

Parkeren Watermolenlaan 1 te Woerden

Opdrachtgever

[REDACTED]

Titel rapport

Parkeren Watermolenlaan 1 te Woerden

Kenmerk

[REDACTED]

Datum publicatie

1 december 2022

Projectleider Goudappel

[REDACTED]

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 1-12-22

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	1
2. Aanpak en uitgangspunten	2
2.1 Aanpak	2
2.2 Uitgangspunten	2
3. Maximale planologische invulling	4
4. Stedenbouwkundig plan	5
4.1 Gemeentelijke Parkeernormen	5
4.2 Parkeren specifieke doelgroepen (maatwerk)	6
4.3 Conclusie	9
5. Conclusies	10

1. Aanleiding

■■■■■ werkt aan de plannen voor de sloop van het bestaande kantoor aan Watermolenlaan 1 in Woerden en de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen op deze locatie. De woningen worden gerealiseerd in een mix van huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten. Een deel van de woningen kent een beperkte oppervlakte met één slaapkamer. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de realisatie van maximaal 145 woningen mogelijk zijn. Daarnaast ligt er op dit moment een Stedenbouwkundig plan¹ dat voorziet in de realisatie van 134 woningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. ■■■■■ heeft aan Goudappel BV gevraagd om een parkeeronderbouwing op te stellen ten behoeve deze bestemmingsplanwijziging. In voorliggende rapportage is deze onderbouwing opgenomen. Hierin wordt zowel ingegaan op het parkeren bij de maximale planologische mogelijkheden (hoofdstuk 3) als bij het Stedenbouwkundige plan (hoofdstuk 4).

¹ Watermolenlaan, Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan, Woerden, d.d. 24 juni 2022.

2. Aanpak en uitgangspunten

2.1 Aanpak

Voor de ontwikkeling aan de Watermolenlaan 1 te Woerden wordt het benodigde parkeeraanbod bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormering zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2022. Het benodigde parkeeraanbod wordt berekend door de omvang van de functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid). Niet alle parkeerders kennen echter op alle momenten van de week een even grote parkeerbehoefte. Voor bewoners is het maatgevende moment de nacht, terwijl dit bezoekers van bewoners de zaterdagavond is. Hierdoor is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Dit kan alleen onder de voorwaarde dat de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders kunnen worden gebruikt. Door het benodigde parkeeraanbod af te zetten tegen het beschikbare parkeeraanbod, ontstaat de parkeerbalans.

2.2 Uitgangspunten

Te hanteren parkeernormen

De vigerende parkeernormering is vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2022². Hierbij is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden in Woerden. De ontwikkellocatie is hierbij gelegen in het kerngebied. De toe te passen parkeernormen voor de mogelijke woonfuncties aan de Watermolenlaan 1 zijn opgenomen in tabel 2.1.

functie	parkeernorm	bewoners	bezoekers	eenheid
koop, huis, tussen/hoek	1,2	1,0	0,2	ppl per woning
koop, appartement, duur	1,3	1,1	0,2	ppl per woning
koop, appartement, midden	1,2	1,0	0,2	ppl per woning
koop, appartement, goedkoop	1,1	0,9	0,2	ppl per woning
huur, appartement, duur	1,2	1,0	0,2	ppl per woning
huur, appartement, midden	1,1	0,9	0,2	ppl per woning
huur, appartement, sociale huur	1,0	0,8	0,2	ppl per woning
kleine eenpersoonswoningen	0,5	0,4	0,1	ppl per woning

Tabel 2.1: Te hanteren parkeernormen cf. vigerende parkeernormering

² Vastgesteld op 13 oktober 2022.

Te hanteren aanwezigheidspercentages

Aanwezigheidspercentages kunnen alleen worden toegepast wanneer de te realiseren parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor de verschillende beoogde doelgroepen. Dit is het geval bij de ontwikkeling aan de Watermolenlaan 1 te Woerden. Conform gemeentelijk beleid is de toepassing van aanwezigheidspercentages ook mogelijk bij woonfuncties. De te hanteren aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in tabel 2.2.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Tabel 2.2: Te hanteren aanwezigheidspercentages

Mobiliteitsconcept

In de parkeervisie Middelland-Noord³ heeft de gemeente Woerden aangegeven mobiliteitsconcepten in Middelland-Noord te stimuleren. De streefwaarde is dat bij woningbouwontwikkelingen deelauto's worden geplaatst. Ook in de Nota Parkeernormen is opgenomen dat met een mobiliteitsconcept met onder andere inzet van deelauto's de normatieve parkeerbehoefte kan worden verlaagd. In beide documenten geldt voor de ontwikkellocatie dat deelauto's maximaal 20% van de parkeerbehoefte van bewoners vervangt. Daarbij geldt dat één deelauto vijf reguliere autoparkeerplaatsen vervangt (per saldo zijn 4 parkeerplaatsen minder nodig).

³ Bijlage 2: Parkeervisie Middelland-Noord, gemeente Woerden, november 2019.

3. Maximale planologische invulling

Functieprogramma (maximale planologische invulling)

Binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 145 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 20% sociale huurwoningen (29 appartementen). De overige woningen zijn vrije sector woningen (116 appartementen).

Resultaat parkeerbalans

Aan de hand van het functieprogramma, parkeernormen en aanwezigheidspercentages is in tabel 3.1 de berekening van het benodigde parkeeraanbod opgenomen.

functie	zonder dubbel-gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement duur (bewoners)	127,6	63,8	63,8	114,84	127,6	102,08	76,56	102,08	89,32
sociale huur appartement (bewoners)	23,2	11,6	11,6	20,88	23,2	18,56	13,92	18,56	16,24
bezoekers	29	2,9	5,8	23,2	0	20,3	17,4	29	20,3
totaal benodigd parkeeraanbod	180	78	81	159	151	141	108	150	126

Tabel 3.1: Benodigd parkeeraanbod maximale mogelijkheden bestemmingsplan

Uit tabel 3.1 blijkt dat zonder toepassing van dubbelgebruik maximaal 180 parkeerplaatsen benodigd zijn. Wanneer bewoners en bezoekers gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen is sprake van dubbelgebruik. In dat geval zijn op het maatgevende moment (werkdagavond) 159 parkeerplaatsen benodigd.

Conform de parkeervisie voor Middelland-Noord hoeven bij de inzet van deelauto's minder parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Bij de maximale planologische invulling betekent dit de inzet van 6 deelauto's⁴. Met de inzet van deelauto's zijn op het maatgevende moment 138 parkeerplaatsen benodigd.

Het parkeren bij Watermolenlaan 1 vindt plaats uit het zicht in een parkeergarage. Per parkeerlaag kunnen circa 115 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de maximale planologische invulling is een parkeervoorziening met een (beperkte) 2^e laag benodigd of kan worden gewerkt met mechanische parkeersystemen, waardoor meer parkeerplaatsen op hetzelfde oppervlakte kunnen worden gerealiseerd.

⁴ 20% van 150,8 parkeerplaatsen (parkeerbehoefte bewoners)/ 5 = (afgerond) 6.

4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Gemeentelijke Parkeernormen

Functieprogramma (Stedenbouwkundig plan)

Binnen het Stedenbouwkundig plan worden 134 woningen gerealiseerd. De verdeling naar prijsklasse is conform het woningbouwprogramma zoals in de woonvisie van Middelland-Noord is vastgesteld. In deze woonvisie is bepaald dat van het woningbouwprogramma circa 20% in de categorie sociale huur en circa 15% in de categorie goedkope koop en/of middeldure huur wordt gerealiseerd. Het plan omvat 6 woningblokken met een mix aan woningtypes. In het Stedenbouwkundige plan is het volgende programma opgenomen.

functie	stedenbouwkundig plan	eenheid
koop, appartement, duur (84 – 143 m ² bvo)	10	woningen
koop, appartement, midden (87 – 106 m ² bvo)	21	woningen
koop, appartement, goedkoop (84 – 88 m ² bvo)	16	woningen
huur, appartement, duur (75 – 88 m ² bvo)	27	woningen
huur, appartement, midden (59 – 68 m ² bvo)	21	woningen
waarvan 1 slaapkamer (59 – 68 m ² bvo)	21	woningen
huur, appartement, sociale huur (53 – 79 m ² bvo)	28	woningen
waarvan 1 slaapkamer (53 m ² bvo)	20	woningen
koop, tussen/hoek (153 – 171 m ² bvo)	11	woningen
totaal	134	woningen

Tabel 4.1: Functieprogramma Stedenbouwkundig plan

Het Stedenbouwkundig Plan voorziet daarnaast ook in een half verdiepte parkeergarage met 115 parkeerplaatsen. Tevens worden deelauto's ingezet voor 20% van de parkeerbehoefte van bewoners. Dit resulteert in de inzet van 5 deelauto's⁵.

Resultaat parkeerbalans

Aan de hand van het functieprogramma, parkeernormen en aanwezigheidspercentages is in tabel 4.2 het resultaat van de parkeerbalans opgenomen.

⁵ 20% van 125,7 parkeerplaatsen (parkeerbehoefte bewoners zie tabel 4.2) / 5 = (afgerond) 5.

functie	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, duur (bewoners)	11,0	5,5	5,5	9,9	11,0	8,8	6,6	8,8	7,7
koop, appartement, midden (bewoners)	21,0	10,5	10,5	18,9	21,0	16,8	12,6	16,8	14,7
koop, appartement, goedkoop (bewoners)	14,4	7,2	7,2	13,0	14,4	11,5	8,6	11,5	10,1
huur, appartement, duur (bewoners)	27,0	13,5	13,5	24,3	27,0	21,6	16,2	21,6	18,9
huur, appartement, midden (bewoners)	18,9	9,5	9,5	17,0	18,9	15,1	11,3	15,1	13,2
huur, appartement, sociale huur (bewoners)	22,4	11,2	11,2	20,2	22,4	17,9	13,4	17,9	15,7
koop, tussen/hoek (bewoners)	11,0	5,5	5,5	9,9	11,0	8,8	6,6	8,8	7,7
bezoekers	26,8	2,7	5,4	21,4	0,0	18,8	16,1	26,8	18,8
totaal	152,5	65,5	68,2	134,6	125,7	119,3	91,5	127,4	106,8
aantal deelauto's	5	5	5	5	5	5	5	5	5
reductie a.g.v. deelauto's	-25,0	-12,5	-12,5	-22,5	-25,0	-20,0	-15,0	-20,0	-17,5
totaal benodigd parkeeraanbod	133	58	61	117	106	104	82	112	94

Tabel 4.2: Benodigd parkeeraanbod Stedenbouwkundig plan met mobiliteitsconcept

Uit tabel 4.2 blijkt dat zonder toepassing van dubbelgebruik 133 parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plan voor de Watermolenlaan 1 parkeren zowel bewoners als bezoekers in de half verdiepte parkeergarage. Deze gebruikersgroepen maken daarmee gebruik van dezelfde parkeerplaatsen en is sprake van dubbelgebruik. Dit betekent dat op het maatgevende moment (werkdagavond) 117 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de parkeergarage zijn 115 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent dat een aanvullende parkeeroplossing benodigd is.

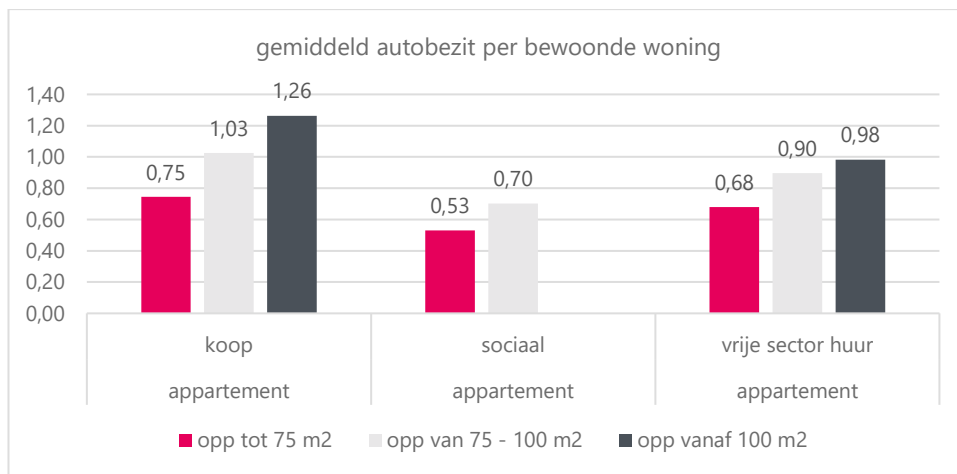
4.2 Parkeren specifieke doelgroepen (maatwerk)

Conform de Nota Parkeernormen 2022 blijft maatwerk mogelijk. De gemeentelijke parkeernormen hebben een algemeen karakter en zijn bedoeld voor elk type huishouden binnen de betreffende woningcategorie. Een deel van de woningen zijn vanwege haar beperkte oppervlakte en beperkt aantal slaapkamers (1) echter geschikt voor de specifieke doelgroep van 1- en 2-persoonshuishouden. Deze specifieke doelgroep kent een lager dan gemiddelde autobezit.

Woningen met 2 kamers (1 slaapkamer)

Een deel van de te realiseren woningen kent een beperkte oppervlakte met ruimte voor één slaapkamer. Deze appartementen zijn hiermee met name aantrekkelijk voor 1- en 2-persoonshuishoudens, niet voor gezinnen. Daarom is gekeken naar het daadwerkelijke autobezit van verschillende type woningen in een aantal buurten in Woerden. Omdat Middelland-Noord nog geen woningen heeft, zijn de buurten Binnenstad, Snel en Polanen en Staatsliedenkwartier als referentie gehanteerd.

In figuur 4.1 is het gemiddelde autobezit per woning weergegeven. Deze waarden zijn gebaseerd op niet-openbare microdata van CBS⁶ inclusief een ophoging van 8% voor grijze kentekens.⁷



Figuur 4.1: Gemiddeld autobezit naar woningtype, eigenaarsvorm en woninggrootte in buurten Binnenstad, Snel en Polanen en Staatsliedenkwartier Woerden

Uit figuur 4.1 blijkt dat het autobezit per appartement verschilt per eigenaarsvorm (koop of huur) en per grootteklasse. Met de eigenaarsvorm wordt binnen de parkeernormen van de gemeente Woerden reeds rekening gehouden. Echter maken de parkeernormen geen onderscheid naar woninggrootte, terwijl op basis van het autobezit wel duidelijk verschillen te onderscheiden zijn. Met name voor de kleine woningen (< 75 m² bvo) is het verschil tussen de parkeernorm en het daadwerkelijk autobezit significant.

Voor sociale huurwoningen geldt voor bewoners een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per appartement. Uit figuur 4.1 valt af te lezen dat het daadwerkelijke autobezit in Woerden voor deze appartementen met een oppervlakte tot 75 m² bvo 0,53 is en met een oppervlakte van 75 tot 100 m² bvo 0,70 bedraagt. Voor de kleine sociale huurappartementen (< 75 m² bvo) ligt het autobezit daarmee 34% lager dan de parkeernorm en 25% lager dan bij de sociale huurappartementen met een oppervlakte van 75-100 m² bvo.

Voor de overige huurappartementen geldt voor bewoners een parkeernorm van 0,9 – 1,0 parkeerplaatsen per appartement. Uit figuur 4.1 valt af te lezen dat het daadwerkelijke autobezit voor deze appartementen met een oppervlakte tot 75 m² bvo 0,68 parkeerplaatsen bedraagt, met een oppervlakte van 75 tot 100 m² bvo is het autobezit 0,90 en bij de overige huurappartementen met een oppervlakte groter dan 100 m² bvo is het autobezit 0,98. Dit betekent dat voor de huurappartementen die groter zijn dan 75 m² bvo het autobezit aansluit bij de parkeernorm. Bij de kleine huurappartementen (< 75 m² bvo) ligt het

⁶ Voor meer informatie zie ook website www.passendeparkeernorm.nl

⁷ Op basis van grootschalig kentekenonderzoek door Goudappel in woonbuurten in Nederland blijkt dat het aandeel grijze kentekens gemiddeld circa 8% bedraagt.

autobezit 25% lager dan de parkeernorm voor middeldure huurappartementen en daarmee ook 25% lager dan bij de huurwoningen met een oppervlakte van 75 tot 100 m² bvo.

Op basis van figuur 4.1 wordt geconcludeerd dat het gemiddelde autobezit voor kleine huurappartementen (< 75 m² bvo) minimaal 25% lager dan het bewonersdeel van de parkeernorm. Bij de berekening van het benodigde parkeeraanbod wordt daar voor de maatwerkberekening vanuit gegaan. Dit betekent dat voor de 2-kamer sociale huurappartementen wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen per appartement voor bewoners en voor de middenhuur appartementen van 0,675 parkeerplaatsen per appartement voor bewoners.⁸

Resultaat parkeerbalans maatwerk

Aan de hand van het functieprogramma, parkeernormen (inclusief reductie voor tweekamerwoningen) en aanwezigheidspercentages is in tabel 4,3 het resultaat van de parkeerbalans opgenomen. Hierbij worden voor minder dan 20% (circa 15%) van de parkeerbehoefte van bewoners deelauto's ingezet. Dit resulteert in de inzet van 4 deelauto's⁹.

functie	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, appartement, duur	11,0	5,5	5,5	9,9	11,0	8,8	6,6	8,8	7,7
koop, appartement, midden	21,0	10,5	10,5	18,9	21,0	16,8	12,6	16,8	14,7
koop, appartement, goedkoop	14,4	7,2	7,2	13,0	14,4	11,5	8,6	11,5	10,1
huur, appartement, duur	27,0	13,5	13,5	24,3	27,0	21,6	16,2	21,6	18,9
huur, appartement, midden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
huur, appartement, midden (2-kamer)	14,2	7,1	7,1	12,8	14,2	11,3	8,5	11,3	9,9
huur, appartement, sociale huur	6,4	3,2	3,2	5,8	6,4	5,1	3,8	5,1	4,5
huur, appartement, sociale huur (2-kamer)	12,0	6,0	6,0	10,8	12,0	9,6	7,2	9,6	8,4
koop, tussen/hoek	11,0	5,5	5,5	9,9	11,0	8,8	6,6	8,8	7,7
bezoekers	26,8	2,7	5,4	21,4	0,0	18,8	16,1	26,8	18,8
totaal	143,8	61,2	63,8	126,7	117,0	112,3	86,3	120,4	100,6
aantal deelauto's	4	4	4	4	4	4	4	4	4
reductie a.g.v. deelauto's	-20,0	-10,0	-10,0	-18,0	-20,0	-16,0	-12,0	-16,0	-14,0
totaal benodigd parkeeraanbod	128	55	58	113	101	100	78	108	91

Tabel 4.3: Benodigd parkeeraanbod maatwerk

Uit tabel 4.3 blijkt dat zonder toepassing van dubbelgebruik 128 parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plan voor de Watermolenlaan 1 parkeren zowel bewoners als bezoekers in de half verdiepte parkeergarage. Deze gebruikersgroepen maken daarmee gebruik van dezelfde parkeerplaatsen en is sprake van dubbelgebruik. Dit betekent dat op het maatgevende moment (werkdagavond) 113 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de

⁸ Sociale huur: 75% van 0,8 = 0,6 parkeerplaatsen per appartement; middenhuur: 75% van 0,9 = 0,675 parkeerplaatsen per appartement.

⁹ 20% van 116,9 parkeerplaatsen (parkeerbehoefte bewoners, zie tabel 4.3) / 5 = 4,7.

parkeergarage zijn 115 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

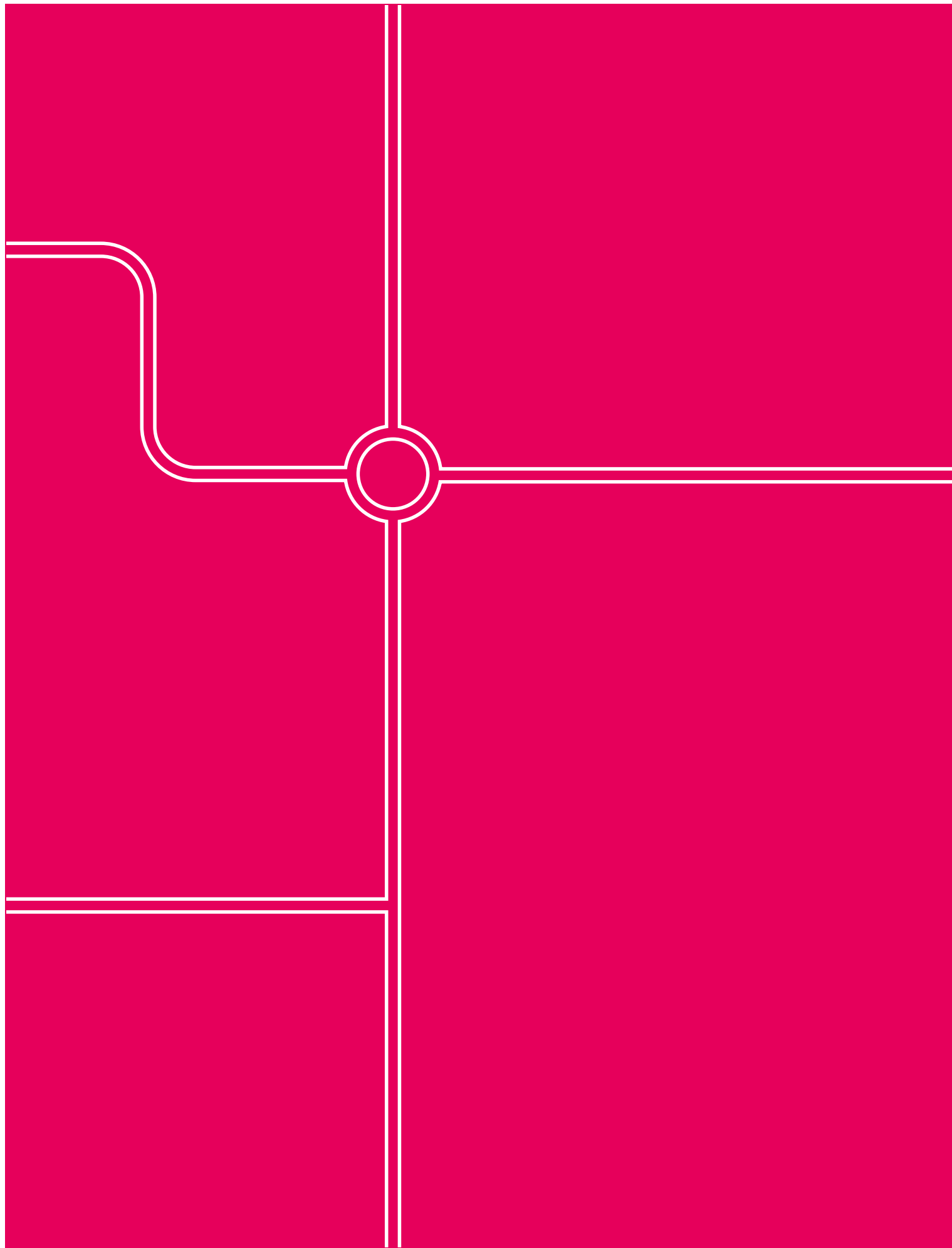
4.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwing blijkt dat binnen het Stedenbouwkundig Plan met 115 parkeerplaatsen op basis van de maatwerkberekening voor het voorziene programma in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

5. Conclusies

■■■■■ werkt aan de plannen voor realisatie van appartementen en grondgebonden woningen op deze locatie. Conform het bestemmingsplan is de realisatie van maximaal 145 woningen mogelijk. Op basis van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn 159 parkeerplaatsen zonder mobiliteitsconcept en 138 parkeerplaatsen met een mobiliteitsconcept benodigd. Wanneer het parkeren in een tweelaagse parkeervoorziening wordt opgelost, kunnen voldoende parkeerplaatsen op de locatie worden gerealiseerd.

De meeste actuele plannen van ■■■■■ zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en voorzien in de realisatie van 134 woningen in een mix van woningtypen en prijsklassen. Daarbij is een halfverdiepte parkeergarage met 115 parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Op basis van Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente is een maatwerkberekening mogelijk en voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32