

In opdracht van:
Bolton

Projectnummer:
M08731-R-E2

Datum:
7 april 2025



Onderbouwing parkeren zorgwoningen De Meijert-Oost Mijdrecht



1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	INVENTARISATIE INFORMATIE EN BELEID	4
2.1	Overkoepelende studie RHDHV	4
2.2	Kenmerken ontwikkeling	5
2.3	Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023 – 2030	5
3.	POTENTIE PASSENDE PARKEERNORM	7
3.1	Onderzoek Empaction naar parkeernorm zorgvoorzieningen	7
3.2	Referentie-onderzoek	8
3.3	Deelconclusie	10
4.	BEREKENING PARKEEROPGAVE ZORGCOMPLEX DE MEIJERT-OOST	11
4.1	Berekening parkeervraag	11
4.2	Beschouwing breder plangebied	12
5.	CONCLUSIE	14
6.	BIJLAGEN	15
6.1	Bijlage 1: Reconstructie berekening parkeeropgave De Meijert	16

Colofon
Jasper Doeven
Eelco Bos

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

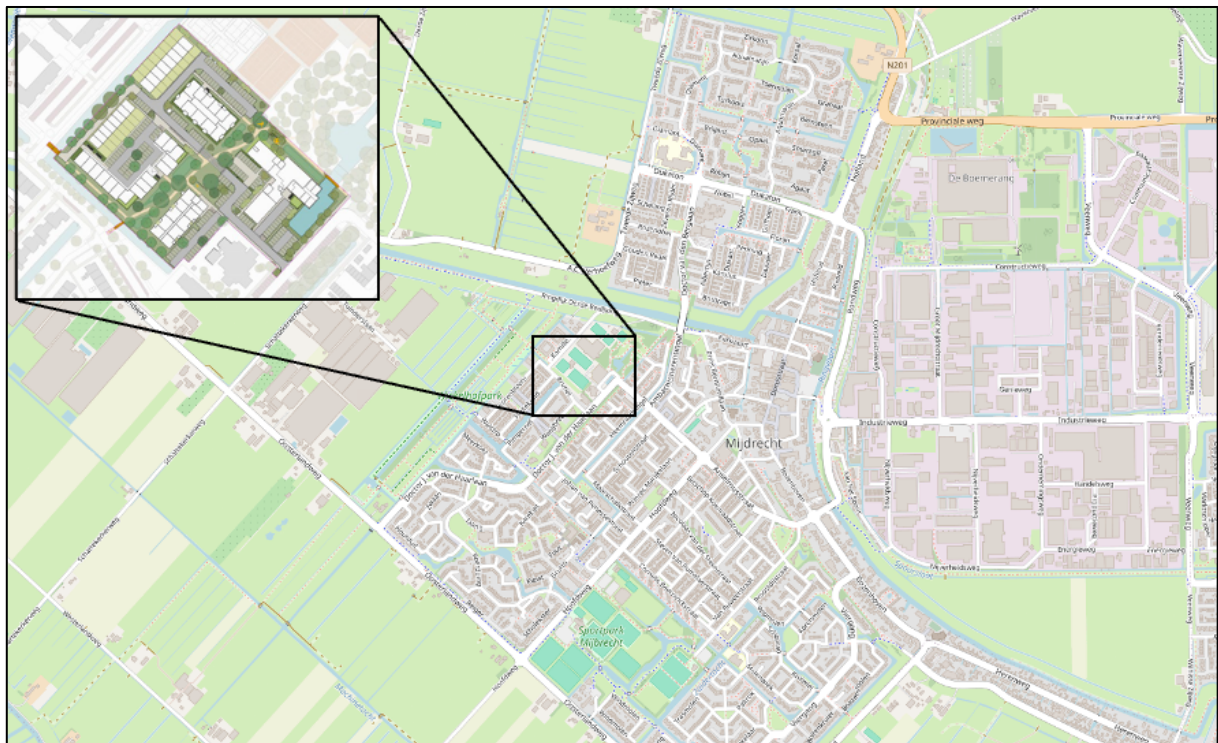


1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente De Ronde Venen werkt aan de herontwikkeling van locatie De Meijert. Het gaat om een grootschalige gebiedsontwikkeling verdeeld over vier deelgebieden waarbij Bolton betrokken is bij deelgebied Oost, welke voornamelijk bestaat uit zorgvoorzieningen.

Binnen dit deelgebied worden zorgeenheden beoogd van het concept 'Wonen bij de Familie'. De gemeenteraad heeft een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de categorie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' vastgesteld. Deze categorie lijkt het beste aan te sluiten bij het beoogde concept. Bolton en Wonen bij de Familie zijn van mening dat met een parkeernorm van 0,4 per woning kan worden volstaan. In deze rapportage bieden we een onderbouwing om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm en zetten we de parkeeropgave van de zorgwoningen in een bredere context.



Figuur 1: Ligging ontwikkeling binnen Mijdrecht.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de (beleidsmatige) context rondom de ontwikkeling en het reeds uitgevoerde onderzoek van RHDHV. In hoofdstuk 3 onderzoeken we in hoeverre er van de parkeernorm kan worden afgeweken en in hoofdstuk 4 berekenen we opnieuw de parkeeropgave. Hoofdstuk 5 biedt een beknopte conclusie.



2. INVENTARISATIE INFORMATIE EN BELEID

In dit hoofdstuk brengen we de context en (beleidsmatige) kaders in kaart.

2.1 Overkoepelende studie RHDHV

We gaan eerst in op de overkoepelende studie van RHDHV die is opgesteld ten behoeve van het gehele plan De Meijert.

2.1.1 Beschrijving studie RHDHV

Het deelgebied dat door Bolton wordt ontwikkeld is een van de 4 deelgebieden binnen de bredere gebiedsontwikkeling van De Meijert. Ten behoeve van deze bredere gebiedsontwikkeling is in april 2024 door RHDHV een bredere studie opgesteld waarin wordt ingaan op de parkeeropgave en verkeersafwikkeling. In deze studie is de Meijert Oost als volgt opgenomen:

- 27 zorgwoningen (norm 0,6, norm voor 'verpleeg- en verzorgingstehuis');
- 27 aanleunwoningen;
- Gezondheidscentrum (21 behandelkamers);
- Tandartspraktijk (4 behandelkamers);
- 1 apotheek.

Conform studie van RHDHV geldt het uitgangspunt dat alle parkeerplaatsen dubbel gebruikt kunnen worden en dat er geen parkeerplaatsen worden toegewezen. Dat betekent ook dat de ontwikkeling van het zorgcomplex binnen deze context moet worden gezien.

De parkeeropgave die in de rapportage in kaart wordt berekend bedraagt 249 parkeerplaatsen, waarvan 193 parkeerplaatsen op het terrein van De Meijert worden gerealiseerd. Voor de resterende parkeeropgave wordt met een parkeerdrukonderzoek aangetoond dat er veel restcapaciteit bestaat in de nabije openbare ruimte (Doctor J. v.d. Haarlaan) beschikbaar is. Van deze restcapaciteit worden 56 parkeerplaatsen gebruikt ten behoeve van de ontwikkeling. Daarmee kan de parkeeropgave worden ingevuld.

2.1.2 Projectsamenhang uitgangspunten

Het onderzoek van RHDHV kent een aantal uitgangspunten die specifiek van toepassing zijn op de studie van RHDHV. We behandelen deze puntsgewijs en beschrijven hoe we deze overnemen in dit onderzoek:

- De parkeeropgave die conform de parkeernormen van de gemeente De Ronde Venen wordt berekend bedraagt 224 parkeerplaatsen. Deze wordt verhoogd met 10% om rekening te houden met de maximaal acceptabele bezettingsgraad wat resulteert in de parkeeropgave van $(224 / 0,9 =) 249$ parkeerplaatsen. Er wordt beredeneerd dat door te voldoen aan de parkeernorm wordt uitgegaan van een bezetting van 100%, en dat ophoging nodig is om zoekverkeer te voorkomen. Er kan echter worden verondersteld dat in een parkeernorm een dergelijke ruimte is opgenomen, ook noemt het parkeerbeleid van de gemeente niets over een dergelijke verhoging en bieden de richtlijnen van het CROW geen aanleiding om een dergelijke ophoging toe te passen. In overleg met de gemeente nemen we dit uitgangspunt echter wel over.
- De parkeeropgave voor bewoners, bezoekers en zorgfuncties wordt tussentijds afgerond voor het toepassen van dubbelgebruik (bewoners naar boven, bezoekers + zorgfuncties naar beneden). Het beleid van de gemeente stelt echter dat er niet tussentijds mag worden afgerond en dat er aan het eind van de berekening pas wordt afgerond. Afwijkend van het parkeerbeleid nemen we het uitgangspunt van RHDHV over.



- Voor de zorgseenheden wordt een parkeernorm van 0,6 met een bezoekersaandeel van 60% geboden. In de studie van RHDHV wordt voor het gebruikersdeel en het bezoekersdeel de aanwezigheidspercentages voor respectievelijk bewoners en bezoekers gehanteerd. Er kan echter worden verondersteld dat het aandeel bewoners marginaal is, en dat het niet-bezoekersdeel meer uit personeel bestaat. In hoofdstuk 3 gaan we verder in op de aanwezigheidspercentages die we toepassen.

2.2 Kenmerken ontwikkeling

Binnen de nadere uitwerking van het deelgebied is het woningbouwprogramma verder aangescherpt. Momenteel is de ambitie om 42 zorgseenheden (in plaats van 27) en 27 aanleunwoningen te realiseren.

2.2.1 Duiding ontwikkeling

De parkeernorm (van 1,1 parkeerplaatsen per woning) voor een aanleunappartement wordt als uitgangspunt gehanteerd, voor de zorgwoningen bestaat echter de verwachting dat de parkeernorm kan worden bijgesteld van 0,6 naar 0,4 parkeerplaatsen per woning. De zorgseenheden van het concept 'Wonen bij de Familie' worden namelijk bedoeld voor beschermd wonen voor bijvoorbeeld mensen met dementie, mensen met een psychogeriatrische aandoening of mensen die terminale zorg nodig hebben. Het betreffen voornamelijk 75+'ers die 24-uurszorg nodig hebben. Het betreft dus een doelgroep die geen auto rijdt, de eventuele parkeervraag komt dus ook enkel voort uit bezoekers en medewerkers.

2.2.2 Duiding parkeernorm/parkeerkencijfer

De parkeernorm die van toepassing is, is die voor een 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. Deze norm bedraagt 0,6 per wooneenheid en kent een bezoekersaandeel van 60%. Omdat kan worden verondersteld dat het autobezit onder bewoners bij dergelijke functies marginaal is, zijn de aanwezigheidspercentages voor een verpleeghuis van toepassing.

De parkeernorm is gebaseerd op het verkeerskundige kencijfer van het CROW. Het CROW biedt een bandbreedte met minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid met een bezoekersaandeel van 60%. De gemeente heeft gekozen voor het gemiddelde van deze bandbreedte. Het CROW stelt bij dit kencijfer *"Door een beperkte aanwezigheid van data en veel variatie kan de daadwerkelijke vraag sterk variëren en raden we maatwerk aan."* Dit biedt dus ook aanleiding om de toepasbaarheid van deze normen nader te onderzoeken.

2.3 Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023 – 2030

De vigerende parkeernormen van de gemeente De Ronde Venen worden geboden in het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023 – 2030¹, daarom brengen we ook de uitgangspunten die hierin worden geboden in kaart.

¹ https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713967/1#bijlage_4



2.3.1 Rekenkundige uitgangspunten

In bijlage 3 van het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan wordt een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen geboden, dit biedt een stappenplan voor het in kaart brengen van de parkeeropgave:

- de maatgevende parkeereis wordt berekend door de normatieve parkeervraag per functie te berekenen en deze vervolgens te vermenigvuldigen met de aanwezigheidspercentages. Omdat er sprake is van verschillende functies kan in dit geval dubbelgebruik worden toegepast;
- er mag worden gesaldeerd, maar daarvan is bij deze ontwikkeling geen sprake;
- de normatieve parkeerbehoefte mag met 10% worden verlaagd als de ontwikkeling binnen 400 meter van een HOV-halte ligt, daarvan is bij deze ontwikkeling geen sprake;
- de parkeeropgave kan verder worden bijgesteld wanneer dit is onderbouwd in een mobiliteitsplan, ook daarvan is bij deze ontwikkeling geen sprake;
- de parkeeropgave wordt tussentijds niet afgerond, en wordt aan het einde van de berekening rekenkundig afgerond (0,5 of hoger wordt naar boven afgerond).

De normen die de gemeente beschrijft (zie ook paragraaf 2.2) zijn de normen voor het gebied 'rest bebouwde kom'. De normen hebben een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning, de bezoekersnorm is dus opgenomen in de parkeernorm per woning. Bij de zorgenheden en overige zorgfuncties geldt een percentueel bezoekersaandeel.

2.3.2 Uitgangspunten invulling parkeeropgave

Het uitgangspunt voor de invulling van de parkeeropgave is dat de parkeereis wordt voorzien op eigen terrein. In overleg kan gebruik worden gemaakt van openbare parkeercapaciteit, nabije particuliere parkeercapaciteit of kan voor een andere maatwerkoplossing worden gekozen. In dit geval is het reeds gestelde uitgangspunt dat er gebruik kan worden gemaakt van parkeercapaciteit aan de Dr. J. van der Haarlaan waar in de studie van RHDHV een beroep wordt gedaan op 56 parkeerplaatsen (zie paragraaf 2.1).



3. POTENTIE PASSENDE PARKEERNORM

Om te onderzoeken of een alternatieve parkeernorm mogelijk is, baseren we ons op twee bronnen:

- Een onderzoek van Empaction waarin de parkeervraag voor dergelijke zorgvoorzieningen wordt onderzocht.
- Referenties voor vergelijkbare zorgvoorzieningen die door de initiatiefnemer zijn aangeleverd;

3.1 Onderzoek Empaction naar parkeernorm zorgvoorzieningen

De parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid wordt in de praktijk als hoog beschouwd. Dit is aanleiding geweest voor het Gastenhuis om een veldonderzoek te laten uitvoeren door Empaction, een adviesbureau op gebied van mobiliteit en parkeren, om in kaart te brengen wat de parkeervraag in de praktijk is. In deze paragraaf behandelen we de resultaten van dit onderzoek.

3.1.1 Parkeeronderzoek Zorglocaties [januari 2020]

In januari 2020 heeft Empaction bij verschillende zorglocaties die overeenkomen met de zorglocatie die in De Meijert-Oost wordt beoogd de parkeerdruk in kaart gebracht. Het onderzoek had als doel om de algemeen gehanteerde parkeernorm van 0,6 per wooneenheid te toetsen.

Conclusies parkeernorm

Het onderzoek van Empaction geeft aan dat zorgaanbieders in het algemeen voldoen aan het minimale kencijfer binnen de bandbreedte die het CROW biedt; 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Op basis van de daadwerkelijk gemeten parkeerdruk concludeert Empaction echter dat er in de praktijk slechts 0,3 à 0,4 parkeerplaatsen per wooneenheid nodig zijn.

Als kanttekening wordt genoemd dat er op het moment van meten een aangepaste bezoekenregeling van kracht was vanwege de coronacrisis, waardoor tijdens de meting het aantal bezoekers naar verwachting kleiner was dan in de reguliere situatie. Op basis hiervan adviseert Empaction in het meest actuele onderzoek uit 2021 om uit te gaan van een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per wooneenheid (zie ook subparagraaf 3.1.2).

Conclusies verloop over de dag

Relevant voor het berekenen van de parkeeropgave is dat het aantal bezoekers zeer gespreid is over de week, op basis hiervan kunnen de aanwezigheidspercentages worden aangescherpt in de parkeerbalans. Tabel 1 laat de parkeerbezetting per moment zien.

Stad	Cap.	Zaterdag 14 november								Dinsdag 17 november							
		Ochtend		Middag		Avond		Nacht		Ochtend		Middag		Avond		Nacht	
		#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Totaal	113	40	35%	46	41%	42	37%	29	26%	61	54%	69	53%	32	28%	22	19%

Tabel 1: Percentages parkeerdruk onderzoek Empaction.

Op basis van de parkeerdruk, waarbij het piekmoment (100%) op de werkdagochtend en -middag ligt, kunnen we de aanwezigheidspercentages hanteren zoals weergegeven in Tabel 2.



Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
100%	100%	50%	35%	50%	75%	70%	75%

Tabel 2: te hanteren aanwezigheidspercentages.

3.1.2 Parkeeradvies Gastenhuis Sint-Michielsgestel [juli 2021]

In juli 2021 is door Empaction een parkeeradvies opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van een Gastenhuis in Sint-Michielsgestel. In dit onderzoek wordt gerefereerd naar het onderzoek waar we in paragraaf 3.1.1 op in gaan. De locatie in Sint-Michielsgestel komt qua voorzieningenniveau en bereikbaarheid overeen met de Meijert in Mijdrecht, en vormt dan ook een goede referentie.

Empaction refereert naar het eigen onderzoek, waaruit blijkt dat er met 0,4 parkeerplaatsen per wooneenheid kan worden volstaan om in de parkeerbehoefte op het drukste moment te voorzien. Dit wordt bevestigd door ervaringen vanuit het Gastenhuis zelf, die aangeven dat er met 0,4 parkeerplaatsen per zorgappartement, exclusief de parkeerplaatsen voor het zorgechtpaar, kan worden volstaan.

Hierbij wordt wederom de kanttekening geboden dat het aantal bezoekers door de coronacrisis naar verwachting iets lager is uitgevallen. Op basis daarvan wordt door Empaction geadviseerd om uit te gaan van 0,45 parkeerplaatsen per wooneenheid, plus 2 plaatsen voor het zorgechtpaar.

3.2 Referentie-onderzoek

Uit de praktijk blijkt dat bij verschillende gasthuizen een lagere parkeernorm wordt gehanteerd, en dat dit niet voor een te hoge parkeerdruk zorgt. Door de initiatiefnemer zijn vergelijkbare zorgvoorzieningen als referentie aangeleverd, deze zijn door de initiatiefnemer afgestemd met Woonzorg Nederland. We behandelen de volgende referenties:

- Gastenhuis Vleuten;
- Gastenhuis Bennekom;
- Villa Bos en Heide Ede.

We behandelen in deze paragraaf per referentie beknopt de vergelijkbaarheid en de parkeernorm die is toegepast, en benaderen hoe dit zich verhoudt tot de parkeernorm die door Empaction wordt geadviseerd.

3.2.1 Gastenhuis Vleuten

Het Gastenhuis in Vleuten bevindt zich in een woonwijk, op 4 minuten loopafstand van een bushalte waar verschillende buslijnen stoppen. Hoewel de ov-voorzieningen rondom De Meijert beperkter zijn dan bij het Gasthuis in Vleuten, bevindt De Meijert zich ook in een woonwijk en relatief dicht bij het centrum van Mijdrecht. De locatie binnen de plaats (Vleuten of Mijdrecht) is vergelijkbaar voor beide locaties, daarmee kan dus bijvoorbeeld worden verwacht dat de hoeveelheid personeel dat uit de buurt komt (en dus fietst) bijvoorbeeld vergelijkbaar is. Vleuten ligt dichterbij Utrecht dan Mijdrecht, en is daarmee iets stedelijker. Het voorzieningenniveau is daarentegen beperkter dan in Mijdrecht, waar een groot deel van de zorgvoorzieningen binnen De Meijert zelf worden beoogd. Al met al beschouwen we het Gastenhuis in Vleuten als passende referentie.

Het gasthuis bevat 20 zorgappartementen met 10 parkeerplaatsen. 2 van de parkeerplaatsen worden gebruikt door het zorgpaar, de resterende 8 zijn gereserveerd voor bezoekers en personeel, wat effectief resulteert in



0,4 parkeerplaatsen per zorgseenheid exclusief het zorgpaar. Dit ten opzichte van de parkeernorm van 0,5 die van toepassing is in de gemeente Utrecht.

3.2.2 Gastenhuys Bennekom

Het Gastenhuys in Bennekom bevindt zich net zoals het Gastenhuys in Vleuten in een woonwijk, op 5 minuten loopafstand van een bushalte waar 1 buslijn stopt. Van personeel kan dus bijvoorbeeld een vergelijkbaar mobiliteitspatroon worden verwacht als voor wat er in Mijdrecht wordt beoogd. Qua voorzieningenniveau rondom de locatie is deze vergelijkbaar met de beoogde locatie in Mijdrecht, maar met een beperkter aanbod aan zorgvoorzieningen.

Het Gastenhuys bevat net zoals de locatie in Vleuten 20 zorgappartementen, en heeft 11 parkeerplaatsen die gelegen zijn aan de straat. Ook hier geldt dat 2 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor het zorgpaar, de resterende 9 voor personeel en bezoekers. Dit resulteert in 0,45 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit in vergelijking met de parkeernorm van 0,6 die wordt gehanteerd in de gemeente Ede.

3.2.3 Villa Bos en Heide Ede

Villa Bos en Heide in Ede bevindt zich in een gebied gemengd met woningen en industrieën, op 9 minuten loopafstand van een bushalte en 15 minuten loopafstand van het treinstation. Qua bereikbaarheid is de locatie minder vergelijkbaar met de Gastenhuisen in Vleuten en Bennekom en de beoogde locatie in Mijdrecht, die zich alle drie centraal in bewoond gebied bevinden. Daarnaast ligt Villa Bos en Heide op grotere afstand van (zorg)voorzieningen dan De Meijert. Daarentegen is Ede stedelijker dan Mijdrecht, wat op een hoger niveau leidt tot meer duurzame mobiliteitsalternatieven en een beperkter autogebruik. Dit overwegende verwachten we dat het mobiliteitspatroon van personeel en bezoekers minder vergelijkbaar is met de beoogde locatie in Mijdrecht dan de gastenhuisen in Vleuten en Bennekom, maar voldoende vergelijkbaar is om als referentie te gebruiken.

Villa Bos en Heide bevat 48 appartementen en 21 parkeerplaatsen op privéterrein. Dit resulteert in een parkeernorm van 0,44 voor het hele complex. Dit ten opzichte van de parkeernorm van 0,6 die wordt gehanteerd in de gemeente Ede.

3.2.4 Compartijn Zeist

Compartijn Zeist bevindt zich in een gemengd gebied met voorzieningen en woningen, en is gelegen naast een bushalte waar 1 buslijn stopt. Het gasthuys bevat 32 zorgappartementen en 10 parkeerplaatsen op privéterrein. Hierbij zijn er rondom het complex wel een grote hoeveelheid openbare parkeerplaatsen. Met alleen de privéparkeerplaatsen in acht genomen, resulteert dit in een parkeernorm van 0,32. Dit ten opzichte van de parkeernorm van 0,6 die wordt gehanteerd in de gemeente Zeist.

3.2.5 Samenvatting beoordeling referenties

Tabel 3 laat de verschillende referenties zien, met het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid en de vergelijkbaarheid van de ontwikkeling. Binnen de overige 4 referenties loopt het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen per eenheid uiteen van 0,40 tot 0,45. Bij de referenties ontbrak echter de ruimtelijke onderbouwing, we weten dus niet van eventuele back-up parkeerplaatsen die zijn aangelegd. Ook weten we niet precies hoe de lagere parkeernorm is onderbouwd. Wel bevestigt dit het beeld uit het onderzoek van Empaction, waarin wordt geconcludeerd dat met 0,45 parkeerplaatsen per wooneenheid kan worden volstaan.



Referentie	Vergelijkbaarheid	Norm	Pp/eenheid
Gastenhuis Vleuten	Betere bereikbaarheid, minder voorzieningenniveau --> Geschikte referentie	0,50	0,40
Gastenhuis Bennekom	Vergelijkbare bereikbaarheid, minder voorzieningenniveau --> Geschikte referentie	0,60	0,45
Villa Bos en Heide Ede	Betere bereikbaarheid, minder voorzieningenniveau --> Geschikte referentie, maar minder geschikt dan Gastenhuis Vleuten en Bennekom	0,60	0,44
Compartijn Zeist	Vergelijkbare bereikbaarheid, minder voorzieningenniveau. Parkeren in openbaar gebied --> Beperkt bruikbare referentie vanwege parkeren in openbaar gebied	0,60	0,32

Tabel 3: Samenvattende tabel referentielocaties.

3.2.6 Vergelijking parkeernorm tussen zorgconcepten

Bij een aantal referenties is binnen het concept 'Gasthuis' er een zorgpaar aanwezig die op de locatie wonen. De parkeernorm die door Empaction wordt geadviseerd is exclusief 2 parkeerplaatsen voor het zorgpaar. Bij De Meijert wordt een ander zorgconcept toegepast en zal er geen zorgpaar aanwezig zijn. Wel zal binnen het concept 'Wonen bij de Familie' personeel 's nachts aanwezig zijn (en daarmee een soortgelijke rol inneemt als het zorgpaar binnen het 'Gasthuis' concept). Dit leidt ertoe dat enkel het hanteren van 0,45 zoals Empaction stelt, in dit geval een onderschatting van de parkeernorm is. Om hiervoor te compenseren wij voor een parkeernorm van 0,5 per wooneenheid te hanteren. Daarmee wordt ook voldaan aan het minimale kencijfer voor dergelijke functies van het CROW.

3.3 Deelconclusie

Empaction adviseert om uit te gaan van 0,45 parkeerplaatsen per wooneenheid om de parkeervraag voor bezoekers en medewerkers te borgen. Dit aantal komt overeen met de bovenkant van de bandbreedte qua aantallen die we in paragraaf 3.2 in kaart hebben gebracht. We zien dan ook aanleiding om een parkeernorm van 0,45 per woning te hanteren, afwijkend van de vigerende parkeernorm van 0,6 per wooneenheid. Deze 0,45 is exclusief parkeerplaatsen ten behoeve van een eventueel concept dat overeenkomt met het 'zorgpaar' dat bij het Gastenhuis wordt ingezet. Bij het concept Wonen bij de Familie is hier geen sprake van, maar zijn er 's nachts wel medewerkers aanwezig. Om te licht hogere parkeervraag voor medewerkers te hanteren, stellen wij voor een parkeernorm van 0,5 per wooneenheid te hanteren.

Ook kunnen op basis van de resultaten van het parkeerdrukonderzoek van Empaction de aanwezigheidspercentages worden bijgesteld zoals uitgewerkt in paragraaf 3.1.



4. BEREKENING PARKEEROPGAVE ZORGCOMPLEX DE MEIJERT-OOST

In dit hoofdstuk brengen we de parkeeropgave van het deelgebied in kaart en wegen we deze af tegen de bredere context.

4.1 Berekening parkeervraag

We berekenen eerst de normatieve parkeervraag per functie, en passen vervolgens dubbelgebruik toe waarbij we de parkeeropgave toetsen aan het maatgevende moment.

4.1.1 Programma

In deze berekening nemen we ten opzichte van het onderzoek van RHDHV de volgende wijzigingen mee:

- We splitsen de zorgwoningen op in aanleunwoningen en zorgeenheden. Waar binnen de huidige bestemming wordt uitgegaan van 27 aanleunwoningen en 27 zorgeenheden, gaan we nu uit van 27 aanleunwoningen en 42 zorgeenheden;
- Voor de zorgeenheden hanteren we een norm van 0,5 per wooneenheid;
- Voor de zorgeenheden hanteren we aangepaste aanwezigheidspercentages conform paragraaf 3.1 en hoeven hierdoor geen onderscheid te maken tussen een bezoekers- en niet-bezoekersdeel;
- In de berekening wordt uitgegaan van een tandartspraktijk, in deze berekening gaan we in plaats hiervan uit van een consultatiebureau en een fysiotherapiepraktijk.

4.1.2 Normatieve parkeervraag per functie

We berekenen eerst de normatieve parkeervraag; de parkeervraag exclusief het toepassen van dubbelgebruik. Deze berekening is weergegeven in Tabel 4. Om de parkeervraag te kunnen berekenen splitsen we eerst de norm op in de bewoners- en bezoekersnorm. Vervolgens splitsten we de bewonersnorm opnieuw, om onderscheid te maken in de parkeerplaatsen die worden toegewezen, en waar dus geen dubbelgebruik mogelijk is, en parkeerplaatsen die wel dubbel gebruikt kunnen worden.

Functie beleid	Aantal	Parkeernorm	Per	Parkeervraag
Zorgappartementen	42	0,5	wooneenheid	21,0
Aanleunwoning bewoners	27	0,80	woning	21,6
Gezondheidscentrum	21	2,15	behandelkamer	45,2
Consultatiebureau	1	1,85	behandelkamer	1,9
Fysiotherapiepraktijk	5	1,75	behandelkamer	8,8
Apotheek	1	3,15	vestiging	3,2
Aanleunwoning bezoekers	27	0,30	woning	8,1

Tabel 4: Berekening normatieve parkeervraag.

4.1.3 Toepassing dubbelgebruik

Tabel 5 laat de berekening zien waarbij dubbelgebruik wordt toegepast, de maatgevende parkeervraag voor het zorgcomplex wanneer deze als op zichzelf staand deelgebied wordt gezien bedraagt 89 parkeerplaatsen.



Functie beleid	Werkdag- ochtend	Werkdag- middag	Werkdag- avond	Werkdag- nacht	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Zorg- eenheden	100% 21,0	100% 21,0	50% 10,5	35% 7,4	50% 10,5	75% 15,8	70% 14,7	75% 15,8
Aanleun- woning	50% 10,8	50% 10,8	90% 19,4	100% 21,6	80% 17,3	60% 13,0	80% 17,3	70% 15,1
Bezoekers	10% 0,8	20% 1,6	80% 6,5	0% 0,0	70% 5,7	60% 4,9	100% 8,1	70% 5,7
Zorg- functies	100% 58,9	75% 44,2	10% 5,9	0% 0,0	10% 5,9	10% 5,9	10% 5,9	10% 5,9
totaal	91,5	77,6	42,3	29,0	39,3	39,5	46,0	42,4
Afgerond	92	78	42	29	39	39	46	42

Tabel 5: Berekening maatgevende parkeervraag.

4.2 Beschouwing breder plangebied

De ontwikkeling van het zorgcomplex dient te worden gezien in het bredere plangebied De Meijert. Het totaal bestaat namelijk uit 4 deelgebieden waarbinnen dubbelgebruik mogelijk is. In deze paragraaf zetten we de parkeeropgave in dit perspectief.

4.2.1 Parkeeropgave per functie

We berekenen eerst de parkeeropgave per functie, in lijn met de studie van RHDHV ronden we de parkeeropgave eerst tussentijds af. Dit komt neer op het overzicht zoals weergegeven in Tabel 6.

Functie	Parkeervraag	Afgerond
Zorgeenheden	21,0	21,0
Bewoners	179,6	180,0
Bezoekers	52,5	53,0
Gezondheidscentrum	45,2	45,0
Consultatiebureau	1,9	2,0
Fysiotherapiepraktijk	8,8	9,0
Apotheek	3,2	3,0

Tabel 6: Parkeervraag per functie als input voor parkeerbalans.

4.2.2 Parkeerbalans

Op basis van het overzicht in subparagraaf 4.2.2 actualiseren we de parkeerbalans die door RHDHV is opgesteld, zie Tabel 7. De parkeeropgave bedraagt afgerond 220 plaatsen. Als we deze in lijn met de rapportage van RHDHV met 10% verhogen resulteert dit in een parkeeropgave van $220 / 0,9 = 244$ parkeerplaatsen. Dit is een afname van 5 parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeeropgave van 249 zoals in paragraaf 2.1 beschreven.



Hoewel de maatgevende parkeeropgave voor het zorgcomplex 89,4 parkeerplaatsen betreft, is de parkeervraag van 42,3 parkeerplaatsen tijdens het maatgevende moment voor de gehele Meijert maatgevend. Dit is 4 parkeerplaatsen minder dan de 45,4, afgerond 45 parkeerplaatsen uit de studie van RHDHV. Overdag, wanneer de zorgfuncties het meeste parkeervraag genereren, kan er namelijk worden verondersteld dat er veel restcapaciteit is op de parkeerplaatsen die 's avonds en 's nachts door de woningen worden aangelegd. Het maatgevende moment op de werkdagavond komt namelijk voort uit de maatgevende momenten voor woonfuncties.

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Zorg-eenheden	100% 21,0	100% 21,0	50% 10,5	35% 7,4	50% 10,5	75% 15,8	70% 14,7	75% 15,8
Bewoners	50% 90,0	50% 90,0	90% 162,0	100% 180,0	80% 144,0	60% 108,0	80% 144,0	70% 126,0
Bezoekers	10% 5,3	20% 10,6	80% 42,4	0% 0,0	70% 37,1	60% 31,8	100% 53,0	70% 37,1
Gezondheids-centrum	100% 45,0	75% 33,8	10% 4,5	0% 0,0	10% 4,5	10% 4,5	10% 4,5	10% 4,5
Consultatie-bureau	100% 2,0	75% 1,5	10% 0,2	0% 0,0	10% 0,2	10% 0,2	10% 0,2	10% 0,2
Fysiotherapie-praktijk	100% 9,0	75% 6,8	10% 0,9	0% 0,0	10% 0,9	10% 0,9	10% 0,9	10% 0,9
Apotheek	100% 3,0	75% 2,3	10% 0,3	0% 0,0	10% 0,3	10% 0,3	10% 0,3	10% 0,3
Totaal	175,3	165,9	220,8	187,4	197,5	161,5	217,6	184,8
Afgerond	175	166	221	187	198	161	218	185

Tabel 7: Parkeeropgave De Meijert

4.2.3 Invulling parkeeropgave

De totale parkeeropgave na aanscherping van het programma voor het zorgcomplex bedraagt 3 parkeerplaatsen minder dan de berekening zoals die is opgenomen in bijlage 1. Er kan worden voldaan aan de parkeeropgave op dezelfde wijze als is uitgewerkt in het onderzoek van RHDHV. Hierbij wordt gebruik gemaakt van 193 parkeerplaatsen in de Meijert en wordt voor de piekmomenten gebruik gemaakt van bestaande restcapaciteit aan de Doctor J. van der Haarlaan.



5. CONCLUSIE

In deze rapportage hebben we de parkeeropgave voor het zorgcomplex binnen de ontwikkeling van de Meijert in kaart gebracht.

We hebben allereerst onderzocht in hoeverre voor de zorgeenheden die worden beoogd kan worden afgeweken van de gestelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Op basis van een inventarisatie van beschikbare referenties en onderzoek van Empaction zien we aanleiding om uit te gaan van een parkeernorm van 0,5. Ook kunnen de aanwezigheidspercentages op basis van het onderzoek van Empaction worden bijgesteld.

De maatgevende parkeeropgave bedraagt 42,3, afgerond 42 parkeerplaatsen. Dit is lager dan de parkeeropgave van 89 die geldt voor het deelgebied op zichzelf. Dit komt door het mogelijke dubbelgebruik, overdag maken de zorgfuncties gebruik van de parkeercapaciteit die 's nachts door bewoners worden gebruikt.

De totale parkeeropgave van de Meijert bedraagt 246 parkeerplaatsen, een afname van 3 parkeerplaatsen ten opzichte van het onderzoek dat door RHDHV is uitgevoerd waarin ook de in het bestemmingsplan vastgelegde invulling van De Meijert-Oost is bijgewerkt. De parkeeropgave kan op dezelfde manier worden ingevuld als in de rapportage van RHDHV beschreven.



6. BIJLAGEN



6.1 Bijlage 1: Reconstructie berekening parkeeropgave De Meijert

Normatieve parkeervraag per functie

Functie beleid	Aantal	Gehanteerde norm	Per	Parkeervraag
De Vries en Verburg				
Rijwoningen	8	0,0	woning	0,0
Appartement sociaal	43	1,1	Woning	47,3
Wonen bezoekers	51	0,3	woning	15,3
Deelgebied Oost				
Zorgeenheden	27	0,2	Wooneenheid	6,5
Aanleunappartementen	27	0,8	Woning	21,6
Gezondheidscentrum	21	2,2	Behandeltkamer	45,2
Tandartspraktijk	4	2,4	Behandeltkamer	9,4
Apotheek	1	3,2	Vestiging	3,2
Bezoekers (zorgeenheden)	27	0,4	Wooneenheid	9,7
Bezoekers (aanleunappartementen)	27	0,3	Woning	8,1
Cazas				
Appartement sociaal	47	1,1	Woning	51,7
Wonen bezoekers	47	0,3	woning	14,1
Tenderlocatie				
Appartementen	42	1,1	Woning	46,2
Rijwoningen	8	1,6	Woning	12,8
Wonen bezoekers	50	0,3	woning	15,0

Tussentijds afgeronde parkeervraag

Functie	Parkeervraag
Bewoners	187
Bezoekers	62
Gezondheidscentrum	45
Tandartspraktijk	9
Apotheek	3
totaal	306

Parkeerbalans

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
	93,5	93,5	168,3	187,0	149,6	112,2	149,6	130,9
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
	6,2	12,4	49,6	0,0	43,4	37,2	62,0	43,4
Gezondheidscentrum	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
	45,0	33,8	4,5	0,0	4,5	4,5	4,5	4,5
	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%



Tandarts- praktijk	9,0	6,8	0,9	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9
Apotheek	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
	3,0	2,3	0,3	0,0	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	156,7	148,7	223,6	187,0	198,7	155,1	217,3	180,0
Afgerond	157	149	224	187	199	155	217	180
Na 10% ophoging	174	166	249	208	221	172	241	200

