

ONTWERP BESLUIT SO/1875492
TOELICHTING BELEIDSREGELS PARKEREN BIJ NIEUWBOUWPROJECTEN
horende bij Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht

Algemeen

Momenteel dient in elk afzonderlijk bestemmingsplan te worden vastgelegd dat bij nieuwbouwprojecten in voldoende parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Op grond van de aanstaande Omgevingswet dient een dergelijke bepaling uiterlijk 1 juli 2018 in het Omgevingsplan te worden opgenomen. Vóór deze datum moeten de voorliggende beleidsregels redactioneel worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Om eenduidig te kunnen bepalen of sprake is van voldoende parkeerplaatsen, wordt in deze beleidsregels een methodiek vastgelegd voor de berekening van de parkeerbehoefte van een project. Ook worden regels gegeven voor de wijze waarop de parkeersituatie in de directe omgeving van een project kan worden bepaald.

Er zijn ontheffingsmogelijkheden voor de verplichting om binnen een project aan de parkeerbehoefte te voorzien. In deze beleidsregels worden nadere gronden gegeven op basis waarvan (gedeeltelijke) ontheffing kan worden verleend.

Sinds medio jaren '90 worden binnen het gereguleerde gebied van Dordrecht voor nieuwbouwprojecten verminderd of geen parkeervergunningen verstrekt. Dit heeft geleid tot een lappendeken aan afzonderlijke regels. In de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten, die in oorspronkelijke vorm sinds 27 december 2012 van kracht zijn, wordt voor de gehele stad als algemene regel vastgelegd dat voor nieuwbouwprojecten geen parkeervergunningen worden verstrekt, waarop het college in specifieke gevallen uitzonderingen kan maken ("geen parkeervergunningen voor nieuwbouwprojecten, tenzij ...").

Artikel A

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, met verwijzing naar de begrippen die in de Parkeerverordening Dordrecht zijn opgenomen.

Artikel B

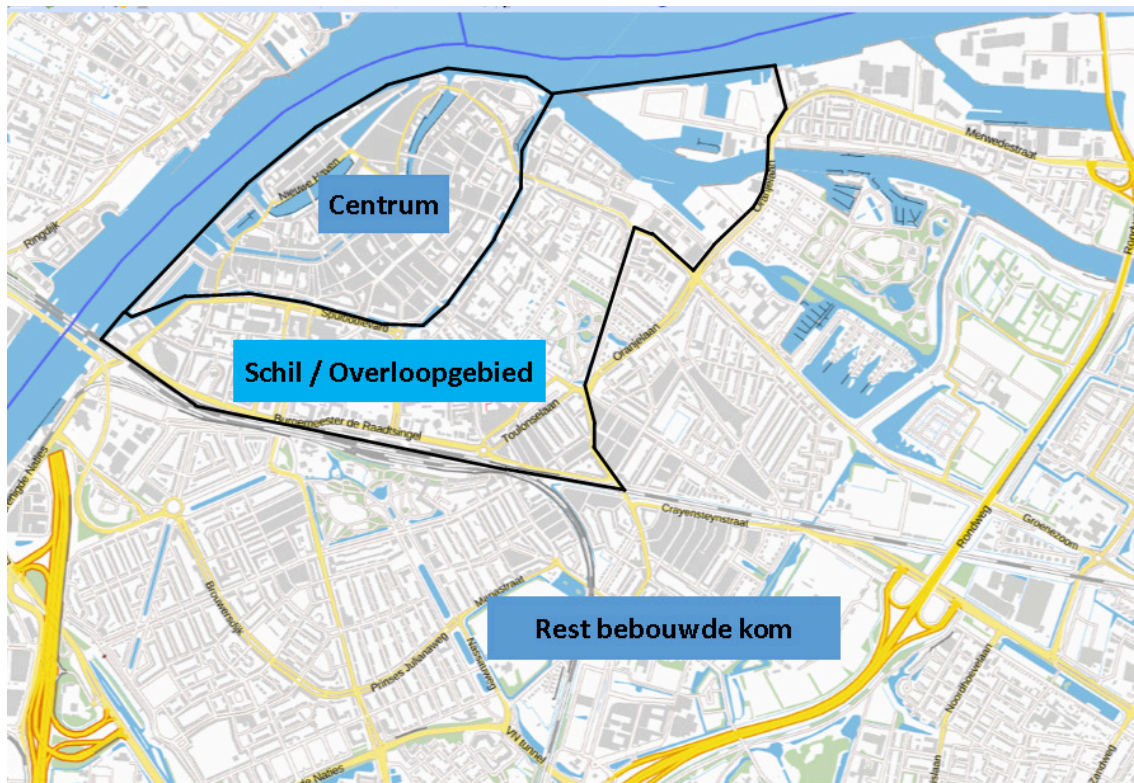
Als toepassingsgebied van de beleidsregels is gekozen voor het gehele grondgebied van de gemeente Dordrecht. Beperking van het toepassingsgebied tot bijvoorbeeld de binnenstad leidt er toe dat in de wijken die buiten het toepassingsgebied vallen de nodige parkeerverlast kan ontstaan als gevolg van een nieuwbouwproject.

Artikel C

In dit artikel wordt in detail aangegeven op welke wijze de parkeerbehoefte van een nieuwbouwproject berekend wordt.

In de hiernavolgende figuur is de gebiedsindeling naar analogie van de CROW-categorisering grafisch weergegeven. Omwille van de leesbaarheid is niet het volledige grondgebied van de gemeente Dordrecht weergegeven. Voor zover een locatie niet op de figuur is terug te vinden, behoort deze tot het gebied "Rest bebouwde kom".

ONTWERP BESLUIT SO/1875492
TOELICHTING BELEIDSREGELS PARKEREN BIJ NIEUWBOUWPROJECTEN
horende bij Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht



Artikel D

In dit artikel wordt nadere invulling gegeven aan de ontheffingsbevoegdheid van het college. Door deze nadere invulling ontstaat een concreet toetsingskader. Het is overigens niet zo dat het college ontheffing moet verlenen indien een nieuwbouwproject aan de gestelde criteria voldoet. Bovendien kunnen aan de ontheffing voorwaarden worden verbonden.

De verlening van een ontheffing voor de parkeerplaatsverplichting betekent overigens niet dat toekomstige gebruikers in aanmerking kunnen komen voor een (parkeer)vergunning. Dit zijn twee volledig gescheiden zaken.

Een ondergrens van drie parkeerplaatsen voor de verlening van ontheffingen voorkomt dat bij tal van kleinschalige initiatieven (postzegelplannen) gezocht moet worden naar kostbare parkeeroplossingen. De omvang van deze projecten is in de regel dusdanig dat de lokale parkeersituatie hierdoor niet wezenlijk verandert. Indien de lokale parkeersituatie dergelijke oplossingen noodzaakt, kunnen beperkende voorwaarden aan de te realiseren functie worden verbonden.

Bijvoorbeeld: Een aanvraag voor de vestiging van een kantoor in een garage naast een woning heeft een berekende parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. In de omliggende buurt zijn gedurende kantooruren altijd voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Er kan ontheffing worden verleend zonder voorwaarden met betrekking tot het parkeren.

ONTWERP BESLUIT SO/1875492
TOELICHTING BELEIDSREGELS PARKEREN BIJ NIEUWBOUWPROJECTEN
horende bij Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht

De parkeerplaatsverplichting kan een barrière vormen voor bepaalde (gewenste) ontwikkelingen. Indien een dergelijke ontwikkeling naar verwachting in de praktijk niet of nauwelijks een feitelijke parkeervraag met zich mee zal brengen, los van de berekende theoretische parkeerbehoefte, heeft ontheffing van de parkeerplaatsverplichting geen effect op de lokale parkeersituatie in de openbare ruimte. Voor projecten die vallen onder de noemers 'Wonen boven Winkels' (voor zover gelegen in de binnenstad) en studentenhuisvesting, geldt dat deze in de regel aantrekkelijk zijn voor mensen die niet de beschikking hebben over een auto. Naar verwachting zullen dergelijke projecten in de praktijk dan ook geen parkeervraag met zich meebrengen. Sowieso komen de toekomstige bewoners van dergelijke projecten niet in aanmerking voor een parkeervergunning (zie artikel 6 van de Parkeerverordening). Eventueel kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, bijvoorbeeld in de zin van een eindtermijn na de datum van beëindiging van de studie in het huurcontract in geval van studentenhuisvesting.

Een ontwikkelaar kan er voor kiezen om niet binnen het project parkeerplaatsen te realiseren, maar in plaats daarvan een overeenkomst te sluiten voor de verplichte afname van parkeerabonnementen in een parkeergarage. Een dergelijke constructie is in Dordrecht reeds enkele malen toegepast (o.a. Statenplein). Uit de ervaringen hiermee blijkt dat een afnameovereenkomst een lange looptijd dient te hebben om de toekomstige bewoners en/of gebruikers van het project "parkeerzekerheid" te bieden. Elders in het land worden looptijden tussen 15 en 40 jaar aangehouden. Een periode van 20 jaar lijkt voldoende houvast voor de toekomst te bieden. De initiatiefnemer van een nieuwbouwproject dient in dit geval aan te tonen dat een overeenkomst is gesloten met een eigenaar van een parkeervoorziening op aanvaardbare loopafstand.

Een kanttekening bij deze oplossing is dat het niet altijd mogelijk is om de bepalingen van een dergelijke overeenkomst voor de volledige periode hard af te dwingen. Immers, het betreft een privaatrechtelijke regeling die, om overgedragen te kunnen worden aan eventuele rechtsopvolgers, notarieel vastgelegd moet worden en daarmee gekoppeld wordt aan het registergoed. Voor een notariële vastlegging is een titel nodig (een transactie of inschrijving van een zakelijk recht), maar in veel gevallen zal hier geen sprake van zijn. Aangenomen wordt echter dat de eigenaar/gebruiker van een pand enige zekerheid wenst te hebben over zijn parkeeroplossing. Om een pand überhaupt te kunnen verkopen/verhuren zal de initiatiefnemer, ook indien er geen titel voor een notariële akte is, daarom streven naar een overeenkomst die geruime tijd voorziet in een oplossing voor het parkeren.

Uit de bepaling van de lokale parkeersituatie kan blijken dat voldoende parkeerruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte van een project op te vangen. In dat geval kan dit als oplossing voor het parkeervraagstuk worden beschouwd en ontheffing van de parkeerplaatsverplichting worden verleend. Aan deze ontheffing kunnen, indien de lokale parkeersituatie dit noodzaakt, voorwaarden worden verbonden.

ONTWERP BESLUIT SO/1875492
TOELICHTING BELEIDSREGELS PARKEREN BIJ NIEUWBOUWPROJECTEN
horende bij Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht

Bijvoorbeeld: Een aanvraag voor de vestiging van een kapperszaak-aan-huis in een garage naast een woning heeft een berekende parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen. In de omliggende buurt is op werkdagen tussen 8 en 18 uur voldoende parkeerruimte beschikbaar, maar in de avonduren en het weekend niet. In overleg met de aanvrager kan worden besloten om ontheffing van de parkeerplaats te verlenen, onder de voorwaarde dat de kapperszaak enkel in bedrijf is op werkdagen tussen 8 en 18 uur.

Artikel E

Teneinde de parkeermogelijkheden van bewoners en gebruikers van de bestaande bebouwing in de binnenstad en de schil te beschermen, worden sinds medio jaren '90 aan bewoners of gebruikers van nieuwbouwprojecten verminderd of geen parkeervergunningen verstrekt. Dit beleid is tot medio 2012 vastgelegd in projectgebonden beleidsregels, waarin een uitzondering op het reguliere uitgiftebeleid van parkeervergunningen wordt vastgelegd. Na een periode van 20 jaar is een groot aantal projectgebonden beleidsregels van kracht, waardoor een niet overzichtelijke situatie is ontstaan.

Met de inwerkingtreding van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten op 27 december 2012 is sindsdien voor nieuwbouwprojecten op voorhand duidelijk dat in principe geen parkeervergunningen worden verstrekt. Dit vormt voor een ontwikkelaar een stimulans om de parkeerbehoefte van een project binnen de projectgrenzen op te lossen.

Met nadruk wordt gesteld dat het niet verlenen van parkeervergunningen enkel geldt voor bewoners en/of gebruikers van nieuwbouwprojecten waarvan de aanvraag voor een bouw-/omgevingsvergunning na 27 december 2012 is ingediend én voor de projecten waarvoor reeds zogenaamde gebiedsgebonden uitvoeringsregels van kracht zijn. Het bepaalde in dit artikel heeft geen betrekking op nieuwe bewoners/gebruikers van bestaande functies in de binnenstad. Zij komen net zo goed in aanmerking voor een parkeervergunning als de huidige bewoners/gebruikers van deze functies.

Indien het nieuwbouwproject uitsluitend de functie wonen betreft én de parkeersituatie in de directe omgeving van het nieuwbouwproject dit toestaat, kan het college besluiten, door middel van het vaststellen van gebiedsgebonden uitgifteregels, om nieuwe bewonersparkeervergunningen te verstrekken aan de bewoners van het nieuwbouwproject. Daarbij geldt als bovengrens voor het aantal te verstrekken vergunningen het aantal zelfstandige wooneenheden verminderd met het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van deze wooneenheden dat binnen de grenzen van het nieuwbouwproject wordt gerealiseerd.

Artikel F

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.