

# MEMO

**Van:** Jan van Stiphout  
**Aan:** 2R+ projectontwikkeling  
**Datum:** 1 december 2023  
**Onderwerp:** Parkeeronderbouwing ontwikkeling Molenstraat 125b/achter Molenstraat 121-121a Helmond

## Aanleiding

2R+ Projectontwikkeling uit Helmond is voornemens 18 nieuwe woningen te ontwikkelen op de locatie Molenstraat 125b/achter Molenstraat 121-121a.



### *Impressie ontwikkeling oude gemeentearchief/marechausseegebouw*

Hieronder is het ruimtelijk programma van de ontwikkeling aan de Molenstraat weergegeven. De 10 geclusterde woningen vallen in het koopsegment. De 8 rijwoningen worden in het koopsegment of dure huursegment aangeboden worden. De genoemde prijzen zijn op basis van de regionale begrippenlijst 2023 die jaarlijks geïndexeerd wordt.

aantal	Type	Prijzen
6	Rijwoningen	max. € 305.000 of huur duur
2	Rijwoningen	max. €355.000 of huur duur
4	Geclusterde woningen	Max € 305.000
6	Geclusterde woningen	Max. €355.000

### *Ruimtelijk programma Molenstraat 125b/achter 121-121a*

In het kader van de ruimtelijke procedure moet de parkeerbehoefte bepaald worden en aangegeven worden hoe deze parkeerbehoefte ingevuld wordt. Hiervoor is deze memo opgesteld.

## Beleidskader

De gemeente Helmond heeft in de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020 parkeernormen voor woningen opgenomen. De parkeernormen zijn uitgesplitst naar ligging van een planlocatie (centrum, schil of rest bebouwde kom), koop- of huurwoningen en prijsklasse (goedkoop, middel en duur).

	Centrum**	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
<b>Koopwoningen:</b>					
-goedkoop	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
-middenklasse	1,4	1,6	1,8		
-duur	1,5	1,7	2,0		
<b>Huurwoningen:</b>					
-goedkoop	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
-overig	1,5	1,7	2,0		

Parkeernormen Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

In de beleidsregel staat ook dat op grond van eigenschappen van de parkeersituatie in verhouding tot alternatieven en op grond van mobiliteitskenmerken van de gebruikers, overwogen kan worden om een lagere parkeernorm te hanteren. In onderstaande tabel uit de beleidsregel staat de bandbreedtes waarbinnen mag worden afgeweken.

	Centrum	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
<b>Koopwoningen:</b>					
-goedkoop	1,2 – 1,4	1,2 - 1,4	1,3 - 1,6	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
-middenklasse	1,2 - 1,4	1,4 - 1,6	1,6 - 1,8		
-duur	1,3 - 1,5	1,5 - 1,7	1,7 - 2,0		
<b>Huurwoningen:</b>					
-goedkoop	1,2	1,2 - 1,4	1,3 - 1,6	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
-overig	1,2 - 1,5	1,4 - 1,7	1,6 - 2,0		

Bandbreedtes parkeernormen Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020

MEMO

## Parkeerbehoefte ontwikkeling oude gemeentearchief/marechausseegebouw

De planlocatie bevindt zich in schilgebied. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling moet eerst bepaald worden in welke prijsklasse de woningen vallen. De prijsklassen voor woningen uit de beleidsregel zijn afkomstig uit 2019. Sindsdien zijn de huizenprijzen echter fors gestegen. Voor het bepalen van de prijsklassen van de woningen is daarom aansluiting gezocht bij de regionale begrippenlijst 2023. In onderstaande twee tabellen zijn de prijsgrenzen voor huur- en koopwoningen uit de regionale begrippenlijst 2023 weergegeven.

Goedkope huur	Huur tot € 452,20
Betaalbare huur	Huur van € 452,20 tot € 808,06
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 808,06
Lage middenhuur	Huur vanaf € 808,06 tot € 898,71
Hoge middenhuur	Huur vanaf € 898,71 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

Sociale koop	Koop tot € 220.000
Lage middeldure koop	Koop van € 220.000 tot € 265.000
Midden middeldure koop	Koop van € 265.000 tot € 305.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 305.000 tot grens Betaalbare koop met een minimum van € 370.000
Dure koop	Koop vanaf grens Hoge middeldure koop
Betaalbare koop <sup>1</sup>	Koop tot € 355.000 (indexering conform rijksoverheid)

### *Prijsgrenzen huur- en koopwoningen regionale begrippenlijst 2023*

Alle koopwoningen in het midden en hoge middeldure koopsegment. De 10 rijwoningen die mogelijk verhuurd worden vallen onder dure huur. Op grond van de beleidsregel bedraagt de parkeernorm voor:

- Koopwoningen in de middenklasse in het schilgebied 1,6 parkeerplaats per woning met een bandbreedte van 1,4 – 1,6;
- Huurwoningen in de categorie overig in het schilgebied 1,7 parkeerplaats per woning met een bandbreedte van 1,4 – 1,7.

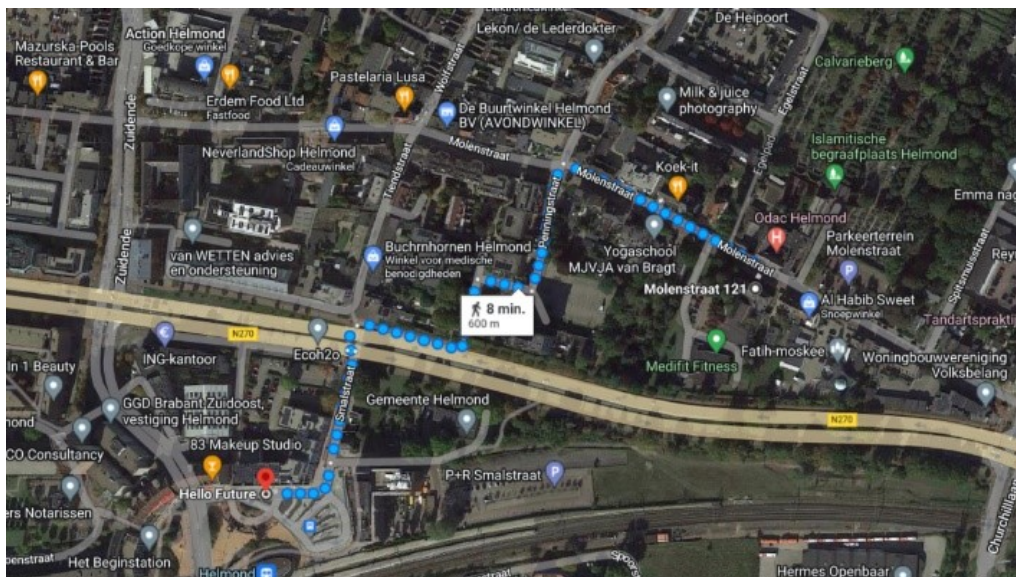
Vanwege de specifieke ligging van de planlocatie tot alternatieve mobiliteitsoplossingen (OV en fiets), kan in deze situatie van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per huur/koopwoning uitgegaan worden. Op de volgende pagina wordt dit verder toegelicht.

MEMO

### Ligging planlocatie

De planlocatie bevindt zich langs de Molenstraat. De Molenstraat is een aanloopstraat richting het centrum van Helmond. Vanaf de planlocatie is het centrum en openbaar vervoer op loop- en of fietsafstand bereikbaar

- De afstand naar het centrum van Helmond bedraagt circa 500 meter;
- De fiets- en loopafstand naar bus- en treinstation Helmond bedraagt circa 600 meter.



*Loopafstand naar bus- en treinstation Helmond (fietsers volgen dezelfde route)*

Gelet op de ligging van de planlocatie tot het OV knooppunt bij het trein- en busstation van Helmond kan geconcludeerd worden dat de bereikbaarheid van de planlocatie per openbaar vervoer goed is. Verder ligt de planlocatie gunstig t.o.v. het Ster fietsnetwerk en het regionale fietsnetwerk. Hierdoor is de planlocatie ook goed bereikbaar met de fiets. Gelet op de structuur en gestrektheid van het fietsnetwerk is de fiets op de korte- en middellange afstand voor de bewoners een goed alternatief voor de auto.

### Parkeerbehoefte Molenstraat

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op de Molenstraat bepaald. Hierbij is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

aantal	type	p-norm	p-behoefte
8	rijwoningen	1,4	11,2
10	geclusterde woningen	1,4	14,0
	Totaal		25

*Parkeerbehoefte Molenstraat 125b/achter 121-121a*

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling in totaal 25 parkeerplaatsen bedraagt.

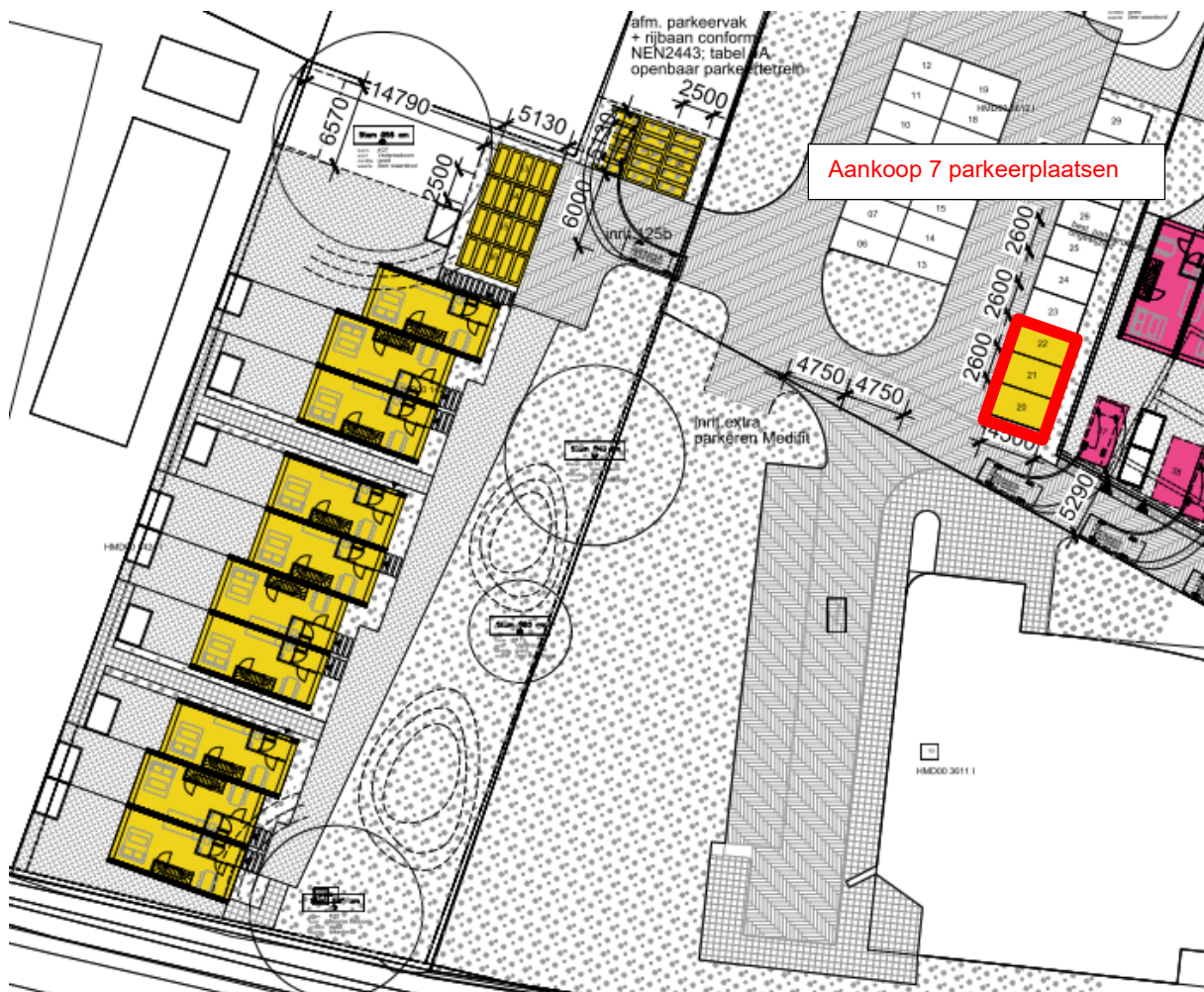
### Invulling parkeerbehoefte

Voor de invulling van de parkeerbehoefte is eerst onderzocht of dubbelgebruik van de (nog te realiseren) parkeerplaatsen bij Medifit mogelijk is. Dit blijkt echter niet mogelijk omdat Medifit (o.b.v. openingstijden) en de bewoners op hetzelfde moment (werkdagavond) hun maatgevende parkeerbehoefte hebben.

De parkeerbehoefte van de bewoners wordt ingevuld door:

- Aanleg 7 parkeerplaatsen bij de geclusterde woningen;
- Aanleg 8 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de rijwoningen
- Koop 3 parkeerplaatsen op parkeerterrein (parkeerplaatsen krijgen een parkeerbeugel).

Met deze 18 parkeerplaatsen wordt voldaan aan 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. De rest parkeerbehoefte (7 parkeerplaatsen) wordt op het parkeerterrein ingevuld. Deze parkeerplaatsen worden momenteel nog gebruikt door bezoekers van Medifit omdat daar nog een parkeerterrein aangelegd moet worden.



Parkeervulling Molenstraat 125b/achter 121-121a