

## MEMO / ADVIES

Aan Stichting Woonwaarts  
T.a.v. de heer K. van Kaam  
Van de heer ir. L.A.W. van Berkel bnt

Datum 12 april 2022  
Betreft memo parkeernormering  
Project P217841

---

Geachte heer K. van Kaam,

Stichting Woonwaarts is voornemens om op korte termijn het woningbouwplan 't Erf in Druten West te realiseren. Op deze locatie is het plan om een appartementencomplex te ontwikkelen met 49 appartementen in de sociale huur. 't Erf is een essentiële locatie in de groeiopgave van Woonwaarts in de gemeente Druten. De locatie 't Erf ligt ingesloten tussen twee kloeke bouwvolumes. Aan de ene zijde een appartementencomplex, aan de andere zijde cultureel centrum D'n Bogerd. Op het perceel past daarom ook een kloek volume om stedenbouwkundig een passend geheel te creëren, met een aantal van 49 appartementen.

Uitgangspunt voor het bouwplan zijn appartementen met 1 of 2 slaapkamers geschikt voor doelgroepen met een laag inkomen, waaronder starters, senioren en jongeren. Het BVO van de woningen varieert tussen de 55 en 90 m<sup>2</sup>. Gezien de gestelde inkomenseisen, bezit een huishouden binnen de doelgroep geen of één auto. Bij de inkomensgrens is het niet reëel dat een huishouden meerdere auto's bezit.

Om deze redenen ziet Stichting Woonwaarts zich genoodzaakt om de gemeente te verzoeken om gemotiveerd af te wijken van de parkeernorm, concreet om deze te verlagen van 1,5 naar 1,3 per wooneenheid. Uit afstemmingsoverleg met de gemeente is duidelijk geworden dat de gemeente hierin mee kan gaan, op voorwaarde dat de behoefte daarbij ook goed gemotiveerd wordt en wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

In voorliggend memo is de motivatie opgenomen voor de noodzakelijke verlaging van de parkeernorm. Concreet verzoekt Stichting Woonwaarts om voor 't Erf een norm te hanteren van 64 parkeerplaatsen (dit bij de realisatie van 49 appartementen bij een norm van 1,3), in plaats van 74 plaatsen (bij een norm van 1,5).



*Planlocatie (rood omkaderd)*

### Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021

De gemeente Druten heeft vrij recent haar parkeerbeleid geactualiseerd in de “Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021”. Deze is geldend vanaf 10-06-2021. De nota bevat de verkeerskundige toetsing voor een aanvraag omgevingsvergunning, gemeentelijke parkeereis en de mogelijkheden voor een ontheffing van de parkeereis met en zonder bijdrage in het Parkeerfonds.

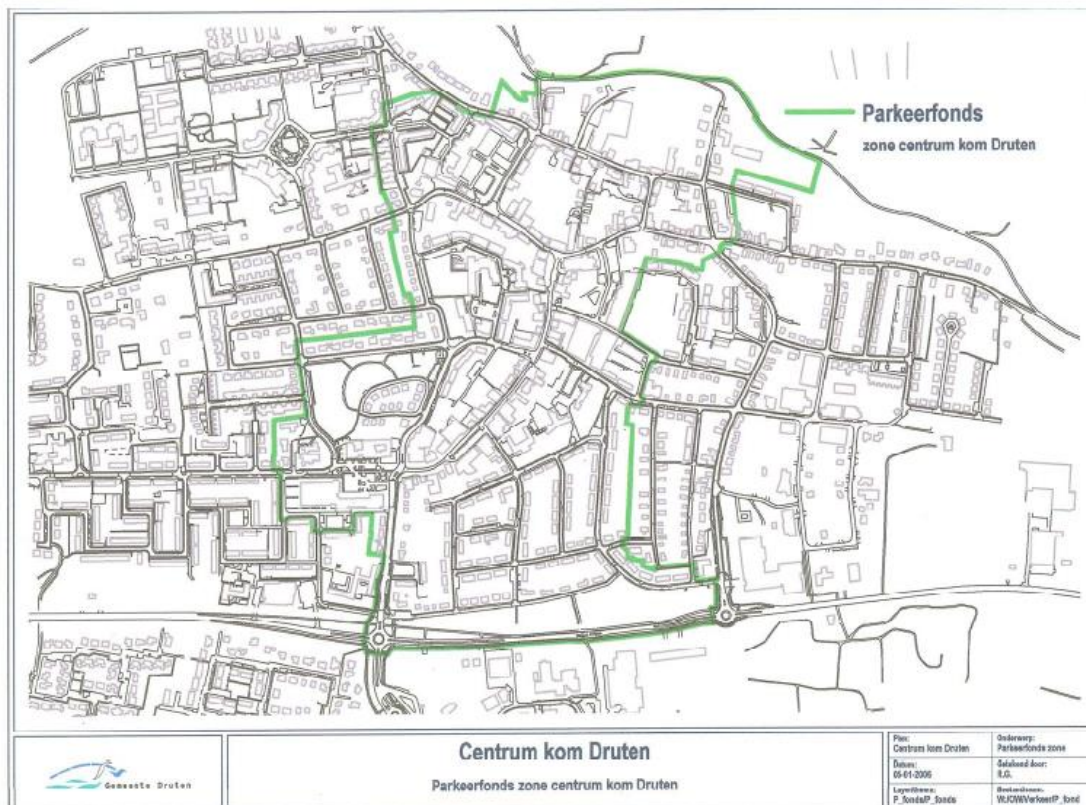
Met uitzondering van de functie Wonen toetst de gemeente Druten op het gemiddelde van de bandbreedte per functie. De door de raad vastgestelde Nota parkeernormen 2021 is gelinkt aan de Drutense Woonvisie met betrekking tot de bovengrenzen voor sociale huur en koopwoningen. Voor de functie Wonen heeft Druten eigen parkeernormen vastgesteld(zie bijlage 1). Bij de toepassing van de parkeernormen geldt dat de berekende parkeereis op één cijfer achter de komma naar boven worden afgerond. De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijk gehanteerde richtlijn van de CROW publicatie 381, “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”.

### Verstedelijkingsgraad

In publicatie 381 wordt onderscheid gemaakt in autogebruik tussen gebieden met een verschillende stedelijkheidsgraad. In een grote stad zullen de mogelijkheden om alternatieve vervoerswijzen te gebruiken groter zijn dan in een klein dorp. De verstedelijkingsgraad in de gemeente Druten is bepaald en vastgelegd op 'matig stedelijk' voor de bebouwde kom van Druten.

### Stedelijke zone

CROW Publicatie 381 maakt daarnaast onderscheid in verschillende stedelijke zones. Het gebied is medebepalend voor de parkeerbehoefte. Er wordt onderscheid gemaakt in: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en het buitengebied. Op basis van ervaring, ruimte en parkeermogelijkheden is voor de kern Druten aangegeven hoe de centrum-zone (CROW 'schil centrum') exact ligt (zie onderstaande weergave van bijlage 4 Centrumzone). Dit geeft duidelijkheid en eenduidigheid bij het bepalen van een bestaande of nieuwe parkeernorm. De andere gebieden binnen de bebouwde kom vallen onder 'rest bebouwde kom'. Alles buiten de bebouwde komgrenzen valt onder 'buitengebied'. Er wordt in gemeente Druten geen aanduiding 'centrum' gehanteerd.



Bijlage 4 Centrumzone kom Druten

Aldus ligt de planlocatie net buiten de contour van de Centrumzone Druten en geldt in dat geval de ligging in categorie 'rest bebouwde kom'.

## Mogelijkheid tot ontheffing van de norm

De gemeente heeft in haar beleid in paragraaf 4.1 “Beoordeling en mogelijke ontheffing van de gemeentelijke parkeereis” opgenomen op welke wijze de gemeente omgaat met een eventueel aangepaste parkeernormering.

1.

Hoofddoel is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er alles aan doet om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd.

*Zoals in de inleiding van deze memo aangegeven, is de generiek geformuleerde parkeernorm voor de gemeente wellicht passend, maar is deze voor de doelgroep waarvoor Stichting Woonwaarts haar woningen realiseert te ruim. Gevolgen daarvan zijn dat bij het volgen van de norm er meer parkeervoorzieningen worden gerealiseerd dan in de praktijk nodig is en dat dit bovendien een te zware wissel trekt op de stichtingskosten van het gehele complex, waardoor uiteindelijk de woonkwaliteit voor de bewonersdoelgroepen onnodig verslechtert. De stichting ziet het als haar taak om de maatschappelijke gelden voor de doelgroep zo doelmatig en zinvol mogelijk in te zetten. Daarin ligt dus een noodzaak om binnen het redelijke af te wijken van de norm. Dit temeer omdat tijdens de piekmomenten van parkeren wordt voldaan aan de beleidsdoelstelling, namelijk parkeren op eigen parkeerplaatsen. Dit is gedurende de nacht. Op andere momenten is de parkeerbehoefte lager en ontstaat er ook geen capaciteitsprobleem. Aldus wordt aan de bedoelingen van het parkeerbeleid voldaan.*

2.

Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, wordt beoordeeld of een aanpassing van het bouwplan kan leiden tot het wel voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Zie ook stroomschema op bijlage 3.

*De aanpassing van het bouwplan is diepgaand onderzocht. Uiteindelijk is er een maximale variant uitgewerkt qua parkeren die nog exploitabel is en waarbij alsnog een parkeerkelder voor 39 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. De restopgave dient op maaiveld te worden voorzien, waarbij er onvoldoende ruimte is dit op eigen terrein kwalitatief voldoende goed op te lossen.*

3.

Als lid 1 en lid 2 niet mogelijk zijn kan de aanvrager van een omgevingsvergunning een schriftelijk verzoek indienen bij het college van B&W voor een ontheffing van de gemeentelijke parkeereis. Het verzoek van de aanvrager moet gegronde redenen bevatten die aantonen dat de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is. En dat de parkeerbehoefte middels een privaatrechtelijke overeenkomst niet in de nabije omgeving van de ontwikkeling kan worden gecompenseerd.

*Primair is van belang dat de norm van 1,5 bij deze doelgroep leidt tot een overtal aan parkeerplaatsen in relatie tot de behoefte. Er is feitelijk bij een afwijking van de norm (uitgaande van 1,3) ook geen parkeerbehoefte buiten de planlocatie als gevolg van de woonfunctie. In die situatie behoeft er dus naast de door de Stichting aan te leggen parkeerplaatsen geen compensatie plaats te vinden.*

4.

De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van B&W de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de (tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en wanneer het college van B&W bereid is om de verplichting van de aanvrager over te nemen om te voldoen aan de parkeereis. Bij dit besluit wordt afgewogen of het tekort aan benodigde parkeerplaatsen in de nabijheid van de ontwikkeling kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Indien dit mogelijk is, heeft dit, behoudens de centrumzone, geen financiële consequenties voor de aanvrager. Voor de centrumzone geldt dat de aanvrager geen rechten kan en mag ontlenen aan een eventueel overschot aan parkeerplaatsen die vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen al zijn gerealiseerd. Of toekomstig worden gerealiseerd in de centrumzone van Druten (zie bijlage 3).

*Uit voorgaande blijkt dat er geen wezenlijk nadelig effect verwacht wordt in geval er beperkt afgeweken wordt van de parkeernorm. De norm is reeds aan de hoge kant (zie hierna de inhoudelijke toelichting daarop) en er kan binnen het redelijke volstaan worden met de parkeerplaatsen met een lagere norm van 1,3 die op een ruimtelijke en verkeerskundige wijze goed ingepast kan worden door initiatiefnemers, tegen een aanvaardbaar kostenniveau. Bovendien is de sociale opgave van de woningstichting (en de gemeente) een belangrijke aanleiding om een maatwerknorm op te leggen die passend is bij de functie en die redelijkerwijs voorziet in een goede parkeeroplossing.*

## Doelgroep en parkeerbehoefte

Ervaring leert dat kleine huishoudens, huurders en/of appartementenbewoners waarbij een lage inkomensgrens als toelatingseis wordt gehanteerd, veel minder vaak een auto bezitten dan andere doelgroepen, laat staan dat een huishouden meerdere auto's heeft. Gezien de omvang van de appartementen en de inkomensgrenzen die gehanteerd worden bij het toelaten van de bewoners, is op voorhand geborgd dat de appartementen niet door eenieder bewoond kunnen worden, maar alleen door de doelgroepen (één- en tweepersoonshuishoudens in de lagere inkomensklasse, starters en senioren). Daarnaast ligt 't Erf op 500 m van het busstation van Druten en op loop- en fietsafstand van sociale en maatschappelijke voorzieningen, winkels en zorgvoorzieningen. Daardoor is de locatie niet in het Centrumgebied gelegen, maar ligt het wel binnen de redelijke bereikbaarheidsafstanden voor fiets en voet, waarbij het autogebruik in ieder geval iets lager ligt dan bij wooneenheden elders in de kern, verder van het centrum af.

## Conclusie

Aangezien Stichting Woonwaarts haar sociale en maatschappelijke taken op een verantwoorde wijze wil invullen, is het van groot belang om de ontwikkeling van de 49 appartementen binnen 't Erf te kunnen uitvoeren met een afwijking t.o.v. de generieke parkeernorm van 1,5 per wooneenheid, die geldt volgens het gemeentelijk parkeerbeleid. Het verzoek is dan ook om afwijkend in dit geval een norm van 1,3 toe te passen.

De aanleiding voor de afwijking is gelegen in de bewonersdoelgroep, die gemiddeld een lager autobezit en autogebruik kent dan gemiddelde appartementbewoners. Dit komt doordat Stichting Woonwaarts op basis van enkele criteria alleen verhuurt aan doelgroepen (spoedzoekers, senioren, starters etc., maar altijd huishoudens met lage inkomens) die in de praktijk dus ook één of geen auto hebben per huishouden. Meerdere auto's is praktisch gezien niet mogelijk gezien de gestelde inkomensgrens. Deze bewoners kennen daardoor een gemiddeld lager autobezit dan bewoners die elders zonder inkomensdrempel huren of kopen. De beperkte omvang van de appartementen bevestigt ook dat deze feitelijk bedoeld zijn voor de genoemde doelgroepen.

Aldus zijn wij van mening dat in deze specifieke situatie het mogelijk is om in afwijking van de parkeernorm uit te gaan van een parkeerbehoefte van 1,3 plaatsen per appartement, waaraan geheel door Woonwaarts invulling wordt gegeven en waarbij geen overloop ontstaat naar de omgeving. Daarin zien wij aanleiding tot het verlenen van een ontheffing van de norm, zonder dat buiten de planlocatie aanvullende voorzieningen gerealiseerd zouden moeten worden.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

**Pouderoyen Tonnaer**



de heer ir. L.A.W. van Berkel bnt