

Betreft: Parkeerbehoefte en oplossing Waddix
Opgesteld door: Pieter Delleman
Datum: 29 januari 2025
Aan: MRP, dhr. M. Mercan

Notitie

1. Inleiding

MRP is betrokken bij de ontwikkeling van het appartementengebouw Waddix in het nieuwe centrum van Waddinxveen. Het wooncomplex betreft een verdere fase in de ontwikkeling op en rond het winkelcentrum Gouweplein. Bezoekers aan de woningen parkeren in de openbare parkeergarage gelegen onder het winkelcentrum. Het bewonersparkeren zal plaatsvinden in de private delen van deze parkeergarage.

Spark is gevraagd de uitgangspunten voor het bewonersparkeren nader te beschouwen.

2. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten voor deze parkeerbehoefte bepaling zijn aangehouden.

2.1 Beleid gemeente Waddinxveen met betrekking tot parkeernormering

Het parkeerbeleid van Waddinxveen is in 2014 en 2017¹ vastgesteld. De gemeente heeft hierin geen eigen normen opgenomen en verwijst hiervoor naar de parkeerkencijfers van het CROW. De gemeente heeft in haar Commissie Ruimte + Infrastructuur dd. 22 maart 2023 aangegeven dat het huidige parkeerbeleidskader onvoldoende actueel is om het benodigd aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen.

In de notitie worden de onderstaande uitgangspunten ten behoeve van de parkeerbehoefte van het wooncomplex 'Waddix' gehanteerd.

2.1.1 Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad van de gemeente Waddinxveen is gestegen tussen 2014 en 2024, daarom wordt uitgegaan van **sterk stedelijk** in plaats van matig stedelijk. Dit is conform de huidige adressendichtheid die het CROW hanteert om de stedelijkheidsgraad van een gemeente te bepalen.

2.1.2 Ligging/zone

Waddix is onderdeel van het centrumplan van Waddinxveen. Het betreft een ontwikkeling op de locatie van Hoofdwinkelcentrum Gouweplein met veel voorzieningen (in het winkelcentrum zijn meerdere winkels voor dagelijkse boodschappen, zorg, etc.). Daarnaast bevindt zich op minder dan 500 meter van de beoogde ingang van het complex het treinstation Waddinxveen. Daarom is uitgegaan van **zone centrum** in plaats van rest bebouwde kom.

¹ Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 mei 2017

2.1.3 Positie op de bandbreedte

Het CROW biedt per zone een bandbreedte aan bij haar parkeerkencijfers. Deze bandbreedte maakt het mogelijk om lokaal maatwerk te bieden bij het bepalen van de parkeervraag. Het gemeentelijk parkeerbeleid gaat in eerste aanleg uit van het midden van de bandbreedte. De gemeente heeft aangegeven dat er onder voorwaarden sprake kan zijn van een uitlegbare afwijking van deze positie.

Een drietal mogelijkheden die potentieel aanleiding geven om af te wijken van het midden van de bandbreedte zijn:

1. Beoogde doelgroep van de ontwikkeling;
2. Stimuleren van fiets, voetgangers of gebruik van openbaar vervoer;
3. Vergelijkbare ontwikkelingen in de direct omgeving (alleen betrekking op economische functies).

Voor Waddix wordt beroep gedaan op de 2^e motivatie voor afwijking: het gebruik van de fiets. Als voorbeeld van een stimulans geeft de gemeente 'een aantrekkelijke, veilige fietsenstalling die dichtbij is gelegen dan de parkeerplaats voor de auto'.

Omdat de fietsenstalling(en) van Waddix maximaal 50 meter en de autoparkeerplaatsen op maximaal 400 meter van de hoofdingang zijn gelegen is het de verwachting dat bewoners sneller de fiets dan de auto zullen pakken, zeker nu zij woonachtig zijn in het centrum waardoor zij voor hun dagelijkse boodschappen e.d. geen grote afstanden hoeven af te leggen.

In het ontwerp van Waddix is daarom een comfortabele, inpandige fietsenstalling voorzien die uitnodigt tot het gebruik van de fiets als dagelijks vervoermiddel. Het betreft een gemeenschappelijke, gelijkvloerse berging op maaiveldniveau die kan worden afgesloten. Het gebouw wordt zo ontworpen dat de stalling direct is te benaderen vanuit de centrale hal met lift.

De stalling wordt ingericht met inachtneming van de kwaliteitseisen uit de **Leidraad Fietsparkeren** (CROW-publicatie 291, hoofdstuk 6), met specifieke aandacht voor toegankelijkheid, bereikbaarheid, inrichting en bruikbaarheid, waarbij grotendeels wordt aangesloten op de Amsterdamse Bouwbrief voor fietsenstallingen.

Binnen dit kader worden gemeenschappelijke fietsenberging(en) gerealiseerd.

- Afsluitbaar is;
- In één gelijkvloerse ruimte wordt gerealiseerd;
- Met een loopafstand tot de in-/uitgang voor fietsers van het te bouwen gebouw als bedoeld onder 4.2.1 van maximaal 50 meter, met dien verstande dat als de gemeenschappelijke fietsenberging(en) zich bevindt beneden peil:
 - a. het hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen;
 - b. de gemeenschappelijke fietsenberging(en) vanuit de lift bereikbaar is via 1 deur; en
 - c. de loopafstand tussen de gemeenschappelijke fietsenberging(en) en de lift maximaal 25 meter bedraagt;
- Voldoende fietsplaatsen biedt per woning, namelijk:
 - 3 fietsplaatsen voor een appartement < 75 m² gbo;
 - 4 fietsplaatsen voor een appartement van 75-100 m² gbo;
 - 5 fietsplaatsen voor een appartement > 100 m² gbo.
- De hart op hart afstand tussen twee fietsparkeerplaatsen minimaal 0,50 m;

SPARK

Binnen deze richtlijnen is enige flexibiliteit mogelijk, zodat de bergingen optimaal kunnen worden afgestemd op de specifieke situatie en het uiteindelijke ontwerp.

Spark acht het reëel, dat gezien bovengenoemde uitwerking van de fietsparkeeroplossing, een lagere parkeernorm van toepassing is voor alle beoogde woning categorieën van Waddix. **Ten opzichte van het midden is dit 0,1 minder.**

Bezoekersparkeren

De gemeente Waddinxveen hanteert – conform de CROW richtlijnen voor het bezoekersparkeren (publicatie 744) een norm van 0,1 (ongeacht ligging of type woning).

3. De parkeerbehoefte van Waddix

Voor deze notitie is uitgegaan van het worst case scenario door te kijken naar de maximale planologische mogelijkheden, uitgaande van een thans maximaal aantal van 46 vast beschikbare parkeerplaatsen in de nabijgelegen parkeergarage voor de bewoners van 'Waddix'.

Het programma zal naar verwachting bestaan uit een mix van voornamelijk appartementen variërend van 0 tot 75 m², 75 tot 100 m² en een beperkt aantal appartementen van circa 100 m².

Onderstaand worden de woningcategorieën voor het bestemmingsplan 'Waddix' gekoppeld aan de geldende parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 744 (juni 2024). Hierbij is uitgegaan van het scenario met koopappartementen, aangezien deze een hogere parkeernorm kennen dan huurappartementen. De onderstaande tabellen tonen de minimale, maximale en gemiddelde parkeerscenario's, gebaseerd op het huidige maximale aantal van 46 parkeerplaatsen. Mocht er in de toekomst meer parkeerruimte beschikbaar komen, dan zal dit als nieuw uitgangspunt worden gehanteerd.

Aantal m2 BVO	Soort appartement	Parkeernorm volgens vigerend beleid (CROW kencijfers)
0-75 m2	Koop	0,9
75-100 m2	Koop	1,0
> 100 m2	Koop	1,1

Tabel 1 Categorie indeling woonfuncties naar vloeroppervlak en vigerende parkeernorm

Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten, dus inclusief de aftrek voor fietsparkeren, kunnen voor het beoogde woonprogramma de volgende normen worden aangehouden:

Soort appartement	Woninggrootte (m2 BVO)	parkeernorm (exclusief bezoekers)
Koop	0-75 m2	0,8
Koop	75-100 m2	0,9
Koop	>100m2	1,0

Tabel 2 Woningtype en te hanteren normen na maatwerk correctie

Gezien de woonfunctie is er geen sprake van dubbelgebruik en daarom wordt een aanwezigheidspercentage van 100% gehanteerd. Wanneer als uitgangspunt wordt genomen dat er

SPARK

maximaal 46 parkeerplaatsen in de parkeergarage beschikbaar zijn voor de parkeerbehoefte van de eigen bewoners, dan zijn de volgende gemaximaliseerde scenario's mogelijk:

Scenario maximaal Koop >100m2

	m2 BVO	NORM	aantal	
			woningen	p.pl behoefte
Koop	0-75 m2	0,8		0
Koop	75-100 m2	0,9		0
Koop	>100m2	1,0	46	6
Totaal			46	46
Max				46

Scenario maximaal Koop 75-100m2

	m2 BVO	Norm	Aantal	
			woningen	p.pl behoefte
Koop	0-75 m2	0,8		0
Koop	75-100 m2	0,9	51	46
Koop	>100m2	1,00		0
Totaal			51	46
Max				46

Scenario maximaal Koop 0-75m2

	m2 BVO	Norm	Aantal	
			woningen	p.pl behoefte
Koop	0-75 m2	0,8	58	46
Koop	75-100 m2	0,9		0
Koop	>100m2	1,00		0
Totaal			58	46
Max				46

4. Beoogde parkeeroplossing

4.1 De parkeergarage voor bewoners en hun bezoek

Het bewoners parkeren kan volledig worden opgelost in de private, niet openbare delen van de parkeergarage van Gouweplein. Hiertoe zijn **46 vaste parkeerplaatsen beschikbaar (eigendom)**. Deze parkeerplaatsen zijn 24/7 toegankelijk voor de bewoners van 'Waddix'. De beschikbare parkeerplaatsen zijn verdeeld over twee al gerealiseerde privé garages. De garages zijn gelegen aan de westelijke en oostelijke zijde van het winkelcentrum Gouweplein en worden gescheiden door de openbare parkeergarage die (aangrenzend) tussen de bewonersgarages in ligt.

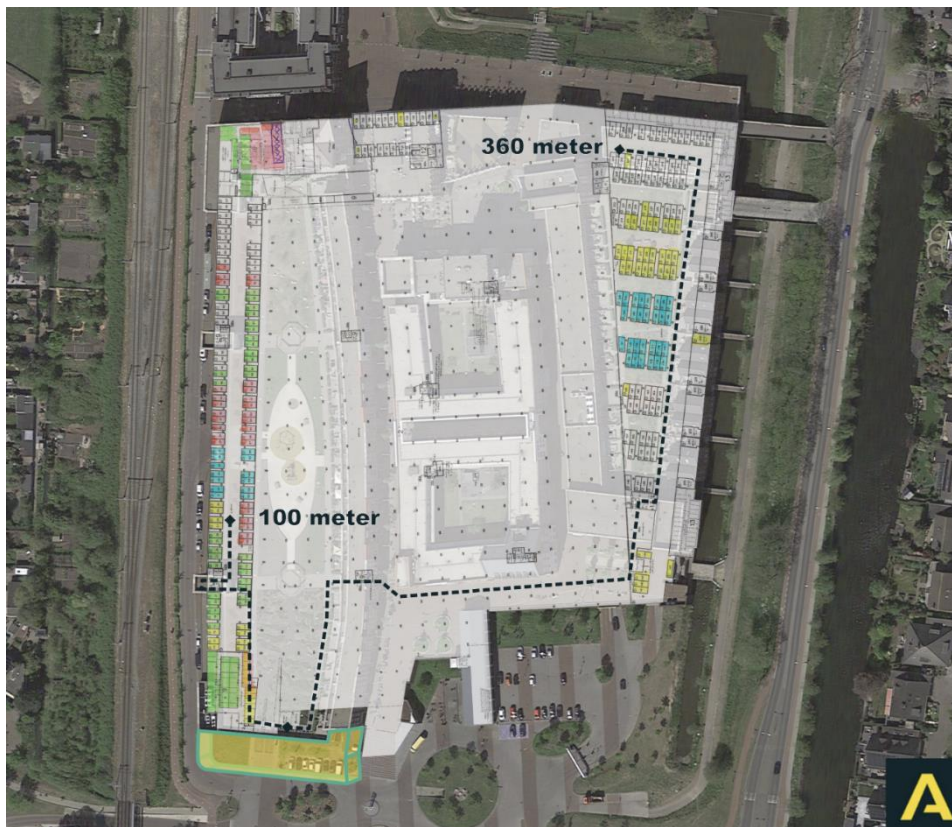
In het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 7 februari 2010, is opgenomen dat het **bezoekers-parkeren in het openbare deel** van de parkeergarage is voorzien. De bestaande beschikbare capaciteit van de parkeergarage is hierop berekend blijkens de 'Parkeernormen Centrumplan, Gemeente Waddinxveen' d.d.15 mei 2008 van Goudappel & Coffeng, dat als bijlage b is aangehecht aan de regels van het bestemmingsplan 'Centrum', waarin is vermeld dat het parkeerkencijfer van wonen een samengesteld kencijfer – zowel bewoners als bezoekers – betreft. Uitgaande van het minimale vastgoedprogramma komt het aantal parkeerplaatsen uit op 1.019 stuks. Bij het maximale vastgoedprogramma komt dit aantal uit op 1.359 parkeerplaatsen. Ten aanzien van het maximaal noodzakelijk aantal parkeerplekken in en rondom het bestemmingsplan 'Centrum' is op basis van de rapportage van Goudappel & Coffeng, geconcludeerd dat er bij het maximale vastgoedprogramma minimaal 1.359 parkeervakken gerealiseerd zouden moeten worden. Uit waarnemingen van de verkeerskundige van de gemeente op meerdere maatgevende momenten (weekend, weekdagavond) blijkt dat er voldoende capaciteit is.

Bezoekers van de bewoners van Waddix parkeren dus in het openbare deel van de parkeergarage Gouweplein. De parkeergarage is geopend van 7.00 tot 23.00 uur, maar uitrijden is 24/7 mogelijk. Overigens geldt dat op het moment van schrijven van deze notitie de eerste twee uur parkeren gratis zijn. Dit en het feit dat men overdekt en veilig in een garage een parkeerplaats heeft alsook nog gebruik kan maken van het winkelcentrum Gouwe maakt dat het merendeel van de bezoekers naar verwachting ook daadwerkelijk van de parkeergarage gebruik zal maken.

4.2 Lopen van en naar de woning

De woningen bevinden zich aan het zuidelijke uiteinde van de westelijke garage. Hierdoor liggen de parkeerplaatsen in deze garage op een minimale afstand van de woningen. De aangewezen parkeerplaatsen in de oostelijke garage liggen verder weg, op minder dan 400 meter werkelijke loopafstand (zie figuur 1)

SPARK



1 Verwachte loopafstanden door de winkelstraten

Voor het project Waddix gelden een aantal redenen waardoor een langere loopafstand voor deze specifieke woningen acceptabel is. Zoals beschreven in publicaties van het CROW is de beleving en acceptatie van een looproute grotendeels afhankelijk van de kwaliteit van deze route. De routes die de toekomstige bewoners van Waddix gaan belopen zijn van een hoge kwaliteit. De eerste mogelijke route leidt door de levendige en autoluwe winkelstraten van het centrum. De tweede mogelijkheid is zo goed als volledig overdekt en leidt door de openbare parkeergarage. Hierdoor zullen de bewoners bij slecht of koud weer droog, schoon en behaaglijk bij hun auto arriveren. Beide routes maken daarnaast gebruik van voor het publiek afgesloten trappenhuizen, waardoor het gevoel van veiligheid wordt versterkt. Naast de kwaliteit van de looproute betreft het ook *dedicated* parkeerplekken. Er is dus voor de parkeerder een gegarandeerde parkeerplek waarvoor hij niet hoeft te zoeken. En waar de auto droog en veilig geparkeerd zal staan.

De ligging van de woning binnen de gemeente is van belang bij de acceptatie van de loopafstand van parkeerplaats tot voordeur. Hoe hoger de bebouwings- en voorzieningsdichtheid hoe hoger de maximaal acceptabele loopafstand wordt. Een reden hiervoor is dat bij een hogere voorzieningsdichtheid de afhankelijkheid van een auto lager wordt. Zodra bijvoorbeeld een supermarkt binnen loopafstand ligt zal het niet meer nodig zijn om voor de boodschappen de auto te pakken. Dit betekent dat er minder met de auto gereisd hoeft te worden en dat de loopafstand tot die auto minder belangrijk wordt.

SPARK

Om een idee te geven wat een loopafstand van een bepaald aantal meters werkelijk betekent is in de tabel hiernaast een overzicht gegeven van de werkelijke reis(wandel) tijd bij bepaalde loopafstanden. Een loopafstand van 300 meter betekent hierin slechts een extra reistijd van ongeveer 3 minuten.

Afstand in meters	Werkelijke reistijd (in minuten)
100	1
300	4
500	7

Loopafstanden omgerekend naar reistijd (bron: Google)

Concluderend kan worden gesteld dat verruiming van de loopafstanden tot maximaal 400 meter een reële oplossing is voor een goed functionerend parkeerconcept van Waddix. Hierbij speelt voornamelijk het karakter en de kwaliteit van de omgeving een belangrijke rol. Het betreft een centrumlocatie waarin een grote verscheidenheid aan voorzieningen wordt geboden. Hiervoor zullen de bewoners beperkt gebruik hoeven maken van hun auto waardoor het aantal korte verplaatsingen met de auto wordt geminimaliseerd. Ook de route naar de auto is van veilig en comfortabel.

4.2.1 Borging van het gebruik van de parkeeroplossing

Bij het verlengen van de loopafstanden in ongereguleerde gebieden ontstaat een (beperkt) risico voor de directe omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling, alhoewel dat risico als gering wordt ingeschat gelet op de hiervoor gegeven toelichting. Dit risico betreft het parkeren in de omgeving op openbare parkeerplaatsen die voornamelijk voor overige buurtbewoners of gebruikers van daar aanwezige voorzieningen bestemd zijn. Om te voorkomen dat bewoners van Waddix hier in de avond en nacht gebruik van zullen maken en hierdoor overlast gaan veroorzaken moet het gebruik van de parkeerplaatsen in de bewonersgarage zo veel mogelijk geborgd worden.

Alle woonadressen (zowel bij koop als huur) worden daarom 1-op-1 gekoppeld aan een parkeerrecht in de parkeergarage met als strekking dat de parkeerrechten onlosmakelijk verbonden zijn met de woningen (zodat een parkeerrecht / parkeerplaats b.v. niet kan worden verkocht of verhuurd aan een derde). Dit zal contractueel worden geregeld op basis van een (derden/ketting)beding/kwalitatieve verplichting met een genoegzame boetebepaling.

Flexibiliteit in parkeerrechten

In het project Waddix heeft niet iedere woning een parkeerplaats. Kopers/huurders weten dit vooraf, alle informatie over de (on)mogelijkheden van parkeren bij de woning zal in de kopers/huurdersinformatie worden opgenomen. Bij ingebruikname zal dit geen probleem vormen, gezien het verwachte mobiliteitsprofiel van de potentiële bewoners. Het kan zijn dat gedurende de gebruikperiode van de woningen er wisselingen zijn in autobezit. Het is mogelijk dat een parkeerplaats overgaat naar een andere woning, maar alleen binnen het complex Waddix. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er maximaal één parkeerplaats per woning beschikbaar is. Hieraan zal een (derden/ketting)beding/kwalitatieve verplichting met een genoegzame boetebepaling worden gekoppeld