



Samenvatting

In 2011 heeft de gemeente Maastricht parkeernormen (benodigde parkeerruimte per woonfunctie) vastgesteld voor verschillende woonfuncties.

Ontwikkelingen in de Maastrichtse samenleving vragen om aanpassing van deze normen. Het aantal kleine huishoudens neemt toe en de groeiende groep van (buitenlandse) studenten heeft behoefte aan ander type huisvesting (zoals gemeubileerde woningen/kamers). Mede hierdoor daalt het autobezit per woning. Daarnaast is het gemeentelijke beleid rondom woningsplitsing aangepast, is een nieuwe nota woonprogrammering (in concept) opgesteld en heeft een gedeeltelijke herziening van de landelijke parkeernormen (CROW) plaatsgevonden. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft daarom besloten de parkeernormen te actualiseren en twee categorieën toe te voegen: 'wooneenheden en woningen voor studenten met een campuscontract' en 'woning netto oppervlakte $\leq 60\text{m}^2$ '. De normen sluiten daarmee beter aan bij het autobezit (en benodigde parkeerruimte) van de verschillende doelgroepen.

Beslispunten

1. Instemmen met het wijzigen van de parkeernormen ten behoeve van kleine woningen en kamerverhuur.
2. Instemmen met het actualiseren van parkeernormen voor overige woonvormen
3. Herbevestigen van de parkeernormen voor andere functies dan wonen.

Besluit Burgemeester en Wethouders 2 februari 2016:

Conform.



1. Aanleiding

In 2011 zijn de parkeernormen voor verschillende voorzieningen door de gemeenteraad vastgesteld. Tijdens het gebruik blijken de normen met betrekking tot wonen niet volledig aan te sluiten bij de vraag vanuit de markt voor de doelgroepen van kleine wooneenheden en kamerverhuur. Recent is het gemeentelijke beleid rondom woningsplitsing aangepast, is een nieuwe nota woonprogrammering (in concept) opgesteld en heeft een gedeeltelijke herziening van de parkeernormen van het CROW plaatsgevonden. In deze nota worden voorstellen gedaan voor de actualisatie van de parkeernormen binnen de categorie woningen. Daarnaast worden nieuwe categorieën toegevoegd waardoor de normen beter aansluiten bij het autobezit van de doelgroep studenten en de doelgroepen van kleine woningen.

In het verleden zijn de parkeernormen vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van jurisprudentie blijkt dit geen raadsbevoegdheid, maar een collegebevoegdheid. Voor de overige normen is er momenteel geen behoefte aan actualisatie. Wel willen we via deze nota de parkeernormen voor andere functies dan wonen herbevestigen door het college.

2. Context

Achtergronden bij actualisatie en wijzigen parkeernormen wonen

Er is sprake van een aantal trends dat de ontwikkeling van de vraag naar woningen de komende jaren in kwalitatieve zin beïnvloedt. De belangrijkste is huishoudenverdunning; de verwachting is dat deze zich de komende jaren nog zal voortzetten. Gezien de verwachte stabilisatie van het aantal inwoners tot 2020 is huishoudenverdunning voor een groot deel verantwoordelijk voor de behoefte aan extra woningen. Door huishoudenverdunning neemt de behoefte aan grote woningen af en de vraag naar kleinere woningen toe. (Woonprogrammering Maastricht, 2015)

De groeiende groep van buitenlandse (master)studenten heeft behoefte aan een andere type huisvesting en niet de traditionele kamermarkt. Er is voor deze doelgroep behoefte aan meer zelfstandige (vaak gemeubileerde) huisvesting al dan niet in een campus-achtige setting in of in de directe nabijheid van de Maastrichtse binnenstad. Ook een deel (3,5%) van de reeds in Maastricht uitwonende studenten, nu 10.530 studenten, geeft aan op zoek te zijn naar kwalitatief hoogwaardigere huisvesting. (Woonprogrammering Maastricht, 2015)



Maastricht stimuleert de heringebruikname van monumentale of karakteristieke panden in de gehele stad. Hiermee wordt leegstand en verloedering van deze bebouwing voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit in brede zin versterkt. Bij het bepalen van de functies voor dit soort panden in relatie tot de grootte van de ruimtes is het bestaande gebouw bepalend. Hierdoor zijn studenten een geschikte doelgroep voor deze panden.

Vanuit het nieuwe woningsplitsingsbeleid (2015) is het mogelijk om woningen met een minimaal gebruiksoppervlakte van 110m² te splitsen. Binnen dit splitsingsbeleid wordt onderscheid gemaakt naar wooneenheden voor kamerverhuur, woningen die gebruikt kunnen worden door studenten (>15m²) en overige woningen (>18m²). De laatste categorie maakt het mogelijk om relatief kleine woningen te realiseren die geschikt zijn voor 1-persoonshuishoudens en startende 2-persoonshuishoudens.

Bij de realisatie van woningen en voorzieningen wordt een parkeereis op basis van de Parkeernormen Maastricht (2011) meegegeven aan de initiatiefnemer. Wanneer niet kan worden voldaan aan de parkeereis kan de initiatiefnemer een vrijstelling van de parkeereis krijgen door de parkeereis af te kopen, het geld wordt gestort in het gemeentelijke parkeerfonds waarmee de gemeente parkeerplaatsen kan realiseren.

De huidige Parkeernormen Maastricht (2011) gaan uit van een traditionele samenleving bestaande uit gezinnen, met een klein aandeel alleenstaanden en koppels. Zoals hierboven duidelijk is geworden, verandert de samenleving sterk door huishoudensverduunning. Er komen minder mensen per woning, meer 1-persoonshuishoudens. Het gemiddelde autobezit per woning neemt hierdoor af.

De huishoudensverduunning komt met name tot uiting in de behoefte aan kleinere woningen. Voor deze kleinere woningen wordt momenteel een relatief hoge parkeernorm gehanteerd, deze varieert tussen 1,2 en 1,7 parkeerplaats/woning afhankelijk van het woningtype en zone in de stad die gehanteerd wordt. De parkeereis die uit deze norm volgt, sluit niet aan bij de mobiliteitsbehoefte en daadwerkelijke autobezit per woning. Vaak is er nauwelijks tot geen ruimte om de parkeereis nabij de woning in te passen. Ook wil een initiatiefnemer geen parkeerplaatsen maken, die leeg zullen staan. Dit betekent dat de initiatiefnemer in nagenoeg alle gevallen de parkeereis wil afkopen om vrijstelling te krijgen. Voor deze vrijstelling wordt gekeken naar de parkeereis op basis van het type woning en



niet naar het type bewoner. Dit betekent dat meer parkeerplaatsen moeten worden afgekocht dan het aantal dat in de praktijk zal worden gebruikt. De financiële consequenties leiden tot meer terughoudendheid bij de initiatiefnemers.

Kamerverhuur betreft onzelfstandige eenheden voor studenten. Zoals hierboven vermeld wordt de vraag naar zelfstandige eenheden steeds groter, deze zelfstandige eenheden vallen niet onder kamerverhuur. Qua autobezit is er in de praktijk geen verschil tussen studenten in een zelfstandige of onzelfstandige eenheid. Het is dan ook niet reëel een hogere parkeernorm te eisen voor een zelfstandige studenteneenheid. Er is wel een duidelijk verschil in autobezit tussen studenten en overige kleine huishoudens. Studenten hebben een lager autobezit dan de doelgroep voor kleine woningen. Om concurrentie tussen zelfstandige studentenkamers en de reguliere woningmarkt te voorkomen, maar wel de uitbreiding van zelfstandige studentenkamers te bevorderen, is in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg het volgende opgenomen: 'Zelfstandige studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten, gedurende de studietijd tot maximaal 1 jaar na uitschrijving van de studie. Dit moet worden geborgd met een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar c.q. verhuurder (en diens rechtsopvolger) waarin concrete voorwaarden zijn vastgelegd ten aanzien van de realisatie en verhuur van de studentenwoningen (bijvoorbeeld met een zogeheten campuscontract of privaatrechtelijke overeenkomst), inclusief een boeteclausule bij het niet nakomen hiervan.' In Maastricht gaat dit binnen het woonbeleid vorm krijgen als Studentcontract.

Door het CROW, een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer, zijn in 2012 de parkeernormen geactualiseerd. Binnen de categorie woningen hebben een aantal aanpassingen plaatsgevonden. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeernormen van het CROW, daarom worden nu alle parkeernormen binnen de categorie woningen indien nodig geactualiseerd.

Achtergrond bij herbevestigen overige parkeernormen

Met betrekking tot de omgevingsvergunning voor Statensingel 15 heeft de Rechtbank Roermond in 2015 geoordeeld dat B&W over een zelfstandige bevoegdheid beschikken met betrekking tot parkeernormering in relatie tot bouwplannen. De rechtbank paste daarbij een lagere norm voor kleine wooneenheden toe. Deze norm, namelijk 0,4 parkeerplaats per woning, was echter niet vastgesteld



door de gemeenteraad, maar “ slechts” opgenomen in een B&W-voorstel uit 2013 aan de Raad. Dit was voor de rechtbank geen beletsel deze lagere parkeernorm toch van toepassing te verklaren. Ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat B&W in deze een zelfstandige bevoegdheid hebben. In dit kader wordt onder meer verwezen naar de uitspraak van 9 september 2015 met nummer 201410585/1/R6.

3. Gewenste situatie

Voorgesteld wordt om onderstaande wijzigingen door te voeren:

- Wooneenheden en woningen ten behoeve van studenten – dit zijn onzelfstandige kamers. Of woningen en zelfstandige wooneenheden die gebruik maken van een studentcontract¹. Dit zijn woningen en wooneenheden waarvan juridisch geborgd is dat ze alleen bewoond kunnen worden door studenten die aantoonbaar een inschrijving aan een instelling voor hoger onderwijs hebben; 1 jaar na afronding van de studie dient een student de woning te verlaten. Bij het niet nakomen hiervan zal een boeteclausule in werking treden. Aansluiten bij norm CROW kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig = 0,3 parkeerplaats per wooneenheid² in alle zones
- Woningen ≤ 60m² – deze woningen zijn geschikt voor het bewonen van 1 persoon, eventueel ook door een startend koppel. Het autobezit is relatief beperkt. Ook wooneenheden en woningen voor studenten zonder campuscontract vallen in deze categorie. Aansluiten bij parkeernorm CROW kamerverhuur, niet-studenten, zelfstandig = 0,5 parkeerplaats per woning in A1/A2-zone, overige zones zie tabel 3.1
- Woningen 60 – 110m² – kleinere woningen conform woningsplitsingsbeleid, voorheen was de grens 90m². Parkeernorm sluit aan bij richtlijnen CROW = 1,3 parkeerplaats per woning in A1/A2-zone, overige zones zie tabel 3.1
- Woningen >110m² – grote woningen conform woningsplitsingsbeleid, voorheen was de grens 90m². Parkeernorm sluit aan bij richtlijnen CROW = 1,4 parkeerplaats per woning in A1/A2-zone, overige zones zie tabel 3.1
- Serviceflat/aanleunwoning – parkeernorm van het CROW worden integraal overgenomen = 0,4 parkeerplaats per woning in A1/A2-zone, overige zones zie tabel 3.1

¹ Het studentcontract maakt onderdeel uit van het woonbeleid dat volgens planning begin april 2016 actief wordt. Mochten er wijzigingen in dit beleid komen, dan heeft dit geen invloed op de hoogte van deze parkeernorm.

² Bij onzelfstandige kamers wordt de eenheid gelezen als parkeerplaats per kamer



Door deze wijziging zorgt ervoor dat de parkeernorm past bij het autobezit van de bewoners van bepaalde type woningen. Deze wijziging leidt tot een realistischere inschatting van de parkeerbehoefte en zal in de praktijk niet leiden tot een hogere parkeerdruk op straat.

In tabel 3.1 is naast de norm opgenomen welk gedeelte van de parkeernorm beschikbaar dient te zijn voor bezoekers en daarom een openbaar karakter dient te hebben. Dus bij een woning met een gebruiksoppervlakte van >110m² in de B-zone dient 1,6 parkeerplaats per woning gerealiseerd te worden, waarvan 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk dient te zijn voor bezoek. De waarden in de tabel zijn conform CROW.

Concreet betekent dit het volgende:

	Huidig			Nieuw			Bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A 2	B	C	A1/A 2	B	C		
Kamerverhuur	0,4	0,4	0,4	-	-	-		
Wooneenheden en woningen t.b.v. studenten*	-	-	-	0,3	0,3	0,3	0,2 per wo	Wooneen- heid**
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	0,5	0,5	0,4	1,0	1,1	0,3 per wo	Woning
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	Woning
Woning netto oppervlak <90m²	1,3	1,5	1,7	-	-	-		
Woning gebruiksoppervlakte ≤60m²	-	-	-	0,5	0,6	0,7	0,3 per wo	Woning
Woning gebruiksoppervlakte 60 – 110m²	-	-	-	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	Woning
Woning netto oppervlak >90m²	1,4	1,6	1,9	-	-	-		
Woning gebruiksoppervlakte >110m²	-	-	-	1,4	1,6	1,9	0,3 per wo	Woning



* Onzelfstandige kamers - woningen en zelfstandige wooneenheden die gebruik maken van een studentcontract

** Bij onzelfstandige kamers wordt de eenheid gelezen als parkeerplaats per kamer

Tabel 3.1: Overzicht huidige en nieuwe parkeernormen wonen

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het aanpassen en actualiseren van de parkeernormen maakt het voor initiatiefnemers aantrekkelijk om bestaand vastgoed te benutten. Dit betekent dat minder nieuwbouw noodzakelijk is en er geen leegstand van bestaand vastgoed ontstaat, hetgeen bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van deze stad.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het uitbreiden en actualiseren van de parkeernormen heeft geen financiële consequenties.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn het college en extern belanghebbenden niet betrokken geweest bij dit voorstel.

11. Voorstel



1. Instemmen met het wijzigen van de parkeernormen ten behoeve van kleine woningen en kamerverhuur.
2. Instemmen met het actualiseren van parkeernormen voor overige woonvormen
3. Herbevestigen van de parkeernormen voor andere functies dan wonen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Invoering van voorgestelde maatregelen direct aansluitend op het besluit

Collegevoorstel

Bijlage 1. Te herbevestigen parkeernormen voor andere functies dan wonen

Parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A2	B	C		
<i>Parkeernormen winkels</i>					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m ² bvo
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m ² bvo
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m ² bvo
Grootschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m ² bvo
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m ² bvo
(Week)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m' (streckende) marktkraam
<i>Parkeernormen werkgelegenheid</i>					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,4	1,6	5%	100 m ² bvo
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m ² bvo
<i>Parkeernormen onderwijsvoorzieningen</i>					
Beroepsopleiding dag (MBO, ROC, WO, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal
Beroepsopleiding dag (MBO, ROC, WO, HBO)	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal
Voorbereidend dagonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Avondonderwijs	0,7	0,7	1,0	-	per student
Basisonderwijs	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats
<i>Parkeernormen zorgvoorzieningen</i>					
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed
Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	60%	wooneenheid
Arts / maatschap / therapeut / kruisgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer
<i>Parkeernormen horecagelegenheden</i>					
Café, discotheek, cafetaria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m ² bvo
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m ² bvo
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
<i>Parkeernormen sociaal culturele voorzieningen</i>					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m ² bvo
Bioscoop, theater, schouwburg	0,2	0,2	0,3	-	zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijk-/verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m ² bvo
<i>Parkeernormen sportvoorzieningen</i>					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bvo
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bvo
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m ² bvo
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan
Golfbaan	-	-	7,0	95%	hole
Bowlingbaan, biljartzaal	2,0	2,0	2,0	95%	baan / tafel
Stadion	0,1	0,1	0,1	99%	zitplaats
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m ² opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
<i>Parkeernormen overige voorzieningen</i>					
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m ² bvo
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	99%	ha netto terrein
Overdekte speeltuin / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m ² bvo
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begrafenis/crematie

Niet voor alle functies zijn parkeernormen gespecificeerd. In voorkomende gevallen zal van gemeentewege een vergelijkbare functie worden vastgesteld en de daarbij behorende parkeernorm van toepassing worden verklaard.