

Opdrachtgever	Stevast Baas & Groen BV
Datum	13 september 2021
Kenmerk	009783.20210729.N1.02
Status	Definitief
Pagina	1/8

Parkeren 's-Gravendeel West

1. Inleiding

's-Gravendeel West BV is voornemens woningbouw te realiseren in 's Gravendeel (zie figuur 1.1). Het bouwplan bestaat uit 179 grondgebonden woningen in verschillende categorieën. Bij deze woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd, deels openbaar en deels op privaat terrein. De gemeente Hoeksche Waard heeft parkeernormen vastgesteld om ervoor te zorgen dat een goede parkeeroplossing wordt geboden bij nieuwbouwontwikkelingen. Goudappel BV is gevraagd om voor dit plan een onderbouwing parkeren op te stellen. In voorliggende notitie is deze vraag uitgewerkt.



Figuur 1.1: Ontwikkellocatie woningbouw 's Gravendeel West (ondergrond: StreetSmart)

1.1 Ontwikkeling 's-Gravendeel West

De ontwikkeling van 's-Gravendeel West bestaat uit 179 woningen in verschillende categorieën. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van deze woningen opgenomen, gekoppeld aan de categorieën binnen het gemeentelijk parkeerbeleid.

functie	functie Hoeksche Waard	aantal
goedkope koop (starterswoning)	maatwerk parkeernorm gemeente*	20
eengezinswoning sociale huur	huur, huis, sociale huur	10
eengezinswoning middelduur	koop, huis, tussen/hoek	20
eengezinswoning vrije sector koop	koop, huis, tussen/hoek	77
2-onder-een-kap woningen	koop, huis, twee-onder-een-kap	30
vrijstaande woningen	koop, huis, vrijstaand	22
totaal		179

* Maatwerk toegepast door gemeente, nadere toelichting in hoofdstuk 2

Tabel 1.1 - Functieprogramma

Voor bewoners en bezoekers van deze woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd, deels op eigen terrein (niet openbaar toegankelijk) en deels openbaar. In totaal worden 340 parkeerplaatsen gerealiseerd. In tabel 1.2 is weergegeven welke parkeerplaatsen openbaar en welke op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is inzicht gegeven in het effect van de berekeningsfactor in het gemeentelijk beleid.

type	aantal parkeerplaatsen	factor	berekeningsgetal
openbaar	215	1	215
enkele oprit	21	0,8	16,8
dubbele oprit (zonder garage)	104 (52 opritten)	1,7	88,4
totaal	340		320,2

Tabel 1.2 - Parkeeraanbod

2. Parkeerbeleid Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard heeft in de nota 'Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard' richtlijnen opgenomen voor parkeren bij nieuwbouwontwikkelingen. Ook biedt het parkeerbeleid van de gemeente ruimte om af te wijken. Dit is een afweging die het college van burgemeester en wethouder per geval maakt. Om af te kunnen wijken zijn argumenten nodig die duidelijk maken waarom afwijken mogelijk en noodzakelijk is. Deze argumenten kunnen zich richten op:

- de locatie;
- het soort ontwikkeling;
- een specifieke doelgroep.

2.1 Parkeernormen

De parkeernormen conform het beleid van de gemeente Hoeksche Waard zijn voor 's-Gravendeel West gebaseerd op tabel 3 in het parkeerbeleid:

- woonkern: 's-Gravendeel
- stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk gebied
- stedelijke zone: rest bebouwde kom

Zoals hiervoor omschreven geeft het gemeentelijk parkeerbeleid de mogelijkheid om af te wijken, als hier goede argumenten voor gegeven kunnen worden. Voor de ontwikkeling 's-Gravendeel West is een aangepaste parkeernorm voorgesteld en doorgerekend. Dit voorstel is als volgt:

1. Toepassen andere stedelijkheidsgraad;
2. Anders omgaan met parkeren op eigen terrein;
3. Toepassen maatwerk parkeernormen voor starterswoningen.

Hierna worden de voorgestelde afwijkingen verder toegelicht.

1. Toepassen andere stedelijkheidsgraad

Het parkeerbeleid van de gemeente gaat voor 's-Gravendeel uit van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. CROW, waarop het gemeentelijk parkeerbeleid zich baseert, geeft aan dat de stedelijkheidsgraad als volgt bepaald kan worden: *'zoek de stedelijkheidsgraad van de betreffende gemeente op of bepaal de stedelijkheidsgraad van het betreffende gebied aan de hand van de adressendichtheid'*. Hieruit blijkt dat de stedelijkheid bepaald kan worden op gemeentelijk niveau, maar ook op gebiedsniveau. In tabel 2.1 is de stedelijkheid van 's-Gravendeel, op basis van CBS-gegevens, op beide niveaus weergegeven. Hierin is de ontwikkeling 's-Gravendeel West nog niet meegenomen, het gemiddelde aantal adressen per km² neemt als gevolg van deze ontwikkeling nog toe.

niveau	gebiedsnaam CBS	omgevingsadressen-dichtheid (OAD)	stedelijkheidsgraad
gemeente	Hoeksche Waard (2020)	825 / km ²	weinig stedelijk
buurt	's-Gravendeel Woonkern (2020)	1.077 / km ²	matig stedelijk

Tabel 2.1 – Stedelijkheidsgraad

Uit tabel 2.1 concluderen wij dat de stedelijkheidsgraad op gemeentelijk niveau lager ligt dan op buurniveau. Dit is te verklaren doordat de gemeente Hoeksche Waard relatief veel buitengebied kent, waardoor het gemiddeld aantal adressen per km² afneemt. Gezien het feit dat 's-Gravendeel dichtbij het meer stedelijke gebied van Dordrecht gelegen is en de stedelijkheidsgraad op buurniveau hoger is (matig stedelijk) stellen wij voor om uit te gaan van de parkeernormen voor **matig stedelijk gebied**. Concreet betekent dit dat wij voorstellen tabel 2 (Oud-Beijerland) uit het gemeentelijk beleid te hanteren in plaats van tabel 3.

2. Anders omgaan met parkeren op eigen terrein

Het gemeentelijk beleid geeft berekeningsaantallen mee voor parkeren op eigen terrein. Dit houdt in dat twee parkeerplaatsen bij een dubbele oprit (zonder garage) meegerekend mogen worden voor 1,7 parkeerplaats en dat 1 parkeerplaats op een enkele oprit meegeteld wordt als 0,8 parkeerplaats. In de praktijk zijn er dan 2 (of 1) parkeerplaatsen aanwezig, maar omdat deze niet openbaar beschikbaar zijn, is hiervoor een correctiefactor voor opgenomen.

Woningen met een dubbele oprit (zonder garage)

In het ontwerp zijn 52 woningen opgenomen met een dubbele oprit (zonder garage) op eigen terrein. Dit betreft de twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Deze woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebruikersdeel (bewoners) van de parkeernorm is voor deze woningen respectievelijk 1,8 of 1,9 parkeerplaats per woning. Hiermee ontstaat de situatie dat het gebruikersdeel in de parkeernorm (1,8 of 1,9) in de praktijk voorzien kan worden op eigen terrein, maar dat deze parkeerplaatsen theoretisch voor 1,7 parkeerplaats geteld moeten worden. Dit heeft tot gevolg dat het resterende deel van de parkeervraag voorzien moet worden in de openbare ruimte, met een inefficiënte parkeerbalans tot gevolg.

Om dit te voorkomen stellen wij voor om voor de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen uit te gaan van een **parkeernorm van 1,7 (gebruikersdeel – exclusief bezoek)** en een parkeeraanbod van 1,7 parkeerplaats op eigen terrein. Zo wordt een theoretisch 'probleem' op praktische wijze verholpen.

Woningen met een enkele oprit (zonder garage)

In het ontwerp zijn 21 woningen opgenomen met een enkele oprit (zonder garage) op eigen terrein. Dit betreft de woningen in de categorie 'eengezinswoning vrije sector koop'. Deze woningen krijgen één parkeerplaats op eigen terrein. In deze studie is ervan uitgegaan dat deze parkeerplaats volledig gebruikt kan worden voor de bewoners van de betreffende woningen. Deze bewoners krijgen een kwalitatieve verplichting in het koopcontract waarin vermeldt staat dat zij verplicht zijn de parkeerplaats in stand te houden als parkeerplaats. Voor eventuele volgende kopers wordt dit met een kettingbeding gewaarborgd. Hierom is in deze studie het parkeeraanbod van de enkele opritten (zonder garage) volledig meegeteld. Hiermee neemt het aantal inzetbare parkeerplaatsen beperkt toe, zie ook tabel 2.2.

type	aantal parkeerplaatsen	factor	berekeningsgetal
openbaar	215	1	215
enkele oprit	21	1	21
dubbele oprit (zonder garage)	104 (52 opritten)	1,7	88,4
totaal	340		324,4

3. Toepassen maatwerk parkeernormen voor starterswoningen

Onderdeel van het plan zijn 20 goedkope koopwoningen die bedoeld zijn voor starters. Deze koopwoningen zullen in omvang zeer klein zijn (kleiner dan 70 m² GO). De provincie Zuid-Holland heeft een data-tool¹ uitgebracht die inzicht geeft in het autobezit per huishouden. In deze tool kan op gebiedsniveau onderscheid gemaakt worden naar woonoppervlak en (sociale) huur/koop. Hieruit blijkt dat in de woonkern 's-Gravendeel het autobezit laag is bij woningen tussen de 50 en 80 m²: 44% van de huishoudens heeft geen auto in bezit. Een volledig overzicht van de uitkomsten van de analyse is opgenomen in bijlage 1.

Dit lage autobezit is aanleiding om voor de starterswoningen (<70 m²) uit te gaan van een lagere parkeernorm. De gemeente Hoeksche Waard heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar, waarin voor deze woningen een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning is aangehouden. Deze norm is toegepast in de berekening.

¹ Data-tool autobezit:

https://public.tableau.com/app/profile/staatzvanzuidholland/viz/Ruimte_autobezit_per_gemeente_public_k_nw/Dashboard1

Conclusie

Voorgaande drie argumenten leiden tot een aanpassing van de parkeernormen voor de ontwikkeling 's-Gravendeel West. In tabel 2.3 is een overzicht opgenomen waar het verschil tussen de gemeentelijke parkeernorm en het voorstel voor 's-Gravendeel West is opgenomen. Waar van toepassing is tussen haakjes het verschil weergegeven.

functie	Parkeernorm Hoeksche Waard		Voorstel 's-Gravendeel West		
	<i>gebruikers deel</i>	<i>bezoekers deel</i>	<i>gebruikers deel</i>	<i>bezoekers deel</i>	<i>eenheid</i>
maatwerk parkeernorm gemeente	0,7	0,3	0,7 (0)	0,3	pp/woning
huur, huis, sociale huur	1,3	0,3	1,3 (0)	0,3	pp/woning
koop, huis, tussen/hoek	1,7	0,3	1,6 (-0,1)	0,3	pp/woning
koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9	0,3	1,7 (-0,2)	0,3	pp/woning
koop, huis, vrijstaand	2,0	0,3	1,7 (-0,3)	0,3	pp/woning

Tabel 2.3 – Parkeernormen

3. Resultaat parkeerbehoefte

Op basis van het 'Voorstel 's-Gravendeel West' is de parkeerbehoefte berekend. Hierbij is onderscheid gemaakt naar:

- woningen met een dubbele oprit zonder garage (tabel 3.1);
- woningen met geen/een enkele oprit + bezoekers (tabel 3.2).

functie	doel groep	functie beleid	aantal	norm	parkeer behoefte
twee-onder-een-kap woningen	bewoners	koop, huis, twee-onder-een-kap	30	1,7	51
vrijstaande woningen	bewoners	koop, huis, vrijstaand	22	1,7	37,4
totaal parkeerbehoefte					88,4
parkeeraanbod twee-onder-een-kapwoningen (dubbele oprit)			30	1,7	51
parkeeraanbod vrijstaande woningen (dubbele oprit)			22	1,7	37,4
totaal parkeeraanbod					88,4
saldo					0

Tabel 3.1 – Parkeerbehoefte twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen

Uit tabel 3.1 blijkt dat de parkeerbehoefte van de bewoners van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen kan worden gefaciliteerd binnen het parkeeraanbod op eigen terrein. Het bezoekersdeel van de parkeerbehoefte wordt openbaar opgelost, zie tabel 3.2.

functie	doel groep	functie beleid	aantal	norm	parkeer behoefte
goedkope koop (starterswoning)	bewoners	maatwerk parkeernorm gemeente	20	0,7	14
eengezinswoning sociale huur	bewoners	huur, huis, sociale huur	10	1,3	13
eengezinswoning middelduur	bewoners	koop, huis, tussen/hoek	20	1,6	32
eengezinswoning vrije sector koop	bewoners	koop, huis, tussen/hoek	77	1,6	123,2
bezoek woningen	bezoekers	bezoek woningen	179	0,3	53,7
totaal parkeerbehoefte					235,9
parkeeraanbod enkele opritten			21	1	21
parkeeraanbod openbaar			215	1	215
totaal parkeeraanbod					236
saldo (afgerond)					0

Tabel 3.2 – Parkeerbehoefte woningen met geen/een enkele oprit + bezoekers

Uit tabel 3.2 blijkt dat de parkeerbehoefte de overige woningtypen en de bezoekers van alle woningen volledig kan worden gefaciliteerd binnen het plan.

Bijlage 1 – Autobezit naar woninggrootte in 's-Gravendeel

