

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Houten

Uitbreidingsmogelijkheden kavel EMC-TCH

conceptnotitie

Datum 9 november 2011
Kenmerk HTN464/msm/xxxx
Eerste versie

1 Inleiding

Aan Het Spoor in Houten zijn plannen voor een EMC en een TCH. De gemeente Houten heeft Goudappel Coffeng BV heeft in december 2010 gevraagd een parkeer-toets van het ontwerp uit te voeren. Hierbij is berekend dat op basis van het bekende ruimtelijk programma 60 parkeerplaatsen nodig zijn, aangevuld met 4 parkeerplaat-sen voor minder validen. In het bestemmingsplan is echter opgenomen dat 3 in plaats van 2 bouwlagen gerealiseerd mogen worden. De gemeente Houten heeft aan Goudappel Coffeng BV gevraagd hoeveel extra m2 gerealiseerd kan worden reke-ning houdend met de geplande hoeveelheid parkeerplaatsen van 82 en of er dus een volledige 3^e bouwlaag gerealiseerd kan worden. Daarnaast heeft de gemeente ge-vraagd wat er gebeurt als de bestemming wordt gewijzigd van maatschappelijke functie naar kantoorfunctie.

2 Uitgangspunten

In de huidige plannen betreft de ontwikkeling een apotheek van 136 m2 en andere gezondheidsfuncties (uit de categorie arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut) met een oppervlakte van 2.497 m2 bvo. Op basis van de gemiddelde parkeerkencijfers weergegeven in tabel 2.1 dienen minimaal 60 parkeerplaatsen te worden gereali-seerd. Geadviseerd is om naast het minimale aantal parkeerplaatsen extra parkeer-plaatsen toe te voegen bestemd voor minder validen. Voor het aantal extra parkeer-plaatsen voor minder validen wordt aangehouden dat dit 5% van de parkeerbehoefte moet zijn. Dit betekent dat er minimaal 4 parkeerplaatsen voor minder validen nodig zijn.

functie	parkeerkcijfers	per eenheid
arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,75	per behandelkamer of 75 m2 bvo
apotheek	2,2	per 100 m2 bvo

Tabel 2.1 Gemiddelde parkeerkcijfers voor gezondheidszorg functies

3 Extra parkeerruimte

Uitgaande van het geplande programma en de geplande hoeveelheid parkeerplaatsen is er nog een restcapaciteit van 18 parkeerplaatsen. Om te berekenen hoeveel extra m2 gerealiseerd kan worden bovenop het geplande ruimtelijk programma zijn de parkeerkcijfers uit tabel 2.1 aangehouden.

Wanneer de restcapaciteit wordt gebruikt door uitbreiding van overige gezondheidsfuncties kunnen dit circa 9 extra behandelkamers/ 710 m² overige gezondheidsfuncties zijn. Wanneer de uitbreiding wordt ingevuld met apotheek kan bij de restcapaciteit van 18 parkeervakken worden voorzien in 755 m2.

Wanneer de derde bouwlaag qua oppervlakte gelijk is aan de overige bouwlagen (1.316 m2 per bouwlaag) kan niet worden voorzien in de parkeervraag. De derde bouwlaag kan maximaal een oppervlakte van 755m2 bruto vloeroppervlakte hebben

4 Andere bestemming

Het bestemmingsplan biedt op dit moment de mogelijkheid om maatschappelijke functies met betrekking tot gezondheidszorg te faciliteren. Om inzicht te krijgen in hoeverre een andere bestemming van het gebouw ook mogelijk is heeft de gemeente Houten gevraagd de mogelijkheid van een bestemmingswijziging in kantoren te berekenen. De parkeernorm die in Houten voor kantoren wordt aangehouden is 2,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

In de situatie dat de geplande 82 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kantoren kan het kantoorgebouw maximaal 4.100m2 bedragen. In de huidige situatie is een gebouw van 2.633 m2 gepland. Wanneer het geplande bouwvolume wordt ingevuld met kantoren kan de huidige parkeercapaciteit de parkeervraag eenvoudig opvangen (bij 2.633 m2 kantoor is 53 parkeerplaatsen).

5 Conclusie

Op de vraag van de gemeente of een derde bouwlaag volledig gerealiseerd kan worden is de conclusie:

- Uitgaande van de restcapaciteit van 18 parkeerplaatsen op eigen terrein is een uitbreiding van 755m² uitbreiding van de apotheek en 710 m² overige gezondheidsfuncties mogelijk. Uitgaande van een gelijke oppervlakte per bouwlaag van 1316m² is het niet mogelijk een volledige 3^e bouwlaag te realiseren.

Wat betreft de vraag van de gemeente Houten of de functie van het gebouw kan worden gewijzigd in kantoren is de conclusie:

- Bij het toewijzen van de functie kantoren in plaats van gezondheidszorg kan 4.100 m² kantoor worden gerealiseerd bij de huidige parkeercapaciteit van 82 plaatsen. Het geplande gebouw is kleiner en het is dus niet aannemelijk dat er bij een functieverandering naar kantoren een parkeertekort optreedt.