

Parkeernotitie Knarrenhof Oude Wetering - november 2025

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van de BOPA beoordeling van de nieuwbouw van het Knarrenhof in Oude Wetering. In deze notitie wordt een onderbouwing gegeven voor het verlagen van de parkeernorm, zoals die vanuit beleid aangehouden wordt.

Samenvatting

De parkeernotitie voor Knarrenhof Oude Wetering bepleit een lagere parkeernorm dan de standaard van gemeente Kaag en Braassem. Dat is enerzijds passend bij de specifieke doelgroep. Anderzijds is door de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit gevraagd om het aantal parkeerplaatsen te verlagen, zodat dit passend is bij de monumentale status van de aanwezige rijksmonumenten en het terrein.

Volgens CROW-richtlijnen zouden 30 parkeerplaatsen nodig zijn voor zowel de 20 nieuwbouw knarrenhofwoningen als de extra knarrenhofwoning die erbij komt als de kostenwoning gesplitst wordt (zie onderstaande tabel). Vanwege de specifieke doelgroep – senioren in levensloopbestendige woningen – is het autobezit lager. Veel bewoners hebben zelfs helemaal geen auto en zijn niet meer afhankelijk van woon-werkverkeer. Ervaringen bij andere Knarrenhof-projecten bevestigen dat 0,9 parkeerplaats per woning en 0,15 per woning voor bezoekers volstaat. Voor 21 seniorenwoningen wordt daarom een afwijkende norm gehanteerd en wordt een totaal van 22 parkeerplaatsen voor het Knarrenhof Oude Wetering passend geacht. De afwijking wordt onderbouwd met praktijkervaring en doelgroep specifieke kenmerken.

Beleid en parkeernormen

De gemeente Kaag en Braassem heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de ‘Herziening Nota Parkeernormen 2018’. Daarin is het plangebied aangeduid als ‘rest bebouwde kom’. Voor het project is op basis hiervan (zie onderstaande tabel) het benodigde aantal parkeerplaatsen 30 inclusief de nog te splitsen kostenwoning.

Woningtype	Minimale norm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Etage 65-120 m ²	1,5	14	21
Etage <65 m ²	1,2	6	7,2
Tussenwoning/hoekwoning	1,6	1	1,6
Totaal			29,8 = 30

De ‘Herziening Nota Parkeernormen 2018’ gaat uit van kerncijfers met het oog op een brede gemiddelde doelgroep. Wanneer woningen voor een zeer specifieke doelgroep gerealiseerd worden, kunnen zowel meer, als minder parkeerplaatsen benodigd zijn (CROW, Parkeerkencijfers 2024,2024).

Navolgend wordt gemotiveerd waarom op deze locatie kan worden afgeweken van de gemiddelde parkeernormen.

Doelgroepen

De woningen die conform de CROW gecategoriseerd worden als ‘Etage 65-100m²’, ‘Etage < 65m²’ zijn in dit plan specifiek bedoeld voor senioren. De woningen worden immers levensloopbestendig uitgevoerd en worden specifiek toegewezen aan senioren. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in de gemiddelde Knarrenhof® ligt rond de 35%. Het volledige woonprogramma van deze woningen is gelijkvloers. Er is niet expliciet zorg aanwezig, maar de

woningen zijn wel zorgvoorbereid en het concept gaat uit van 'Noaberschap' en hulp geven aan elkaar.

Zoals hier boven reeds genoemd, worden de woningen specifiek toegewezen aan senioren; niet alleen nu, maar ook voor de lange termijn. Dit is geborgd in het koopcontract waarin wordt vermeld dat als bewoners verhuizen of overlijden de woning wordt aangeboden aan de lijst van senioren die staan ingeschreven bij de Knarrenhof voor de betreffende gemeente. De woningen worden om die reden dan ook niet op de vrije markt aangeboden, maar blijven beschikbaar voor de seniorendoelgroep.

Onderbouwing afwijking parkeernormen

Knarrenhof heeft meerdere projecten gerealiseerd/gaat realiseren waar ook een lagere parkeernorm is gehanteerd dan de CROW als norm hanteert voor die betreffende locatie.

De ervaring bij de gerealiseerde projecten is dat kan worden volstaan met circa 0,9 parkeerplaats per woning en 0,15 parkeerplaats per woning voor het bezoekers parkeren. Om het vertrouwen dat Knarrenhof heeft in deze lagere parkeernorm verder te onderbouwen met cijfers uit gerealiseerde hofjes is het autobezit in een aantal van de reeds gerealiseerde hofjes op verzoek van de gemeente geïnventariseerd; zonder uitzondering was het autobezit in de 5 hofjes lager dan 1. In de bijlage wordt verder per project/gemeente verder ingezoomd op de kenmerken.

Plaats Knarrenhof	Gemeente	Mate van stedelijkheid	Ligging	(geplande) oplevering	Gemiddelde parkeernorm 'Koop, huis, tussen hoek' CROW excl. bezoekersparkeren	Gemiddelde parkeernorm excl. bezoekers parkeren afgesproken met gemeente	Geïntariseerd autobezit in relatie tot aantal woningen
Zeewolde	Zeewolde	Weinig stedelijk	Rest bebouwde kom	2024	1,7	1	0,8
Ridderkerk	Ridderkerk	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	2024	1,2	1	0,8
Hasselt	Zwarte waterland	Weinig stedelijk	Rest bebouwde kom	2022	1,7	0,9	0,9
Surhuisterveen	Acht karspelen	Niet stedelijk	Schil centrum	2024	1,5	1	0,9
Gouda	Gouda	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	2021	1,2	0,9	0,8
Zwolle	Zwolle	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	2026	1,2	1	
Peize	Noorden veld	Weinig stedelijk	Rest bebouwde kom	2027	1,7	1	
Winsum	Het Hogeland	Niet stedelijk	Rest bebouwde kom	2027	1,7	1	

Tabel: Andere Knarrenhof projecten en bijhorende parkeernormen op basis van 'Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021'

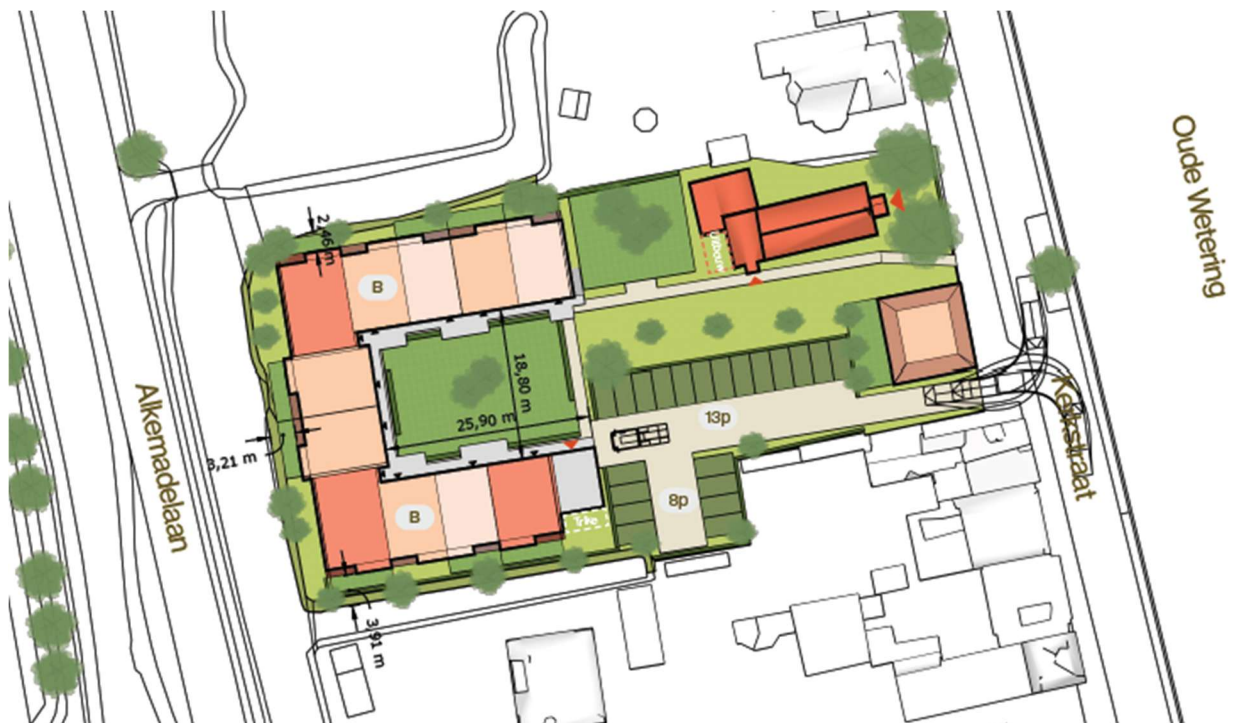
Op het moment dat omwille van bovenstaande argumentatie de parkeernorm voor de 21 seniorenwoningen, die zijn gecategoriseerd als 'Etagé 65-100m²', 'Etagé < 65m²', wordt

teruggebracht naar 0,9 parkeerplaats per woning plus 0,15 parkeerplaats per woning voor bezoeker parkeren, geldt er een totale gemiddelde parkeernorm van 22 parkeerplaatsen. *Het in de praktijk benodigde aantal benodigde parkeerplaatsen kan bovendien nog verder worden verlaagd door deelauto's aan te bieden of kopers met geen of 1 auto voorrang te geven boven kopers met 2 of meer auto's.*

Conclusies

- Op basis van de gemiddelde parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem moeten er voor de voorgenoemde ontwikkeling 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein voor de bouw van Knarrenhof Oude Wetering.
- Op basis van de specifieke doelgroep waar de woningen voor worden gerealiseerd en de praktijkervaring bij andere Knarrenhofprojecten, is een parkeernorm voor 22 seniorwoningen van 0,9 parkeerplaats per woning plus 0,15 parkeerplaats per woning voor bezoeker parkeren passend.
- Met de voorgestelde afwijking van de parkeernormen, omwille van de specifieke doelgroep 'senioren' waar de woningen voor wordt aangelegd, kan met de aanleg van 22 parkeerplaatsen op eigen terrein in het plangebied worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Dan gaat het er zo uit zien (waarbij nader onderzocht wordt of de 22^e parkeerplaats rechts naast de kosterwoning geplaatst kan worden):



Bijlage: gerealiseerde hofjes + Hof van Maashorst

Gouda

<https://maps.app.goo.gl/to7L8CUi48fNAFjr5>

Aantal inwoners: ca. 76.000

Mate van stedelijkheid: sterk stedelijk

Ligging: rest bebouwde kom

Afstand OV:

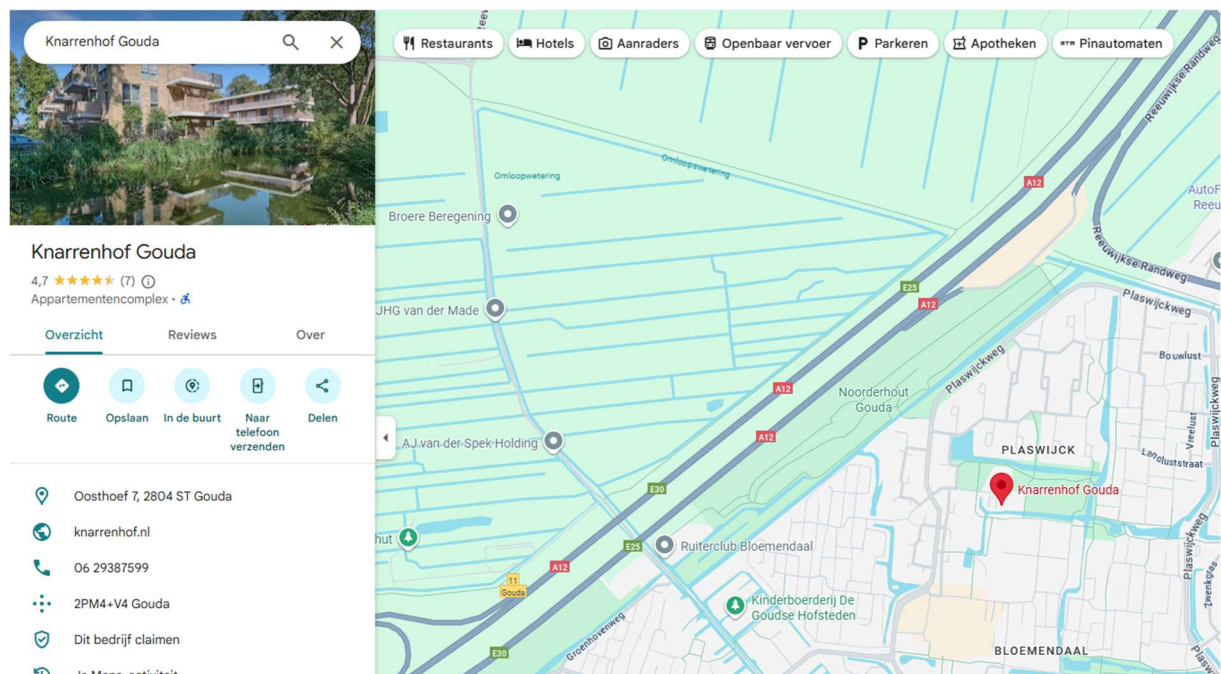
bushalte op 4 minuten lopen

Afstand supermarkt:

Lidl op 5 minuten lopen, AH op 8 minuten

Afstand GZ voorzieningen:

apotheek op 9 minuten lopen



Zeewolde

<https://maps.app.goo.gl/CqLZbDtXpFsGcQhr9>

Aantal inwoners: ca. 24.000

Mate van stedelijkheid: weinig stedelijk

Ligging: rest bebouwde kom

Afstand OV:

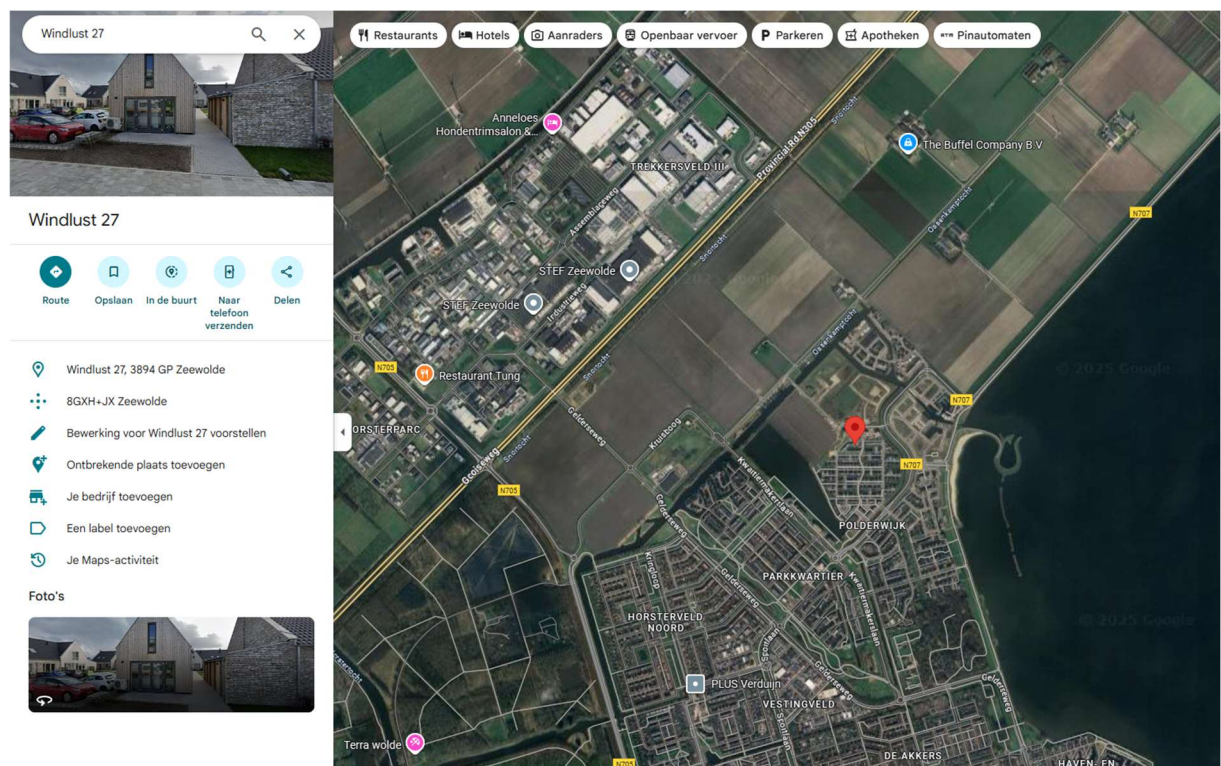
bushalte op 8 minuten lopen

Afstand supermarkt:

Dekamarkt op 8 minuten lopen

Afstand GZ voorzieningen:

apotheek op 38 minuten lopen



Ridderkerk

<https://maps.app.goo.gl/RNXZWZpEhdkdcBtV7>

Aantal inwoners: ca. 48.000

Mate van stedelijkheid: sterk stedelijk

Ligging: rest bebouwde kom

Afstand OV:

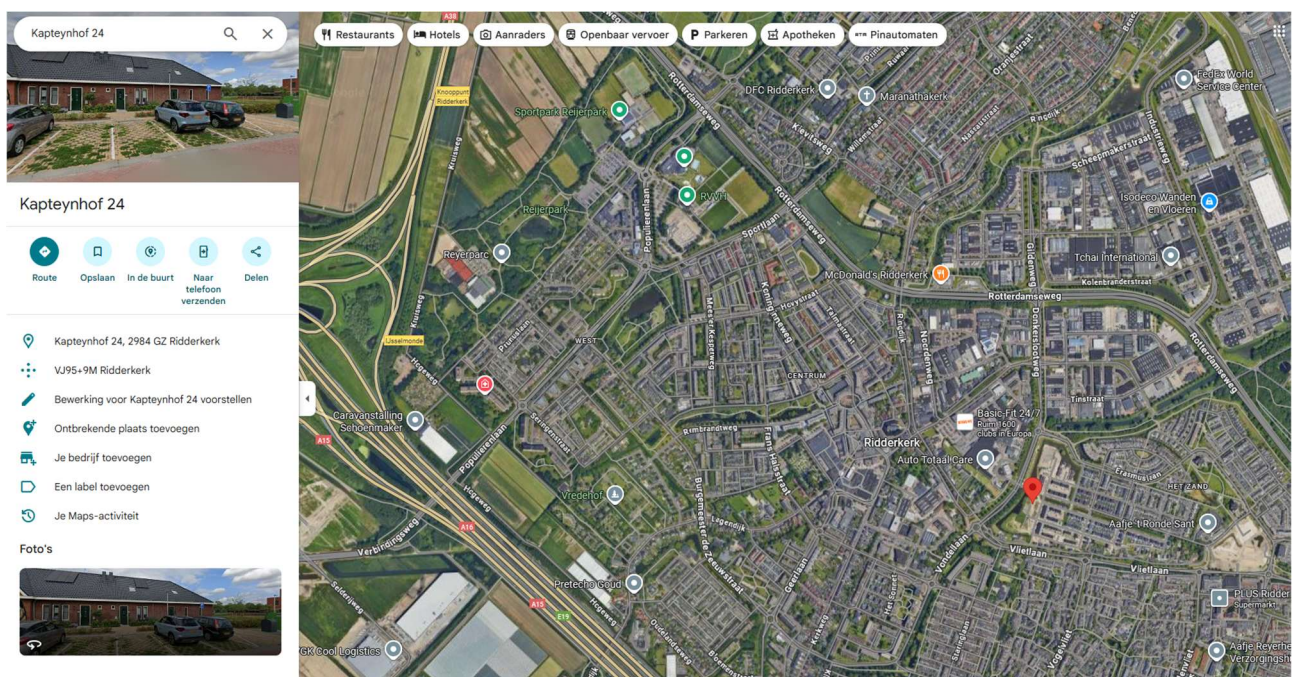
bushalte op 6 minuten lopen

Afstand supermarkt:

Dirk vd Broek op 12 minuten lopen, Plus op 13 minuten

Afstand GZ voorzieningen:

apotheek op 11 minuten lopen



Surhuisterveen, gemeente Achtkarspelen

<https://maps.app.goo.gl/pLJGFyKVEt4b8rDw8>

Aantal inwoners gemeente: ca. 28.000

Mate van stedelijkheid: niet stedelijk

Ligging: schil centrum

Afstand OV:

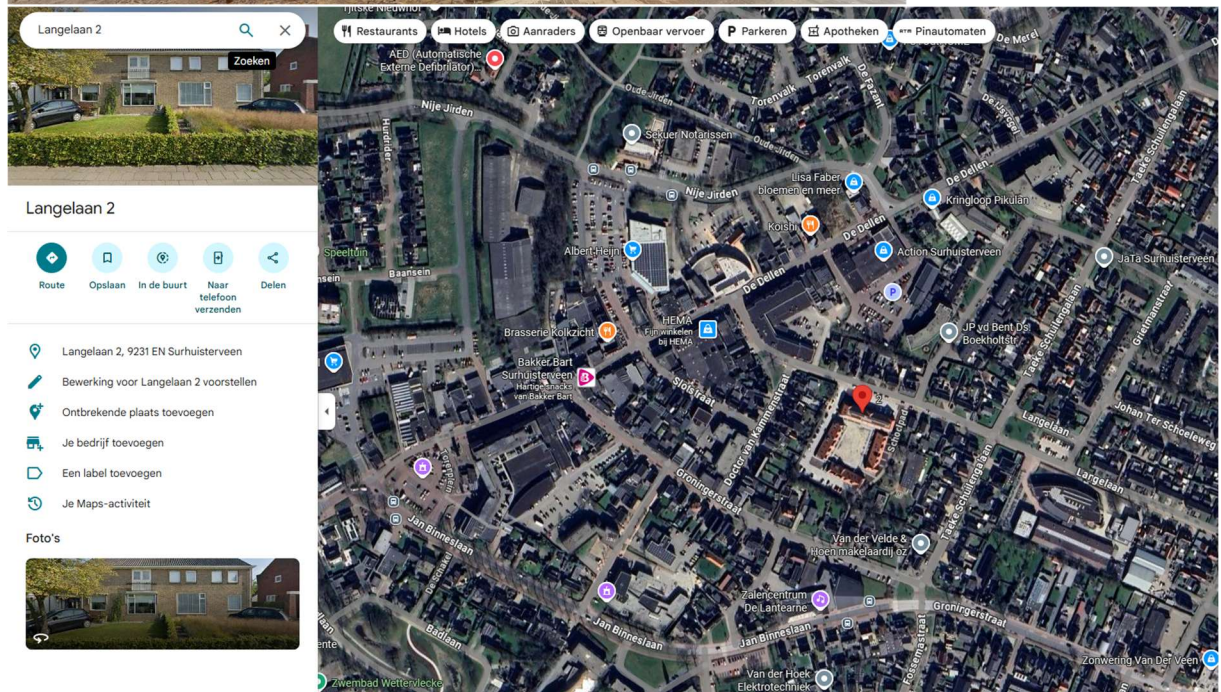
bushalte op 5 minuten lopen

Afstand supermarkt:

AH op 4 minuten lopen, Jumbo op 6 minuten

Afstand GZ voorzieningen:

apotheek op 7 minuten lopen



Hasselt, gemeente Zwartewaterland

<https://maps.app.goo.gl/R6sqtydiUKLVcnUt8>

Aantal inwoners gemeente: ca. 24.000

Mate van stedelijkheid: weinig stedelijk

Ligging: rest bebouwde kom

Afstand OV:

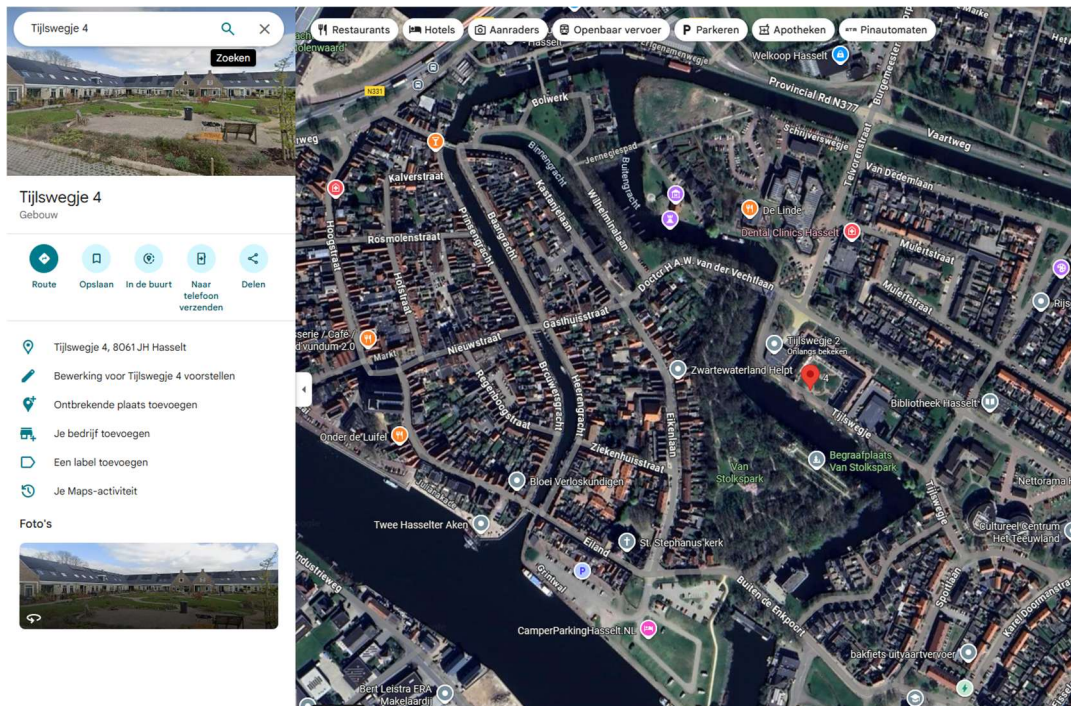
bushalte op 9 minuten lopen

Afstand supermarkt:

Nettorama op 5 minuten lopen, Jumbo op 10 minuten

Afstand GZ voorzieningen:

apotheek op 8 minuten lopen



Uden, gemeente Maashorst

[Erphoevenweg 20 - Google Maps](#)

Aantal inwoners gemeente: ca. 60.000

Mate van stedelijkheid: weinig stedelijk

Ligging: rest bebouwde kom

Afstand OV: bushalte op 5 minuten lopen

Afstand supermarkt: Jumbo en Aldi op 9 minuten lopen

Afstand GZ voorzieningen: apotheek op 5 minuten lopen

