaal 105 voor de Groene Kruisweg en 103 voor Waal-Eemhaven. Waal-Eemhaven 2 minder omdat de twee-onder-1 kap woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de metro zorgen de blokken 1, 3 en 5 inderdaad voor enige afscherming naar 2 en 4. Er is echter geen specifieke fasering aan de orde voor de bouw van de woningen. Het betekent hooguit dat door de bouwvolgorde enige tijd de blokken 2 en 4 minder worden afgeschermd. Een situatie dat blok 1, 3 en/of 5 niet zouden worden gebouwd is niet aan de orde. Dit hoeft dus ook niet te worden geborgd in het bestemmingsplan.	Geen wijzigingen

		Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze advies ingewonnen bij de omgevingsdienst DCMR. De DCMR concludeert dat de woonblokken 1, 3 en 5 deels voor een geluid afschermende werking zorgen ter plaatse van woonblok 2 en 4 en bij de 2-onder-1-kapwoning ten aanzien van het metrolawaai en het industrielawaai afkomstig van het gezondeerd industrieterrein Waal-/Eemhaven. Deze situatie verschilt niet van andere bouwprojecten waarbij meerdere bouwblokken worden gerealiseerd. De geluidbelasting ten gevolge van het gezondeerde industrieterrein en de metro (dus niet wegverkeer) zijn het hoogst op bouwblokken 1, 3 en 5. Voor bouwblokken 2 en 4 wordt de geluidbelasting voor een (klein) gedeelte afgeschermd door deze woonblokken 1, 3 en 5. De afscherming is van zodanige aard dat het onnodig is om de bouw van alle woonblokken en de bewoning daarvan te borgen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van de hoogst belaste gevels van woonblokken 1, 3 en 5 wordt bovendien niet overschreden. De geluidbelasting op de woonblokken 2 en 4 en de 2-onder-1-kapwoningen, welke verder van deze geluidbronnen (industrielawaai en metrolawaai) zijn gelegen, zal ook zonder woonblokken 1, 3 en 5 lager zijn dan de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast ziet de DCMR geen aanleiding om te veronderstellen dat enkel een deel van het nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd. Op basis van bovenstaande is de DCMR van mening dat het niet nodig is om hogere waarden vast te stellen waarbij ervan wordt uitgegaan dat geen afscherming van andere woonblokken aanwezig is. Ook is het onnodig om in het bestemmingsplan voor het milieuthema geluid een bepaling op te nemen dat woonblokken 2 en 3 en de twee-onder-één-kapwoningen enkel bewoond mogen worden als ook de woonblokken 1, 3 en 5 zijn gerealiseerd.	
b.	Indiener verzoekt om aan te geven wanneer het onderzoek naar een geluidsschermd langs de metrolijn wordt uitgevoerd.	In navolging van de beoordeling van het akoestisch onderzoek voor de woningen Kruisdijkpark is een maatregel van een geluidsschermd dicht tegen de metrobaan genoemd als een mogelijke effectieve maatregel die afhankelijk van lengte en hoogte van het scherm kan dragen aan significante	Geen wijzigingen

		geluidreductie en dus een verbetering van woon en leefklimaat voor de begane grond en eerste laag. De aanbeveling om de effectiviteit van deze maatregel nader te onderzoeken staat. De maatregel is echter wettelijk niet afdwingbaar. De gemeente is recent gestart met een verkennend gebieds-ontwikkelings-onderzoek voor woningbouw nabij metro station Poortugaal. Dit in het kader van provinciaal beleid om te verdichten rondom OV locaties. In dat grotere kader en onderzoek neemt de gemeente het nemen van passende geluidmaatregelen in het gehele gebied van metrostation Poortugaal mee.	
c.	Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met het aspect geur in de toelichting van het bestemmingsplan. Indiener wijst op de geurcumulatiekaart van omgevingsdienst DCMR. Indiener wijst er op dat het plangebied op de grens ligt van het gebied waar geurhinder plaats kan vinden en dat bewoners in de omgeving geurklachten melden. Indiener verzoekt om een afweging toe te voegen over mogelijke geurklachten van nieuwe bewoners in de toelichting van het bestemmingsplan.	Om een afgewogen antwoord op de zienswijze van indiener te kunnen geven heeft de gemeente advies ingewonnen bij de omgevingsdienst DCMR. DCMR heeft het plan beoordeeld op het aspect geur. Naar het inzicht van de DCMR kan ten aanzien van het milieuthema geur het plan worden toegestaan zonder dat onaanvaardbare geurhinder als gevolg van de gecumuleerde geuremissie afkomstig van de industrie in het Rijnmondgebied wordt verwacht. Daarbij zal de industrie in het Rijnmondgebied hierdoor ook niet in zijn bedrijfsvoering en mogelijkheden worden beperkt. De DCMR licht dit toe aan de hand van de door indiener aangehaalde kaart. Het plangebied ligt binnen het gebied met gecumuleerde geurbelasting kleiner dan 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel. Hiermee kan met de huidige kennis gesteld worden dat de gecumuleerde geurbelasting naar de huidige kennis minder dan ongeveer 2% van de tijd kan worden waargenomen door bewoners in het plangebied. 98 procent van de tijd zal niet of nauwelijks geur worden waargenomen. Bij een geurbelasting tot 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel zal volgens het provinciaal geurbeleid doorgaans geen geurhinder worden waargenomen. Hierbij wordt het volgende opgemerkt: – Bij een beoordeling met deze percentielwaarden wordt uitgegaan van een persoon met een gemiddeld reukvermogen. – Deze contour houdt geen rekening met geurbelasting veroorzaakt door incidenten of afkomstig van kortdurende geuremissies.	Geen wijzigingen

		– Deze contour houdt geen rekening met geur afkomstig van de snelweg en wegverkeer of van lokale activiteiten, bijvoorbeeld horeca. – De berekening geeft alleen een indicatie van de geurbelasting op maaiveldniveau. Desalniettemin wordt gesteld dat de geurbelasting in het plangebied als gevolg van industrie in het Rijnmondgebied laag is. De kans op geurhinder als gevolg van industrie is minimaal. Bovendien is tussen de industrie en het betreffende plangebied al een woonwijk aanwezig. De nieuwbouw van de 105 woningen op de planlocatie zal daarmee op zichzelf geen belemmering opleveren voor de activiteiten in het Rijnmondgebied.	
3. Provincie Zuid-Holland (23 januari 2023)			
a.	Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. Dit is al aangegeven bij het vooroverleg. Indiener vindt dat er niet afdoende gevolg is gegeven aan het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze heeft het betrekking op het onderdeel parkeren. Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan provinciaal omgevingsbeleid omtrent parkeernormen, namelijk artikel 6.10b parkeernorm sociale huur en artikel 6.10c parkeernorm stationsomgevingen van de provinciale omgevingsverordening. Indiener verzoekt daarom de parkeerbehoefte en de parkeernormering te baseren op het daadwerkelijk autobezit en anders een norm te hanteren van 0,7 parkeerplaats per woning.	Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met de provincie over de toepassing van de parkeernormen uit de provinciale omgevingsverordening en de mogelijkheid om hiervan af te wijken. Van het provinciale beleid kan worden afgeweken als er ‘data-gedreven’ parkeernormen worden gebruikt. Daarbij moet aanvullend worden onderbouwd waarom deze normen toepasbaar zijn voor de ontwikkeling in kwestie. In overleg met de provincie is daarom een onderbouwing opgesteld aan de hand van data-gedreven parkeernormen. Deze onderbouwing is als bijlage opgenomen bij deze nota zienswijze en is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.	Paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing op basis van data-gedreven parkeernormen.

4 Overzicht van de wijzigingen

Als gevolg van de zienswijzen is het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en vooroverlegreacties

De zienswijzen en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. De wijzigingen worden hierna opgesomd.

Toelichting

- Paragraaf 5.2 van de toelichting zal worden aangevuld met een beschrijving van de toekomstige riolering.
- Paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing op basis van data-gedreven parkeernormen.

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen

Bijlage 1: Onderbouwing afwijking parkeernorm omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Kruisdijkpark

Onderbouwing afwijking parkeernorm omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Binnen het project 'Kruisdijkpark' worden 105 woningen gebouwd. Bij het bestemmingsplan dat hiervoor wordt opgesteld hoort een verkeerskundige onderbouwing, waarvan parkeren een onderdeel is. In de gemeente Albrandswaard wordt momenteel aan een mobiliteitsplan gewerkt waarin ook een nieuwe parkeernota wordt opgenomen. In het oude verkeer en vervoerplan was dit ook een onderdeel, maar omdat deze dateert uit 2012 anticipeert dit beleidsstuk niet meer voldoende op de verkeerskundige gevolgen van ontwikkelingen.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar omgevingsverordening beleidsregels opgenomen die maatgevend zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen (sociale woningbouw en stationsomgevingen), tenzij op gemeentelijk niveau eigen beleidsregels voor wat betreft parkeren zijn vastgesteld. Van het provinciale beleid kan worden afgeweken als er 'data-gedreven' parkeernormen worden gebruikt. Daarbij moet aanvullend worden onderbouwd waarom deze normen toepasbaar zijn voor de ontwikkeling in kwestie.

De ontwikkeling 'Kruisdijkpark' ligt in een stationsgebied (binnen 800 meter loopafstand van metrohalte Poortugaal). Dat betekent dat er volgens de omgevingsverordening een norm geldt van 0,7 per woning. We willen als gemeente het autogebruik verminderen, maar zijn hierbij wel opzoek naar een kader dat past bij Albrandswaard. Zodoende kijken we naar bestaande situaties binnen (of net buiten) de gemeente die qua aard en schaal vergelijkbaar zijn. Daarvoor gebruiken we de volgende uitgangspunten:

1. De ontwikkeling ligt op vergelijkbare (loop-/fiets)afstand van een hoogwaardige ov-voorziening (metrohalte, HOV-bushalte);
2. De ontwikkeling ligt op vergelijkbare (loop-/fiets)afstand van voorzieningen (supermarkt, sportvereniging, horeca);
3. Het gebied waarin de ontwikkeling ligt heeft een representatief aantal vergelijkbare (woning)typologieën.

Vergelijkbare situatie

Voor data-gedreven parkeernormen gebruiken we tool van de provincie Zuid-Holland (www.passendeparkeernorm.nl), die gebaseerd is op daadwerkelijk autobezit. De ontwikkeling 'Kruisdijkpark' ligt volgens de passendeparkeernorm-tool binnen de wijk 'Zwaardijk-Kruisdijk' (eerste kolom in de tabel). Voor deze specifieke wijk is weinig data bekend. In onderstaand schema zetten we daarom de gegevens naast elkaar van enkele

wijken die vergelijkbaar zijn qua afstand tot hoogwaardige ov-voorzieningen, overige voorzieningen en onderverdeling in woningtypologieën. Gebleken is dat het binnen de gemeente lastig is om een wijk te vinden die op alle aspecten vergelijkbaar is. Per typologie is daarom de wijk die het dichtstbij de wijk 'Zwaardijk-Kruisdijk' (en dus de ontwikkeling) komt als uitgangspunt genomen. Deze parkeernormen zijn dikgedrukt in onderstaande tabel.

	Zwaardijk-Kruisdijk	Rhoon-centrum	Rhoon-noord	Valckesteyn
(loop-/fiets)afstand tot hoogwaardige ov-voorziening	200 meter	350 meter	500 meter	475 meter
(loop-/fiets)afstand tot voorzieningen	730 meter	50 meter	1.500 meter	1.200 meter
Parkeernorm voor functie: appartement (sociale huur)	N.v.t. (0%, 37%)	N.v.t. (22%, 4%)	0,6 (14%, 24%)	0,4 (18%, 14%)
Parkeernorm voor functie: appartement (koopwoning)	N.v.t. (0%, 63%)	0,9 (22%, 88%)	1,0 (14%, 56%)	1,1 (18%, 86%)
Parkeernorm voor functie: Twee-onder-één-kap (koopwoning)	1,4 (57%, 63%)	1,5 (17%, 88%)	1,7 (10%, 56%)	1,8 (3%, 86%)

- Normen uit tabel zijn exclusief bezoekersparkeren (0,3 per woning, op basis van ASVV 2021)
- Het eerste percentage achter de norm is het aandeel van het type woningen (appartement, rijwoning, twee-onder-één-kap) binnen het genoemde gebied, het tweede percentage toont de eigendomssituatie (sociale huur, particuliere huur, koop)

Conclusie

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel	Totaal	Hoeveelheid	Aantal pp's
Appartement (sociale huur) o.b.v. Valckesteyn	0,4	0,3	0,7	32	22,4
Appartement (koopwoning) o.b.v. Rhoo- centrum	0,9	0,3	1,2	71	85,2
Twee-onder- één-kap (koopwoning) o.b.v. Zwaardijk- Kruisdijk	1,4	0,3	1,7	2	3,4
Totaal	-	-	-	105	111

Op basis van de genoemde uitgangspunten kunnen de parkeerkengetallen uit bovenstaande tabel worden gehanteerd. Deze zijn op basis van de locatie en de type woningen het best te vergelijken.

In totaal zullen ten behoeve van de ontwikkeling 'Kruisdijkpark' afgerond 108 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 103 appartementen, conform bovenstaande berekening. De twee-onder-een-kap woningen krijgen beide 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn niet uitwisselbaar en staan dus los van de berekening.

