



20 appartementen Burggraverweg/Nieuwstraat Gulpen

Aan	 Gemeente Gulpen-Wittem
Van	 Krijtland Wonen
Datum	19 april 2023
Onderwerp	Voorstel - Parkeren 20 appartementen Burggraverweg/Nieuwstraat Gulpen

Doel

Ten behoeve van het nog te realiseren nieuwbouwcomplex aan de Burggraverweg/Nieuwstraat in Gulpen wenst Krijtland Wonen goedkeuring te verkrijgen voor het onderstaand omschreven parkeervoorstel en in te zetten op een toekomstgerichte leefomgeving.

Inleiding

Krijtland Wonen realiseert, na de sloop van de huidige 10 woningen, op de locatie Burggraverweg / Nieuwstraat een appartementencomplex met 20 appartementen. De bestaande 10 woningen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte. Ten behoeve van de 20 nieuwe appartementen wil Krijtland Wonen gelijke parkeermogelijkheden voor iedere huurder beschikbaar stellen. Het plangebied is echter te klein voor het realiseren van 20 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gemeente Gulpen-Wittem

De parkeernormen die door de gemeente Gulpen-Wittem worden gehanteerd, zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem'. In deze beleidsnota wordt voor elke voorziening aangegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken. Conform de beleidsnota mag er bij reconstructie, d.w.z. sloop en vervangende nieuwbouw gesaldeerd worden. Krijtland Wonen moet op eigen terrein 13 parkeerplaatsen realiseren, te weten de norm 1,3 voor de extra toegevoegde appartementen. De beleidsnota gaat uit van parkeren op eigen terrein, maar biedt de gemeente de mogelijkheid vrijstelling te verlenen.

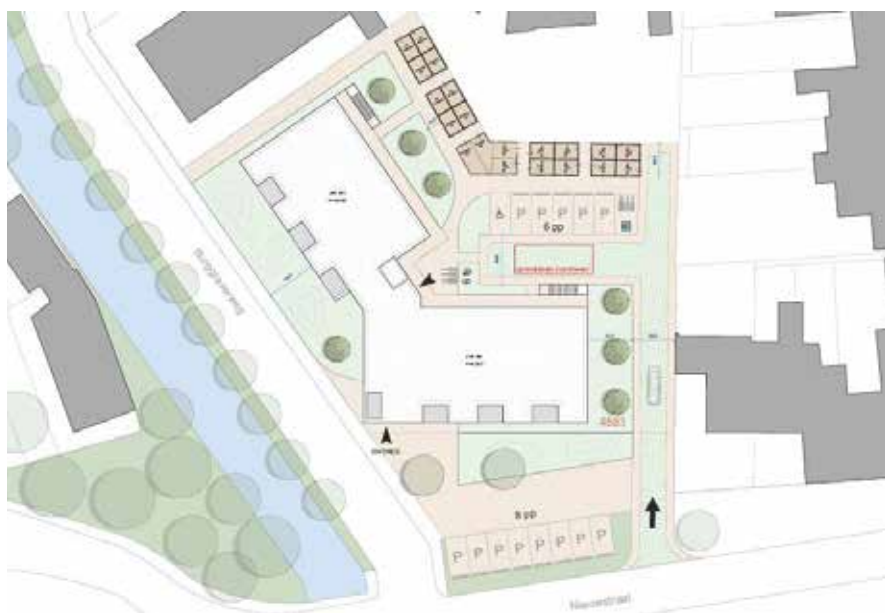
De ideale parkeersituatie kan niet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Krijtland wonen kan binnen het plangebied in maximaal 13 standaard parkeerplaatsen voorzien. Het is dus niet mogelijk om binnen het plangebied een parkeervoorziening te realiseren voor elk huishouden inclusief een aantal gastenplekken, bijvoorbeeld voor mantelzorg. De wens om een deel van de parkeerplekken ruimer te maken voor minder valide huishoudens betekent ook direct een afname van de 13 standaard parkeerplekken.

Krijtland Wonen wilt daarom een voorstel doen om voor het parkeren van de bewoners van de nieuwbouw appartementen uit te wijken naar het appartementencomplex Cour de Galoupe (CdG). Hier zijn immers nog voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar en kunnen we voor al onze huurders een uniforme oplossing bieden.

Een positief bijkomend effect is dat de kwaliteit van de woonomgeving van dit nieuwbouwproject beter wordt als uitgeweken wordt naar de parkeervoorziening CdG. Indien alle parkeerplekken binnen het plangebied gesitueerd worden ontstaat een versteende omgeving. Door uit te wijken naar de nu al aanwezige parkeergarage CdG is het mogelijk een ontmoetingsplek en veel meer groen te creëren aan de achterzijde van het gebouw. Deze groenbeleving draagt vervolgens ook substantieel bij aan het tegengaan van hittestress en zorgt een betere infiltratie van hemelwater.

Tenslotte wordt ook door dit voorstel ruimte gecreëerd binnen het plangebied voor ondergrondse afvalcontainers. Dit is niet mogelijk als alle parkeerplekken binnen het plangebied worden gerealiseerd.



Voorstel parkeren in parkeergarage “Cour de Galoupe”

Voor de huurders van de 20 appartementen reserveert Krijtland Wonen 20 parkeerplaatsen in de parkeergarage van CdG (Looierstraat), die tevens in eigendom is van Krijtland Wonen. Deze parkeergarage is in 2009 gerealiseerd en ligt om diverse redenen grotendeels leeg. Ten tijde van het schrijven van dit voorstel zijn er 24 parkeerplekken niet verhuurd en is er geen wachtlijst. De afstand van de entree van de nieuwbouw tot de ingang van de parkeergarage bedraagt circa 80 meter.

De parkeerplaatsen in de garage worden aangeboden middels een separate huurovereenkomst. Dit is zo in de wetgeving waaraan Krijtland Wonen is gebonden bepaald. Mochten enkele huurders geen behoefte hebben, geen auto hebben of bedenktijd nodig hebben zal Krijtland Wonen deze parkeerplaatsen 1 jaar reserveren. Na 1 jaar gaat de parkeerplaats de vrije verhuur in. Bij mutatie van een appartement wordt de huurovereenkomst van de parkeerplaats eenzijdig door Krijtland Wonen ontbonden. De nieuwe huurder wordt de mogelijkheid geboden om deze parkeerplaats te huren. Indien de vertrekkende huurder geen parkeerplaats had zal de nieuwe huurder met voorrang de eerste parkeerplaats krijgen indien er één vrij komt. Echter momenteel liggen er 24 parkeerplekken vrij in de

garage. Het is dus waarschijnlijk dat er ook in de toekomst geen wachtlijsten zullen zijn voor parkeerplekken in de parkeervoorziening CdG.

Aan de achterzijde van het nieuwbouwcomplex realiseert Krijtland Wonen een klein parkeerterrein met 6 parkeerplaatsen voor kort parkeren ten behoeve van zorg aan huis, huisarts, bezoekers, laden en lossen, laden elektrische auto's en eventueel medewerkers Krijtland Wonen. Deze parkeerplekken kunnen ook ingezet worden indien er huurders zijn met een beperking en in het bezit van invalideparkeerkaart. Deze kunnen dan permanent parkeren kort bij de achteringang van het complex. Echter alleen als ze in bezit zijn van een invalideparkeerkaart. Dit laatste zal nog verder worden uitgewerkt in de komende periode.

Traditionele woonomgeving naar een gezonde leefomgeving.

De thema's biodiversiteit en klimaat worden steeds belangrijker in het stedelijk groen. De vraag om hulp bij de transitie naar een groene en gezonde leefomgeving neemt hard toe. Voor elke gemeente geldt immers dat er de komende jaren een flinke opgave ligt om de omgeving klimaatbestendig te maken. De ontwikkelingen van dit nieuwbouwcomplex midden in het dorp biedt ons nu de kans om over te stappen van een traditionele woonomgeving naar een toekomstbestendige gezonde leefomgeving. Groen maakt gezond en groen doet goed; een groene leefomgeving heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid en draagt bij aan een gevoel van geluk. Groen verbetert bovendien het milieu en zorgt het voor een rijke biodiversiteit. Ook zorgt het voor waterberging, dempt geluidshinder, verkoelt in warme periodes en vermindert het luchtvervuiling. Kortom, groen is essentieel voor een klimaat bestendige en duurzame omgeving.

Verzoek aan Gemeente Gulpen-Wittem om in te stemmen met ons parkeervoorstel voor een toekomstbestendige inrichting.

Krijtland Wonen verzoekt de gemeente Gulpen-Wittem in te stemmen met het voorstel om het parkeervraagstuk voor de nieuwbouwlocatie Burggraverweg / Nieuwstraat in te vullen met de parkeercapaciteit in de parkeervoorziening CdG zodat het plangebied toekomstbestendig ingericht kan worden. Krijtland Wonen meent dat met deze oplossing tegemoet wordt gekomen aan de uitgangspunten in de Beleidsnota parkeren en parkeernormen van de gemeente Gulpen-Wittem, omdat op acceptabele loopafstand op eigen terrein van Krijtland Wonen in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Vragen of een nadere toelichting?

Neem dan gerust contact op met [REDACTED], projectleider van deze nieuwbouwontwikkeling. [REDACTED] is bereikbaar op [REDACTED] of per mail [REDACTED]