

Parkeeranalyse ontwikkeling gezondheidscentrum Hazenkamp aan de Vossenlaan in Nijmegen

Datum: 18-08-2014

Versie: Definitief

Inleiding

De apotheek Hazenkamp en het Gezondheidscentrum Hazenkamp, beide gevestigd in aparte gebouwen aan de Vossenlaan te Nijmegen, hebben het voornemen om op het huidige perceel van de Apotheek Hazenkamp aan de Vossenlaan een nieuw gezondheidscentrum te realiseren, aansluitend op de huidige Apotheek. De huidige locatie van het gezondheidscentrum zal dan komen te vervallen. Op deze locatie wordt voorzien in de ontwikkeling van 5 grondgebonden woningen. Om het plan te kunnen beoordelen willen zowel de ontwikkelaar (Apotheek Hazenkamp) als de gemeente Nijmegen inzicht krijgen in de parkeerbehoefte van het nieuwe gezondheidscentrum alsmede de gevolgen voor het parkeren in de omgeving.

In deze rapportage wordt nader ingegaan op:

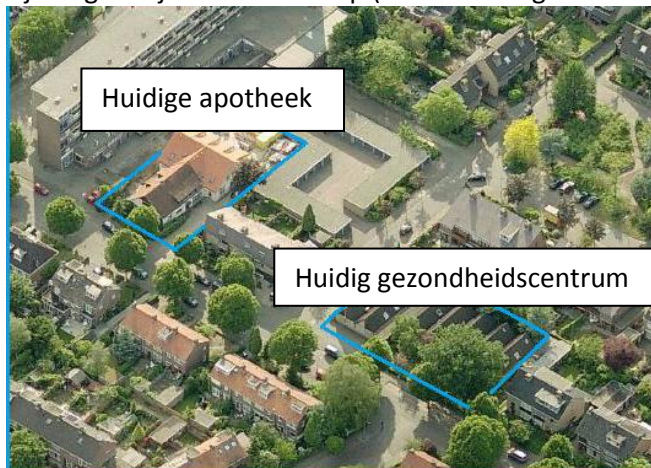
- Bepalen van de parkeerbehoefte voor het huidige gezondheidscentrum en apotheek Hazenkamp.
- Bepalen van de parkeerbehoefte voor het nieuwe gezondheidscentrum inclusief apotheek.
- Bepalen van de parkeerbehoefte voor de huidige en toekomstige woningen
- Het opstellen van de parkeerbalans
- In kaart brengen mogelijke parkeerlocaties binnen en straal van 750 m.
- Globale inrichting eventuele uitbreidingslocaties voor parkeren schetsen en op locatie aangeven.

Vraagstelling

De ontwikkelaar wil inzicht verkrijgen in de parkeerbalans voor de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum op het terrein van de Apotheek, alsmede voor de nieuwe woningen.

Ligging en beschrijving omgeving Apotheek en gezondheidscentrum

De apotheek Hazenkamp en het gezondheidscentrum zijn beide gelegen aan de Vossenlaan in de Nijmeegse wijk De Hazenkamp (zie afbeelding hieronder). Beide functies hebben de ingang aan de voorzijde, aan de Vossenlaan. Voor beide functies zijn geen specifieke



parkeervoorzieningen gereserveerd in de openbare ruimte.

In de huidige situatie bedraagt de afstand tussen het gezondheidscentrum en de apotheek 35m. De Vossenlaan is een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/u. Het deel tussen de Steenbokstraat en de Koedoestraat is eenrichtingsverkeer (in oostelijke richting). Parkeren vindt deels plaats op de rijbaan

en deels in langspaarkeervakken langs de rijbaan (Vossenlaan en Koedoestraat). Langs de Vossenlaan staan woningen in rijvorm en in de vorm van 2 onder 1 kap. Ten westen van de apotheek, langs de Steenbokstraat staat een galerijflat met daaronder winkels. Het parkeren voor de woningen aan de Vossenlaan vindt deels op straat plaats; deels op eigen parkeerruimte (opritten)

Geplande ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in het samenvoegen van de apotheek en het gezondheidscentrum op/achter de locatie van de huidige apotheek (zie afbeelding hieronder). Hiervoor wordt aan de oostkant van het perceel van de apotheek een nieuwe ingang gebouwd en wordt op het achterterrein van de apotheek de functionele ruimte gebouwd (behandelkamers, wachtruimte, oefenruimte). Tegelijkertijd wordt de indeling van de bestaande apotheek gewijzigd; de apotheek wordt iets vergroot en de studenteneenheden die nu achterin de apotheek aanwezig zijn, zullen omgebouwd worden tot behandelkamers. Het aantal behandelkamers zal in beperkte mate wijzigen ten opzichte van het aantal kamers in het huidige gezondheidscentrum.



Figuur. Vossenlaan 88-90 met indicatie nieuw bouwvolume

Tegelijkertijd met de bouw van het nieuwe gezondheidscentrum wordt voorzien in de bouw van 5 woningen op de locatie van het huidige gezondheidscentrum. Het huidige gezondheidscentrum zal daarvoor gesloopt moeten worden. Op deze locatie is voorzien in de bouw van twee 2 onder 1 kap woningen en 3 woningen in rijvorm (verbeelding zie volgende pagina).



Figuur 1 Geplande ontwikkelingen gezondheidscentrum

Beschrijving parkeersituatie

Benodigde parkeerruimte apotheek en gezondheidscentrum

Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor een gezondheidscentrum en apotheek kan berekend worden op basis van de beleidsregels parkeren van de gemeente Nijmegen:

ZORGINSTELLINGEN	Centrum	Schil / overloopgebied	Rest bebouwde kom	Eenheid	Aandeel bezoekers	Opmerking
ziekenhuis	1,60	1,60	1,60	per bed		zie ook 'bouwmaatstaven voor parkeervoorzieningen in de zorgsector
Verpleeghuis / beschermd wonen	0,60	0,60	0,60	per wooneenheid	60%	Inclusief personeel
Verzorgingstehuis / verzorgd wonen	0,60	0,60	0,60	per wooneenheid	60%	Inclusief personeel
arts(en)praktijk	1,75	1,75	1,75	per behandelkamer	65%	minimum 3 pp per huisartsenpost
hospice	0,60	1,00	1,40	per wooneenheid	90%	
psycholoog	1,75	1,75	1,75	per behandelkamer	65%	
apotheek	2,20	2,20	2,20	per 100 m2 bvo	65%	
fysiotherapeut	1,75	1,75	1,75	per behandelkamer	65%	
tandarts	1,75	1,75	1,75	per behandelkamer	65%	

Figuur 2 parkeernorm zorginstellingen (bron: gemeente Nijmegen)

Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het gezondheidscentrum de beschikking over 15 behandelkamers. Op basis van de huidige parkeernorm van de gemeente Nijmegen (1.75 per behandelkamer, schil/overloopgebied) zou dit betekenen dat er 26,25 parkeerplaatsen beschikbaar zouden moeten zijn voor het gezondheidscentrum.

Voor de apotheek geldt dat het ruimtegebruik ca. 100 m² is. Op basis van de huidige parkeernorm van de gemeente Nijmegen (2.20 per 100m² bvo) zouden er dan 2,20 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Daarnaast dient er bij beide functies 1 invalidenparkeerplaats beschikbaar te zijn.

Voor de apotheek en het gezondheidscentrum samen zouden in de huidige situatie volgens de parkeernorm van de gemeente Nijmegen afgerond 29 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn.

Toekomstige situatie apotheek en gezondheidscentrum

Het totale ruimtegebruik van de apotheek zal als gevolg van de ontwikkeling in beperkte mate wijzigen. De beschikbare oppervlakte van de apotheek zal in de nieuwe situatie ca. 150m² zijn. De benodigde parkeerruimte voor de apotheek bedraagt, uitgaande van de oppervlakte van ca. 150m² en de parkeernorm van de gemeente Nijmegen (2.20 per 100m² bvo) 3,30 parkeerplaatsen.

Voor zowel apotheek als gezondheidscentrum geldt dat er minimaal 1 invalidenparkeerplaats en 1 parkeerplaats voor een ambulance beschikbaar moet zijn. De reeds in de openbare invalidenparkeerplaatsen kunnen hiervoor gebruikt worden.

In het nieuwe gezondheidscentrum zullen 17 behandelkamers gerealiseerd worden. Dit betekent dat er op basis van de parkeernorm van de gemeente Nijmegen (1.75 per behandelkamer) 29,75 parkeerplaatsen beschikbaar zouden moeten zijn in de directe omgeving.

In totaal zullen er dus voor apotheek en gezondheidscentrum op basis van de parkeernorm van de gemeente Nijmegen (29,75 + 3.30) afgerond 34 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. De parkeervraag als gevolg van de beschreven ontwikkeling neemt dus toe met 5 plaatsen. De vraag is of gezien de bezettingsgraden van de in de openbare ruimte aanwezige parkeerplaatsen een toename van de parkeervraag met 5 plaatsen mogelijk is.

Benodigde parkeerruimte woningen

Het benodigd aantal parkeerplaatsen woningen kan berekend worden op basis van de beleidsregels parkeren van de gemeente Nijmegen:

WONINGEN	Centrum	Schil/ overloopgebied	Rest bebouwde kom	Eenheid	Aandeel bezoekers
woningen groot $\geq$ 135 m ² GBO	1,40	1,60	1,85	per woning	0,3 pp
woningen midden 90 - 135 m ² GBO	1,30	1,50	1,70	per woning	0,3 pp
woningen klein 50 - 90 m ² GBO	1,15	1,30	1,45	per woning	0,3 pp
woningen zeer klein $\leq$ 50 m ² GBO	0,85	0,85	0,85	per woning	0,3 pp
studentenhuisvesting campuscontract	0,20	0,20	0,20	per kamer	0,05 pp
Studentenhuisvesting overig/ kamerverhuur	0,40	0,40	0,40	per kamer	0,05 pp

Figuur 3 parkeernorm woningen (bron: gemeente Nijmegen)

Huidige situatie

In de huidige situatie staan in de directe omgeving (< 100 m) van het gezondheidscentrum 32 woningen (langs de Vossenlaan 73-97 en, Gemstraat 9-18). Bij 10 woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Van de 32 woningen/wooneenheden zijn 24 woningen op basis van de gebruiksvloeroppervlakte verdeeld in:

- 9 woningen groot (1,60, schil/overloopgebied)
- 15 woningen midden (1,50, schil/overloopgebied).
- Daarnaast zijn er achterin de huidige apotheek 8 studentenkamers aanwezig (0,40, schil/overloopgebied).

Op basis van de parkeerbeleidsregels van de gemeente Nijmegen is de parkeervraag van de woningen in het genoemde gebied 40 parkeerplaatsen. Uitgangspunt voor de berekening is dat de het gebied getypeerd wordt als “schil/overloopgebied”. Bij deze 40 plaatsen is nog geen rekening gehouden met opritten en evt. dubbelgebruik.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er aan de Vossenlaan vijf nieuwe woningen gebouwd op de locatie van het huidige gezondheidscentrum. Dit betreft een tweetal grote woningen en een drietal middelgrote woningen. Daarnaast verdwijnen, door de uitbreiding van het gezondheidscentrum, de 8 studentenkamers/wooneenheden achter/in de huidige apotheek.

In totaal staan er in de toekomstige situatie in de directe omgeving van het gezondheidscentrum dan 29 woningen. De 29 woningen zijn op basis van de gebruiksvloeroppervlakte verdeeld in:

- 11 woningen groot
- 18 woningen midden

Op basis van de huidige parkeernorm van de gemeente Nijmegen zouden er voor alle woningen in de toekomstige situatie in totaal afgerond 45 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn basis van schil/overloopgebied en zonder rekening te houden met opritten en evt. dubbelgebruik. De parkeervraag voor de woningen in het gebied neemt dus met 5 plaatsen toe als gevolg van de nieuwbouw van 5 woningen en het verdwijnen van 8 studentenkamers/wooneenheden.

Wordt gekeken naar beide ontwikkelingen, dus de samenvoeging van apotheek en gezondheidscentrum tot één nieuw gezondheidscentrum en de bouw van 5 woningen op de locatie van het huidige gezondheidscentrum, dan betekent dit dat de totale parkeervraag in het gebied met 10 plaatsen zou toenemen, echter hierbij is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

Opmaat naar de parkeerbalans; dubbelgebruik

Er is zowel nu als in de toekomst sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in de omgeving van zowel het gezondheidscentrum als apotheek. Overdag worden de parkeerplaatsen deels door bewoners en deels door bezoekers van de apotheek en het gezondheidscentrum gebruikt. 's Avonds zijn apotheek en gezondheidscentrum niet open en worden de parkeerplaatsen dus alleen gebruikt door bewoners (en hun bezoekers). Uit tellingen is gebleken dat de meeste parkeerplaatsen in de langsparkeerhavens rond het huidige gezondheidscentrum 's avonds dan ook onbenut blijven. Dat betekent dat er voor de woningen in de directe omgeving 45 parkeerplaatsen nodig zijn ('s avonds en 's nachts). 10 woningen in de directe omgeving van het Gezondheidscentrum hebben parkeerruimte op eigen terrein. Dat betekent dat er in de openbare ruimte dan geen 45 maar 35 parkeerplaatsen nodig zijn.

Overdag moet voor de parkeerbehoefte bij woningen rekening gehouden worden met het aanwezigheidspercentage van 50% in de ochtend en 60% in de middag. In de hiernavolgende tabellen is de parkeerbalans voor zowel de huidige als toekomstige situatie weergegeven.

Wijzigingen parkeersituatie Vossenlaan

Als gevolg van de voorziene bouw van de woningen op de locatie van het huidige Gezondheidscentrum zal mogelijk 1 parkeerplaats langs de rijbaan opgeheven moeten worden. Op basis van de uitwerking van het stedenbouwkundig en/of civieltechnisch ontwerp zal blijken of 1 plaats opgeheven moet worden ten gunste van de oprit naar de garage van de tweede 2 onder 1 kap woning. De 3 woningen in rijvorm krijgen geen oprit, waardoor er daar langs de Vossenlaan geen parkeerplaatsen opgeheven worden.

Totale parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum en apotheek is in de toekomstige situatie 34 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de woningen is in de toekomstige situatie 17 parkeerplaatsen in het tijdsvenster "overdag-middag". Dit tijdsvenster is namelijk bepalend voor de totaal benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Dat betekent dat er voor de functies wonen en gezondheidscentrum/apotheek opgeteld 51 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Daarnaast mogen de parkeerplaatsen op de opritten ook meegerekend worden. Dat betekent dat er 36 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zouden moeten zijn. Er zijn 60 (openbare) plaatsen beschikbaar binnen 50-100m en binnen 200m meer dan 170 plaatsen. Uit tellingen blijkt dat de bezettingsgraad op het bepalende moment (overdag, weekday) gemiddeld maximaal 75% bedraagt. Voor de functie gezondheidscentrum en apotheek stellen de beleidsregels van de gemeente Nijmegen overigens dat de maximale afstand van beschikbare parkeervoorzieningen tot de functie 750 m mag bedragen. Binnen deze straal zijn ruim voldoende (vrije) parkeerplaatsen beschikbaar. Uit (parkeer) onderzoek blijkt zelfs al dat de vrije parkeerplaatsen binnen een straal van 100 m gevonden kunnen worden.

Parkeerbalans huidige situatie

Eenheid	Functie	P-norm	parkeervraag			Capaciteit (< 100 m)	
			Ochtend	middag	avond	openbaar	Eigen terrein
15	Gezondheidscentrum	1,75pp/beh.k.	26,3	26,3	0		0
100 m2	Apotheek	2,20pp/100m2	2,2	2,20	0		0
8	Studentenkamers		1,6	2	3,2		0
9	Woningen groot	1,60	7,2	8,6	14,4		7
15	Woningen midden	1,50	11,3	13,5	22,5		3
	Totaal		48,6	52,6	40,1	60	10

Uit de tabel blijkt dat in de huidige situatie de middag de bepalende tijdsperiode is voor de parkeervraag. De parkeervraag bedraagt op dat moment 53 plaatsen in de openbare ruimte. Omdat een aantal woningen beschikt over parkeerruimte op eigen terrein is er van deze woningen nog maar een beperkte parkeervraag (0,5 tot 0,6 pp/won) die drukt op de openbare ruimte aangezien er gemiddeld ruim 1 parkeerplaats op het eigen terrein aanwezig is. Wordt de parkeervraag dan afgezet tegen het parkeeraanbod dan kan geconcludeerd worden dat het aanbod ook op het maatgevend moment zelfs in de directe omgeving toereikend is. Op ruimere afstand, tot 750m, wat uiteindelijk bepalend is, is het aanbod in verhouding tot de vraag nog veel groter.

Parkeerbalans toekomstige situatie

Eenheid	Functie	P-norm	Parkeervraag			Capaciteit (< 100m)	
			ochtend	middag	avond	openbaar	eigen terrein
17	Gezondheidscentrum	1,75 pp/beh.k.	29,8	29,8	0	60	0
150 m2	Apotheek	2,20 pp/100m2	3,3	3,3	0	60	0
18	Woningen midden	1,50	13,5	16,2	27	60	5
11	Woningen groot	1,60	8,8	10,6	17,6	60	7
	Totaal		55,4	59,9	44,6	60	12

Ook in de toekomstige situatie blijkt dat de middag de bepalende tijdsperiode is. De parkeervraag neemt weliswaar toe, echter de capaciteit neemt ook toe. Per saldo is de verhouding tussen aanbod en vraag daarmee vrijwel gelijk als in de huidige situatie.

Beschikbare parkeerruimte

In de huidige situatie vindt het parkeren voor zowel apotheek als gezondheidscentrum vrijwel geheel plaats op de openbare weg. Het parkeren vindt met name plaats langs de Koedoestraat en de Vossenlaan en in mindere mate langs de Gemstraat en Dromedarisstraat. Uit parkeeronderzoek is

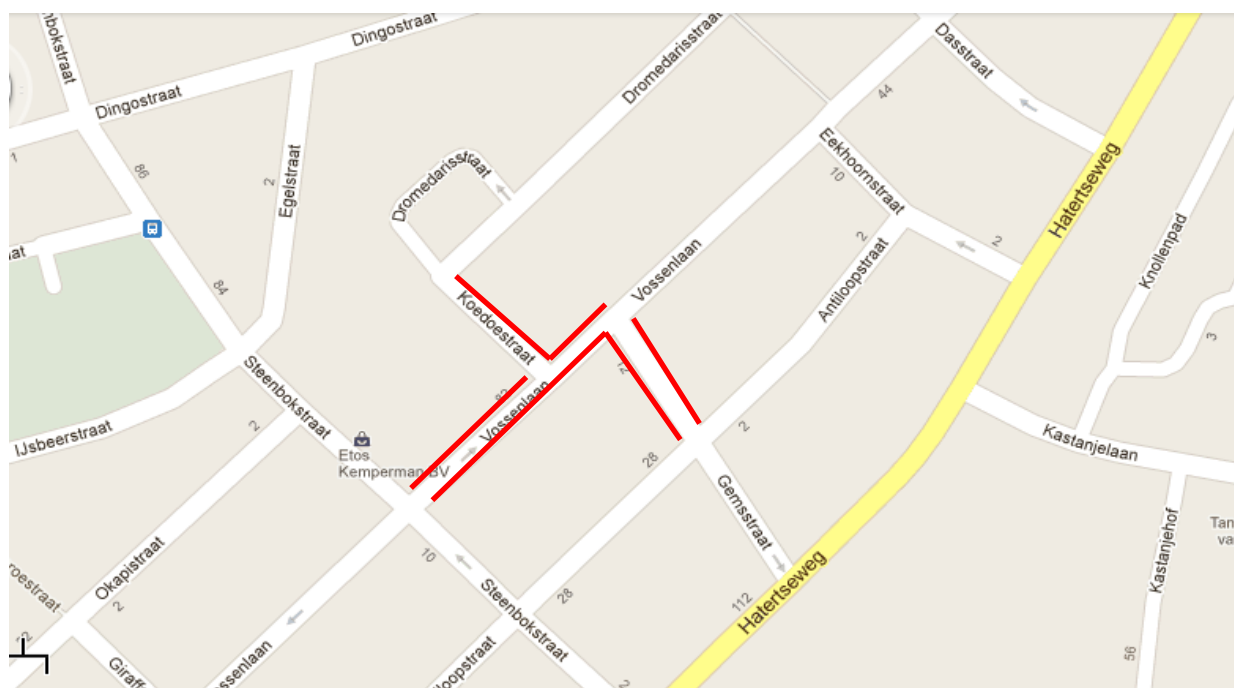
gebleken dat de maximale bezettingsgraad in de omgeving van het gezondheidscentrum en apotheek maximaal 70 % bedraagt. De toename van de parkeervraag met voor het gezondheidscentrum alsmede de extra parkeervraag van de nieuwe woningen kan dan ook binnen het beschikbare parkeerareaal in de openbare ruimte opgevangen worden. Uit schouwen en tellingen blijkt dat het parkeren in de openbare ruimte in de huidige situatie niet leidt tot problemen of parkeerexcessen.

Direct rond het huidige gezondheidscentrum (langs Koedoestraat en Vossenlaan), liggen 18 (langs)parkeerplaatsen en 1 gehandicaptenparkeerplaats.

Verder wordt er langs de zuidzijde van de Vossenlaan, tussen de Steenbokstraat en Gemstraat geparkeerd op de rijbaan en is plaats voor ca. 14 voertuigen. Aan de noordzijde van de Vossenlaan liggen langspaarkeervarens; hier is ruimte voor 9 auto's (tussen Steenbokstraat en Gemstraat). In de Gemstraat wordt langs de zuidzijde in parkeervarens geparkeerd, hier zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Aan de noordzijde wordt op de rijbaan geparkeerd, hier zijn 9 plaatsen beschikbaar.

Zowel voor de apotheek als het gezondheidscentrum ligt 1 gehandicaptenparkeerplaats (gelegen aan de Vossenlaan).

Totaal zijn er in de directe omgeving van het gezondheidscentrum 60 formele parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerplaatsen zijn op onderstaande kaart rood aangegeven (alle binnen 100m). Daarnaast kan er onder meer op de Koedoestraat ook op de rijbaan (west) geparkeerd worden. Omdat hier niet dagelijks geparkeerd wordt zijn deze plaatsen niet meegenomen in het aantal.



Conclusie en aanbeveling:

Op basis van de parkeerbeleidsregels zouden er in de nieuwe situatie minimaal 50 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn in de openbare ruimte om het parkeren van zowel de woningen als het

nieuwe gezondheidscentrum + apotheek te faciliteren. Er zijn in de openbare ruimte in de directe (< 100m) omgeving 60 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan de bezettingsgraad de 75% niet overschrijdt. De norm voor de maximaal acceptabele bezettingsgraad is in Nijmegen vastgesteld op 85%. Gezien de een waargenomen bezetting van maximaal 75% betekent dit dat de parkeerbalans t.a.v. van de voorgenomen ontwikkelingen positief uitvalt.

In een ruimere straal rond de locatie (tot 750 m) is het parkeren nog eenvoudiger op te vangen aangezien de bezettingsgraden hier tussen de 40 en 60% liggen. Zelfs indien er in de directe omgeving er incidenteel een hogere parkeervraag is, dan is dit dus in de ruimere omgeving altijd eenvoudig op te vangen. Zo is er vrijwel altijd nog parkeerruimte beschikbaar op de rijbaan van de Koedoestraat (westzijde) alsmede in de parkeervakken van de Dromedarisstraat en langs de Steenbokstraat.

Door werknemers van apotheek en gezondheidscentrum te verplichten parkeerruimte op enige afstand (de veelal lege plaatsen aan het einde van de Koedoestraat, Dromedarisstraat en Steenbokstraat) te gebruiken zal de parkeerdruk nabij het gezondheidscentrum verder beperkt worden.

Daarnaast kan door het realiseren van goede voorzieningen voor fietsers direct nabij de ingang van het gezondheidscentrum het fietsgebruik gestimuleerd worden. Ook dient aandacht te worden besteed aan fietsgebruik onder de werknemers van het gezondheidscentrum en apotheek.

Verder verdient het aanbeveling om op het kruispunt Vossenlaan-Koedoestraat te verwijzen naar parkeerplaatsen op de Koedoestraat en Dromedarisstraat.

Beelden huidige parkeersituatie



Koedoestraat (avond)



Vossenlaan oost (avond)



Vossenlaan west (avond)