



Prikkelarm wonen

Parkeerbehoefte

Aan de Stokhasseltlaan 38 in Tilburg ontwikkelen we een woonvoorziening voor kwetsbare burgers met een woon- en ondersteuningsbehoefte in een prikkelarme omgeving.

Het plan bestaat uit 30 prikkelarme woningen van circa 65 m² groot, waarvan er één in gebruik wordt genomen als collectieve, algemene ruimte. Omdat de bewoners in principe zelfredzaam zijn, krijgen de woningen de bestemming 'wonen' (en niet 'beschermde woonvorm/verpleeg/verzorgingstehuis').

Voor de 12 grondgebonden woningen en de 18 portiekwoningen (waarvan 1 collectief gebruikt wordt), allemaal sociale huur, zouden volgens de parkeernorm voor 'gewone' woningen in zone C (waarin het project gelegen is) (12 x 0,7 plus 18 x 0,6 maakt 19,2, dus) 20 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Er zijn meerdere redenen om hier voor dit project van af te wijken:

Chris van Geloven, Relatiebeheerder van RIBW Brabant geeft aan:

"Uit ervaring kunnen we zeggen dat de grootste groep van onze cliëntenpopulatie geen auto zal bezitten. Als wij een inschatting moeten maken zal 1/3 van het totaal mogelijk een auto hebben. De reden hiervan is uiteenlopend. Ten eerste zijn de kosten om auto te rijden voor onze doelgroep veel te hoog. Cliënten hebben meestal geen inkomen uit werk of bijverdiensten. Zij moeten het doen met een bijstandsuitkering of anders. Veel cliënten mógen geen auto meer hebben i.v.m. medicatiegebruik vs. reactiesnelheid. Cliënten uit deze doelgroep hebben een zeer beperkt netwerkwerk. De aanname is dan ook dat er slechts sporadisch mensen met een auto op bezoek komen. Autoverkeer of parkeren vanuit het oogpunt personeel is beperkt en die schatten wij in op maximaal 2 per dag. Totaal per dag en in de avond zijn dat er minder komen we op 14 parkeerplaatsen."

Dit wordt ondersteund door Marije Hop, senior begeleider van Amarant met enkele vergelijkbare (richtinggevende) projecten:

Tilburg Oosterpoort

Doelgroep normaal begaafd autisme, beschermd wonen leeftijd 18-35, eigen huurwoningen, 20 wooneenheden, hoge doorstroom, parkeergarage onder het pand.

Op de Oosterpoort huren we van MVGM al jaren hetzelfde aantal parkeerplaatsen, namelijk 5.

Voornamelijk voor personeel (ook voor het steunpunt op nr. 70). Cliënten hebben in het verleden wel geïnformeerd naar de kosten van een plek, maar die zijn veel te hoog voor de doelgroep. De huurprijs ligt rond de € 80,- per maand. Dat betekent dat er in de afgelopen 10 jaar geen enkele bewoner gebruik heeft gemaakt van de parkeergarage. Er zijn in de afgelopen jaren 2 bewoners geweest die in het bezit waren van een auto.

Het gros van de cliënten is niet in het bezit van een rijbewijs.

Breda Doornboslaan

Doelgroep normaal begaafd autisme, beschermd wonen met en zonder verblijf en huur, 15 wooneenheden, hoge doorstroom.

In Breda Doornboslaan huren cliënten wel een parkeerplaats onder het gebouw (3 cliënten). De huurprijs is daar rond € 40,- en dus veel schappelijker. We huren 1 plek voor personeel.

Tilburg Oostertuin

Doelgroep normaal begaafd autisme, WLZ en WMO met verblijf, lage doorstroom, 15 wooneenheden.

Voor Oostertuin (Ringbaan Oost) huren we ook 4 parkeerplaatsen bestemd voor personeel. In de afgelopen 14 jaar zijn er 3 bewoners geweest met een eigen auto/motor.

Het gros van de bewoners is niet in het bezit van een rijbewijs, een enkeling wel, maar geen eigen vervoer.

De gemeente Amsterdam heeft voor bepaalde doelgroepen de parkeernorm ook verlaagd. Jeroen Rademakers van woningcorporatie Lieven De Key schrijft daarover:

“In Amsterdam is de officiële parkeernorm afgestemd op kleine en sociale huurwoningen. De ervaring van de gemeente Amsterdam is, dat bewoners van sociale huurwoningen en bewoners van kleine woningen de laatste jaren minder auto's bezitten dan gemiddeld. In het verleden was de Amsterdamse parkeernorm niet afgestemd op het lagere autobezit bij sociale huurwoningen, en dat leidde tot grote, lege parkeergarages onder nieuwbouwprojecten van woningcorporaties.

Een flink aantal sociale huurders heeft tegenwoordig eenvoudigweg geen geld voor een auto.

En hier in Amsterdam (met betaald parkeren op straat) werkt het ook andersom: jongeren die al wat ouder zijn geworden, worden gestimuleerd door te stromen vanuit hun kleine, sociale huur woning naar een grotere woning met parkeergarage als ze een baan hebben gekregen.

Woonstichting De Key heeft afgelopen jaren een paar duizend kleine sociale huurwoningen voor jongeren gebouwd. En de gemeente Amsterdam hanteert bij de vergunningverlening / bestemmingplan-vaststelling een parkeernorm van 0,1 parkeerplek bij kleine woning.

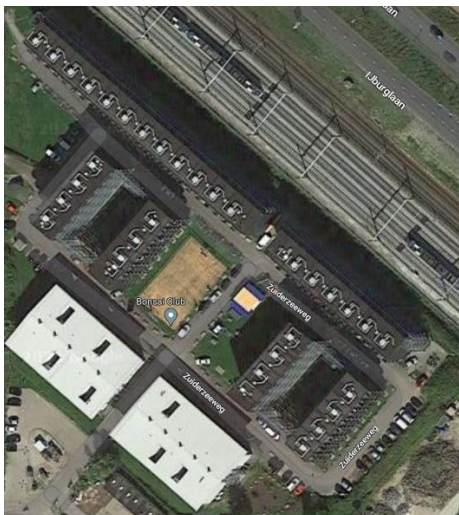
Zie de 'Nota parkeernormen auto' van de gemeente Amsterdam, pagina 24:

- **Woningen tot 30 m² bvo.** Minimumparkeernorm 0,1 parkeerplaats per woning. Dit sluit aan bij de oude parkeernorm voor studentenwoningen. Naast studentenwoningen kan het hier ook gaan om tijdelijke woningen en/of woningen voor jongeren.

En doordat de woningcorporatie (of de gemeente?) geen onnodige parkeerplaatsen realiseert, is er meer geld beschikbaar voor meer woningen.

Bedenk overigens dat (lege) parkeerplekken toch ook onderhouden dienen te worden, en dat deze kosten jarenlang door de woningcorporatie of zelfs door de (arme) bewoners in de servicekosten gedragen worden.

Kijk bijvoorbeeld op Google Earth bij onze wooncomplexen met kleine huurwoningen voor jongeren aan de Zuiderzeeweg 20 (600 woningen) of H. Cleyndertweg 1 (450 woningen) in Amsterdam. Daar is van parkeerchaos geen sprake.”



Zuiderzeeweg 20 Amsterdam: circa 600 kleine sociale huurwoningen en een twintigtal geparkeerde auto's.



H. Cleyndertweg 1 Amsterdam: circa 450 kleine sociale huurwoningen en een lege parkeerplaats voor de deur.

Uit bovenstaande verklaringen blijkt dat de te verwachten parkeerbehoefte voor dit project beperkt blijft tot circa 14 parkeerplaatsen, en dat te verwachten is dat dit ruim voldoende zal zijn. Vasthouden aan de regulier parkeernorm (20 parkeerplaatsen) betekent veel extra verharding en extra kosten en is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst.

Op basis van het bovenstaande vragen we ontheffing van de reguliere parkeernorm en in te stemmen met de aanleg van 15 parkeerplaatsen voor het gehele project.

Fietsparkeren

Iedere woning krijgt een eigen berging waarin fietsen gestald kunnen worden. Deze zijn groot genoeg om 3 fietsen per woning te stallen (de norm voor appartementen >60 m² in zone C). Voor de grondgebonden woningen vragen we ontheffing voor extra fietsen, omdat de doelgroep uit 1 à maximaal 2-persoonshuishoudens bestaat, die -zoals hierboven beschreven- erg op zichzelf kunnen zijn.

De norm voor bezoekersfietsparkeren is 30 x 0,2 maakt 6 stallingsplaatsen. We zullen 10 stallingsplaatsen in de 'openbare ruimte' voorzien, zodat hierin ruim voorzien wordt.

Tilburg, 22 februari 2024

Bijlage Parkeernormen

Tabel Parkeernormen auto – Wonen

Bron: [Nota Parkeernormen 2023 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Hoofdgroep Wonen	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Eenheid	
Grondgebonden woning (groot) > 120 m2 bvo	0,9*	1,0	1,3	1,4	per woning	
Appartement (groot) > 100 m2 bvo	0,8*	0,9	1,2	1,3	per woning	
Grondgebonden woning (midden) 80 – 120 m2 bvo	0,8*	0,9	1,1	1,3	per woning	
Appartement (midden) 70 – 100 m2 bvo	0,7*	0,8	1,0	1,2	per woning	
Grondgebonden woning (klein) 50 – 80 m2 bvo	0,5*	0,6	0,7	0,8	per woning	
Appartement (klein) 50 – 70 m2 bvo	0,4*	0,5	0,7	0,7		
Sociale woningbouw (appartementen sociale huur)	0,4*	0,4	0,6	0,6	per woning	
Sociale woningbouw (grondgebonden woningen sociale huur)	0,6*	0,6	0,7	0,8	per woning	
Serviceflat/aanleunwoning	0,1*	0,3	0,6	0,7	per woning	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
Wooneenheid <50 m² bvo zelfstandig wonen	0,2*	0,2	0,4	0,4	per wooneenheid	
Wooneenheid <50 m² bvo voor niet zelfstandig wonen	0,0*	0,0	0,0	0,0	per wooneenheid	bijvoorbeeld studentenwoningen
Beschermde woonvorm/ verpleeg- en verzorgingstehuis	0,3*	0,3	0,3	0,3	per wooneenheid	
Parkeernorm bezoek woningen	0,1	0,15	0,2	0,3	per woning	

*Dit is de minimumnorm, in zone A is het in overleg met de gemeente mogelijk per eenheid 0,1 parkeerplaats extra aan te leggen

Tabel Parkeernormen fiets – Wonen

Bron: [Nota Parkeernormen 2023 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Hoofdgroep Wonen	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Eenheid	Opmerkingen
Grondgebonden woning	6,0	6,0	5,0	5,0	per woning	
Appartement ≤ 60 m ² (met fietsenberging)	2,0	2,0	2,0	2,0	per woning	
Appartement > 60 m ² (met fietsenberging)	3,0	3,0	3,0	3,0	per woning	
Appartement (zonder fietsenberging)	1,0	1,0	0,5	0,5	per appartement	heeft niet de voorkeur (gaat om situaties t.b.v. buurtstallingen en/of fietstrommels.)
Studentenhuis	1	1	1	1	per kamer	
Bezoekersparkeer*	0,3	0,3	0,2	0,2	per woning	

*Bij bezoekersparkeer is het uitgangspunt dat bewoners eerst de eigen fiets-parkeerplekken tegenkomen voordat ze de bezoekersparkeerplekken tegenkomen en dat de bewonersstalling weinig barrières telt (zie ook bijlage 4). Dit in verband met het ongewenst stallen van bewonersfietsen bij bezoekersparkeerplekken.