



datum	24 mei 2023
portefeuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Susanne de Rijke
fractie(s)	VVD
onderwerp	D23093235 Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Watermolenlaan 1

Inleiding

Kan er een meeting gepland worden met Goudappel om de berekening toe te lichten? De stappen en berekeningen die gemaakt zijn, zijn niet geheel helder en om te voorkomen dat er verkeerde interpretaties worden gemaakt, zouden wij het op prijs stellen om informatie uit eerste hand uitgelegd te krijgen.

Als voorbeeld van onduidelijkheden noemen wij een aantal punten:

Tabel 3.1 bevat een splitsing in dure koop en sociale huur, terwijl er meer categorieën mogelijk zijn. Ook wordt de deelauto berekening (1 deelauto vervangt 5 auto's met een maximum van 20%) over het aantal benodigde parkeerplaatsen zonder dubbel gebruik genomen, terwijl er overall wordt uitgegaan van dubbelgebruik. In het antwoord wordt namelijk verwezen naar het "maatgevende moment" wat duidt op dubbelgebruik. Daarnaast is het onduidelijk hoe gekomen wordt tot het antwoord van 138 parkeerplaatsen. Dit is niet direct terug te vinden in de tabel.

In hoofdstuk 4 wordt wederom de berekening van het aantal deelauto's gedaan op het aantal parkeerplaatsen zonder rekening te houden met dubbel gebruik terwijl het antwoord wordt gebruikt als afslag op het aantal parkeerplaatsen met dubbelgebruik.

Bij 4.2 Parkeren specifieke doelgroepen (maatwerk) is het onduidelijk met welk autobezit er per categorie woning wordt gerekend. In de tekstuele toelichting wordt namelijk alleen een verklaring gegeven voor (kleine) sociale huurappartementen, middenhuur en middeldure huur. Terwijl de dure koop niet mee wordt genomen.

Algemene vragen

Vraag

Zoals wij het stuk lezen is het beoogde aantal te realiseren woningen 134 en het maximum aantal 145, klopt dit?

Antwoord

Ja

Vraag

Kan de ontwikkelaar na het vaststellen van dit bestemmingsplan alsnog het maximaal aantal van 145 woningen realiseren? Of is er dan weer toestemming nodig van de raad dmv een nieuw bestemmingsplan? Geldt dit ook voor een lager aantal zoals 123 woningen? En hoe zit dit irt de verschillende berekeningen die het raadsvoorstel onderbouwen?

Antwoord

Als het nu voorliggende bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld en nadat het onherroepelijk is geworden kunnen er 145 woningen worden gerealiseerd. Alle onderzoeken en onderbouwingen bij het bestemmingsplan houden met dat aantal rekening. Bij de



onderzoeken is uitgegaan van het maximaal mogelijke aantal woningen (maximaal planologische invulling) en hierbij is beoordeeld dat dit ruimtelijke aanvaardbaar is. Lagere aantallen woningen zijn hiermee ook ruimtelijk aanvaardbaar. Er is daarna dus niet alsnog een raadsbesluit nodig.

Vraag

Wanneer is de geplande / beoogde sloop, bouw en oplevering?

Antwoord

De huidige planning is erop gericht dat de sloop, en aansluitend de bouw, zal starten nadat de bestaande huurder medio 2025 het gebouw heeft verlaten.

Parkeren

Als eerste een aantal vragen waarvan het antwoord wel in het raadsvoorstel en/of bijlagen staat, maar de Woerdense VVD graag enig misverstand wil voorkomen over de aantallen.

Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen komen er in totaal?

Antwoord

Op basis van 134 woningen volgens het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende woningdifferentiatie worden 115 parkeerplaatsen voorzien. Dat aantal is inclusief 4 deelauto's.

Op basis van het maximaal planologisch programma van 145 woningen zijn 138 parkeerplaatsen nodig, inclusief 6 deelauto's. Dat aantal is gebaseerd op 20% sociale huur en 80% dure koop, aangezien in het bestemmingsplan alleen het percentage sociale huur kan worden vastgelegd.

Bij de vaststelling van het daadwerkelijke programma (het type woningen) moet een parkeeronderbouwing worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de nota parkeernormen. Dit wordt getoetst bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen worden bestemd voor deelauto's?

Antwoord

Zie het antwoord hierboven.

Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen worden voor bewoners?

Antwoord

Parkeerplaatsen komen niet op naam of adres van een bewoner te staan. Er kunnen, afgaand op de parkeerberekening, niet meer parkeerrechten uitgegeven worden dan de maximale parkeerbehoefte op het drukste moment voor bewoners (dit is de werkdag nacht). Wat die parkeerbehoefte is, is afhankelijk van het aantal woningen en de verdeling per categorie, aangezien elke woningcategorie een andere parkeernorm kent. Op het moment dat het uiteindelijke aantal woningen of de verdeling van de woningen per categorie wijzigt ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan, leidt dit (mogelijk) tot een andere parkeerbehoefte voor bewoners. Dit dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning onderbouwd te worden.



Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen worden voor bezoekers?

Antwoord

Voor bezoekers geldt dat er geen parkeerplaatsen speciaal voor bezoekers gereserveerd worden, maar dat bezoekers van de op dat moment vrije parkeerplaatsen in de garage gebruik kunnen maken. Het aantal bezoekers wat toegang tot de garage zou kunnen hebben, verschilt per moment van de dag. De wijze waarop de toegang voor bezoekers tot de parkeergarage geregeld wordt, is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Vraag

Wat wordt de doorrijhoogte van de garage?

Antwoord

Een parkeergarage moet voldoen aan de geldende normen (NEN2443). In deze normen is vastgelegd dat de vrije hoogte voor een stallingsgarage minimaal 2,20m moet zijn. Een nadere toetsing hierop vindt plaats tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.

De Woerdense VVD vindt het belangrijk om inwoners duidelijk en vooraf te informeren en verneemt daarom graag het antwoord op de volgende vragen:

Vraag

Zal de parkeergarage openbaar toegankelijk zijn (dus voor iedereen) of enkel voor de bewoners en haar bezoekers?

Antwoord

Alleen voor bewoners en haar bezoekers.

Vraag

Is er mogelijkheid om parkeerplaatsen te delen met de buurt? Zodat eventuele tekorten of overschotten in de buurt verdeeld kunnen worden? Waarom wel/niet?

Antwoord

Nee. De garage wordt eigendom van de VVE en het betreft geen openbare parkeergarage.

Op pagina 45 (rechts onderaan) van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan staat opgenomen dat de 11 grondgebonden woningen (blokken B en C) een eigen parkeerplaats krijgen: "Alle grondgebonden woningen krijgen hun eigen parkeerplek direct onder de woning in de garage en ook de eigen berging zal in de nabijheid komen.". Hierover staat echter niets vermeld in het rapport "Parkeren Watermolenlaan 1 te Woerden" van Goudappel of in andere bijlagen.

Vraag

Klopt het dat de eigen parkeerplaatsen voor de 11 dure koopwoningen komen te vervallen en zij gelijkwaardig zijn aan de rest van de woningen?

Antwoord

De parkeerberekening gaat uit van geen eigen parkeerplaatsen. Daarmee krijgen de dure koopwoningen, net als de andere woningen met een parkeerrecht, geen eigen/vaste



parkeerplaats maar een zwerfplek in de garage. Indien dit bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning anders blijkt te zijn, moet de parkeerberekening ter onderbouwing van de vergunningsaanvraag hiermee overeenkomen.

De Woerdense VVD heeft eerder technische vragen gesteld bij het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 Nieuw-Middelland. Daar is het volgende antwoord gekomen op een vraag:

"Het vraagstuk hoe de parkeerplaatsen worden toegedeeld aan bewoners komt aan de orde bij de verdere uitwerking van de plannen. In het geval dat er in de parkeeronderbouwing rekening is gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen zullen bewoners geen vaste parkeerplek in de garage krijgen, maar zal er sprake zijn van een 'zwerfplek'. De wijze waarop de toedeling van de parkeerplaatsen exact plaatsvindt is uiteindelijk aan de ontwikkelaar of de VVE, zo lang de afspraken maar in lijn liggen met de parkeeronderbouwing die in het bestemmingsplan staat."

Hierover staat er in het raadsvoorstel: "met de initiatiefnemer is afgesproken dat in het verdere planproces ook de verdeling/toewijzing van de parkeerplekken nader wordt besproken en ingevuld."

De Woerdense VVD kan zich maar moeilijk voorstellen dat er bij een plan dat 984 pagina's omvat en waarbij de parkeerplaatsen, installatieruimtes, banken, stoelen, tafels en bedden al ingetekend staan (pagina 66 t/m 69) er pas wordt nagedacht over de wijze waarop parkeerplaatsen verdeeld worden nadat de nieuwe bewoners intrekken. Daarom een aantal vragen:

Vraag

Mocht de keuze worden gemaakt om net als bij de Houttuin parkeerplekken te verhuren, hoeveel parkeerplaatsen zullen er dan verhuurd worden?

Antwoord

Dit wordt in een later stadium uitgewerkt en is niet relevant voor het bestemmingsplan.

Vraag

Mocht de keuze worden gemaakt om net als bij (een deel van) de Houttuin parkeerplekken te verhuren, wat zouden dan de kosten zijn voor het huren van een parkeerplaats? Dit mag ook een indicatie zijn.

Antwoord

Dit wordt in een later stadium uitgewerkt en is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.

Vraag

Mocht de keuze worden gemaakt om net als bij de Houttuin parkeerplekken te verhuren, op welke wijze worden de parkeerplaatsen dan toegewezen en op welke wijze wordt er een eventuele wachtlijst georganiseerd?

Antwoord

Dit wordt in een later stadium uitgewerkt en is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Vraag



Maken alle soorten woningen evenveel kans op een parkeerplaats? Of hebben, zoals in het rapport “Parkeren Watermolenlaan 1 te Woerden” wordt onderbouwd, bijvoorbeeld sociale huurwoningen minder ‘recht’ op een parkeerplaats omdat er aantoonbaar minder autobezit is bij die doelgroep?

Antwoord

De verdeling en toewijzing van de parkeerplekken wordt in een later stadium uitgewerkt en is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Vraag

Indien er op de bovenstaande vragen op dit moment geen antwoord gegeven kan worden, dan vernemen wij graag wanneer het bovenstaande wel duidelijk zal zijn, op welke wijze de raad hierover geïnformeerd wordt en of er nog enige vorm van inspraak en sturing mogelijk is?

Antwoord

Veel van de bovenstaande vragen hebben betrekking op de verdeling en toewijzing van de parkeerplekken. Dit wordt in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar in de verdere uitwerking van de plannen nader geconcretiseerd. De zorg- en aandachtspunten die de raad heeft meegegeven zullen daarin betrokken worden. Afzonderlijke inspraak is echter niet aan de orde. Goede uitvoerbare afspraken zijn zowel in het belang van de (nieuwe) bewoners, de ontwikkelaar als de gemeente.

Wonen en werken

Op Nieuw Middelland worden oude kantoren omgekat tot woningen. Echter kunnen parkeerplaatsen juist optimaal dubbel gebruikt worden als er sprake is van zakelijk en privé parkeren op dezelfde plek. Overdag parkeren werknemers en na de werkdag wordt diezelfde parkeerplaats gebruikt door een bewoner.

Vraag

Waarom worden op deze locatie enkel woningen gerealiseerd? Ziet de ondernemer of wethouder ook mogelijkheden om zakelijk vastgoed zoals kantoor of bedrijfsruimte te realiseren i.c.m. met woningen? Zo niet, waarom niet?

Antwoord

Voor deze locatie wordt ingezet op woningbouw.

Vraag

Op het St. Antonius is er al sprake van zakelijk gebruik (personeel en patiënten voor de dagbehandelingen) en er zijn plannen om op dit terrein ook woningen te realiseren. Maar ziet de wethouder nog op andere locaties de mogelijkheid voor de combinatie zakelijk en privé? Dus kantoren / bedrijfsruimte en woningen in hetzelfde gebouw of naastgelegen gebouwen?

Antwoord

Ja, bij toekomstige ontwikkelingen in Nieuw-Middelland bestaat de mogelijkheid om wonen en werken te combineren.

De Houttuin

Omdat de Houttuin nu is opgeleverd en wordt bewoond, hebben we ook praktijkdata. Daarom vernemen wij graag antwoord op de volgende vragen. Graag uitgesplitst per categorie:



sociaal, huur en koop (50 parkeerplaatsen zijn toegewezen aan Cazas / sociale huur, 60 aan de vrije sector huurwoningen en 84 aan de eigenaren van de koopwoningen).

Vraag

Op welke wijze worden de parkeerplaatsen verdeeld? Hoeveel naar bewoners en hoeveel naar bezoekers?

Antwoord

Als eerste moet worden opgemerkt dat deze vragen geen betrekking hebben op de behandeling van het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Watermolenlaan 1. Voor de volledigheid zullen we deze vragen wel beantwoorden. Van de 265 parkeerplaatsen in de garage bij De Houttuin zijn er 194 bedoeld voor bewoners en 71 voor bezoekers.

Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen kunnen er maximaal verhuurd worden?

Antwoord

Van de 265 parkeerplekken in de garage zijn er 110 plekken beschikbaar voor de bewoners van de huurwoningen. Alle overige plekken behoren bij de koopwoningen of zijn bedoeld voor bezoekersparkeren.

Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er verhuurd?

Antwoord

Er zijn 110 parkeerplaatsen verhuurd aan bewoners met een huurwoning.

Vraag

Als alles is verhuurd, hoeveel huishoudens / personen staan op de wachtlijst?

Antwoord

Die informatie is niet bij de gemeente bekend omdat het geen openbare garage is. In de gesprekken met de ontwikkelaar zullen we dit nog navragen.

Vraag

Als er nog plekken over zijn, hoeveel zijn er nu verhuurd?

Antwoord

Die informatie is niet bij de gemeente bekend omdat het geen openbare garage is. In gesprekken met de ontwikkelaar zullen we dit nog navragen.