

Memo Parkeren Jongerenhuisvesting – Gemeente Kaag & Braassem

De gemeente heeft op 13-03-2018 de 'Nota parkeernormen 2018' vastgesteld. In de nota zijn de parkeernormen opgenomen die dienen te worden aangehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen zoals genoemd in bijlage 2 van de 'Nota parkeernormen 2018'. Hierbij wordt uitgegaan van verschillende categorieën functies. De 'Nota parkeernormen 2018' schrijft voor zover een bepaalde functie niet genoemd is in bijlage 2, wordt gemotiveerd gekozen voor de best passende parkeernorm, waarbij de landelijke richtlijnen van het CROW worden toegepast. Indien dit niet mogelijk is dient een parkeeronderzoek te worden uitgevoerd.

Binnen de projecten Floraweg 8b en Woudsedijk Zuid 22 is sprake van twee in oppervlakte verschillende type jongerenhuisvesting. De huisvesting zijn klein van opzet om betaalbare woonruimte te realiseren voor startende werkende jongeren. De gebruiksoppervlak (GO) variëren van 35m² tot maximaal 50 m².

Binnen de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 vallen beide projectlocaties onder 'Rest Bebouwde Kom'. Voor de functie categorieën is er geen duidelijke omschrijving in de 'Nota parkeernormen 2018' en de CROW waar de jongeren huisvesting onder valt. Eerste gedachten hierbij is dat de jongeren huisvesting o.a. ook gezien hun afmetingen vallen onder 'kamerverhuur zelfstandig', waarbij het gaat om een kleine ruimte met zelfstandige voorzieningen.

Als vergelijk hierbij het Appartementencomplex Kweeklust van de SHWJ. Dit betreft een complex met 132 jongeren huisvesting aan de rand van Leiden in de wijk Hoge Mors, ver van het centrum, vlakbij de uitvalsweg A44. Het complex bestaan uit 93 oudbouw eenpersoons en 39 nieuwbouw tweepersoons appartementen. Er zijn totaal 61 parkeerplaatsen verhuurd. Hier van zijn er 37 verhuurd binnen de oudbouw en 24 binnen de nieuwbouw. Er staan op dit moment 4 huurders op de wachtlijst. Dit betekent dat met 65 parkeerplaatsen de hele parkeerbehoefte voor 132 woningen zou worden gedekt. Dit zou leiden tot een gemiddelde parkeernorm van afgerond 0,5 parkeerplek per eenheid. Onderverdeeld per type appartement zou dit leiden tot een parkeernorm van 0,66 voor de 2 persoonsappartementen en 0,41 voor de 1 persoonsappartementen.

Binnen de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018, kent de categorie 'Kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig)' een parkeernorm binnen 'Rest bebouwde Kom' van minimaal 0,6 parkeerplaats per ruimte.

De categorie 'Kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig)' lijkt goed te passen bij de woonruimte van 35 m² gebruiksoppervlak. Het betreffen immers zelfstandige eenheden bestemd voor de verhuur met een oppervlak dat vergelijkbaar is met een kamer/studio. Dit leidt tot een parkeernorm van minimaal 0,6 parkeerplaats per woonruimte. Bij de grotere woonruimte tot maximaal 50m² gebruiksoppervlak ligt dit minder voor de hand en na overleg met de gemeente zouden we deze onder 'Etage Goedkoop <65m²' willen geschaard, met een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats per woonruimte.

Binnen beide projecten wordt gestreefd naar een verhouding van 2/3 van woonruimte van 50 m² (GO) en 1/3 van 35 m² (GO). Dit leidt tot een gemiddelde parkeernorm van 1,0. De werkelijke getallen wijken hier iets van af en beide locaties zijn ook verschillend regionaal georiënteerd. Voor beide projecten hebben we hieronder in de tabel weergegeven de berekende aantal parkeerplaatsen op basis van boven staande verhouding en op basis van de ideaal wenselijke verhouding. De werkelijk te realiseren aantallen parkeerplaatsen zullen hiervan afwijken.

Floraweg	Aantal	P-norm	P-plekken	Gemiddeld	Ideaal	P-norm	P-plekken	Gemiddeld
Woonruimte								
35 m2 GO	43	0,6	25,8		25	0,6	15	
50m2 GO	32	1,2	38,4		50	1,2	60	
Totaal	75		64,2	0,866	75		75	1

Floraweg – totaal 65 parkeerplaatsen in huidige ontwerp.

