

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

Eindhoven  
Flight Forum 92-94  
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden  
F. HaverSchmidtwei 2  
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam  
De Ruyterkade 143  
1011 AC Amsterdam

## Eekholt Property BV

# Parkeerkundige onderbouwing bestemmingsplan ABC-gebouw Nieuwpoortstraat, Amsterdam

Datum 27 juni 2013  
Kenmerk EHP001/Mdm/0007  
Eerste versie 19 juni 2013

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Eekholt Property BV heeft het voornemen om woningen te realiseren in een bestaand pand aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam. In de huidige situatie kent de locatie een kantoorfunctie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Goudappel Coffeng BV is gevraagd een parkeerkundige onderbouwing op te stellen ter ondersteuning van het 'postzegel'-bestemmingsplan dat ten grondslag zal liggen aan de beoogde functiewijziging.

### 1.2 Programma

Eekholt Property wil het bestemmingsplan graag zo flexibel mogelijk insteken. De reden hiervoor is dat op dit moment nog niet bekend is wie het plan gaat ontwikkelen. Derhalve zal in deze notitie worden gewerkt met een bandbreedte. In tabel 1.1 is de bandbreedte weergegeven met daarbij een minimum en maximum gebaseerd op het aantal beschikbare vierkante meters.

	aantal	eenheid	oppervlakte in vierkante meters per eenheid (bij benadering)
minimum	100	woningen	70
maximum	150	woningen	50

Tabel 1.1: Programma

### 1.3 Beleid

Binnen stadsdeel West geldt de Parkeernota 2012-2020. In deze nota is aangegeven dat de beoordeling van de wijze waarop de parkeervraag wordt ingevuld bij (sloop)nieuwbouw, transformatie- of transitieprojecten tot doel heeft een gemengde bevolkingsopbouw (lagere, midden en hogere inkomens) te behouden en het realiseren van een op de toekomst gerichte leefbare en groene openbare ruimte, waarin zo min mogelijk ruimte in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's.

In paragraaf 6.3.4 van deze nota wordt ingegaan op het beleid in geval van transformatie en bestemmingswijziging, wat aan de orde is voor het ABC-gebouw, dit beleid is als volgt geformuleerd:

“Bij een functiewijziging van een bepaald complex staat de vraag centraal: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeervraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing. Indien wel sprake is van een substantiële extra parkeervraag ten opzichte van de vorige situatie dan wordt een maatwerkoplossing gezocht indien het technisch en/of economisch niet haalbaar de extra parkeervraag op te vangen in een parkeervoorziening. Bij omvangrijke projecten op een locatie met een hogere parkeerdruk dan 80%, wordt gestreefd het bezoekersparkeren in een parkeervoorziening op te vangen.”

### 1.4 Leeswijzer

In deze notitie is de parkeerkundige onderbouwing ten behoeve van de functiewijziging opgenomen. Deze onderbouwing bestaat uit een parkeervraagberekening van de te realiseren functies, waarbij ook het verschil met de parkeervraag van de huidige functies is bekeken. Dit is weergegeven in hoofdstuk 2. Daarnaast is, in hoofdstuk 3, gekeken welk parkeeraanbod aanwezig is om deze parkeervraag op te vangen. Hierdoor kan worden beoordeeld of de parkeervraag en het parkeeraanbod ondanks de ontwikkeling in balans blijft. De parkeerbilans wordt in hoofdstuk 4 besproken. Deze notitie sluit af met een conclusie in hoofdstuk 5.

## 2 De parkeervraag

De woningen worden gevestigd op de tweede en hogere bouwlagen van het bestaande pand en op een te realiseren extra bouwlaag. De huidige functie kantoor, op dit moment de tweede en hogere bouwlagen, komt daarmee te vervallen. De bestaande bedrijfsruimten op de begane grond worden gehandhaafd. Daarin is onder andere een Action<sup>1</sup> gevestigd. In dit hoofdstuk wordt de parkeervraag van de nieuwe functie (woningen), de

---

<sup>1</sup> Winkel in onder andere huishoudelijke artikelen.

bestaande en te vervallen functie (kantoor) en van de bestaande en te handhaven functies op de begane grond (Action en overige functies in de plint) berekend. Dit hoofdstuk eindigt met het bepalen van de effectieve extra parkeervraag. Dit is het verschil in parkeervraag tussen de huidige en de toekomstige situatie.

## 2.1 Parkeervraag nieuwe functie (woningen)

De parkeervraag van de geplande woningen is berekend met toepassing van de parkeernormen van het Stadsdeel West<sup>2</sup>. Deze parkeernormen maken onderscheid in goedkope en dure woningen. Onder de goedkope woningen worden in dit geval sociale huurwoningen verstaan en onder de dure woningen worden koopwoningen en woningen in de vrije sector verstaan. In tabel 2.1 staat per functie de bandbreedte in de parkeernorm.

functie	minimum (excl. bezoek)	maximum (excl. bezoek)	bezoek
goedkope woningen	0,4	0,6	0,2
dure woningen	0,6	0,9	0,2

Tabel 2.1: Parkeernormen woningen in parkeerplaats per woning

In deze studie wordt de parkeervraag van de ontwikkeling berekend met het minimum van de norm. De minimum parkeernormen geven het minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen weer, terwijl de maximumnorm voorschrijft hoeveel parkeerplaatsen ten hoogste gerealiseerd mogen worden.

De parkeernormen zijn vervolgens toegepast op het programma genoemd in paragraaf 1.2. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 2.2. In deze tabel is naast het minimum en het maximum van de bandbreedte ook een tweetal varianten binnen de bandbreedte opgenomen; een variant met 100 dure woningen en een variant met 150 woningen, waarvan 100 woningen in het duurdere segment en 50 woningen in het goedkopere segment worden gerealiseerd.

aantal	eenheid	gehanteerde parkeernorm	parkeervraag	bezoek	totaal
100	goedkope woningen	0,4	40	20	60
100	dure woningen	0,6	60	20	80
	woningen (50 goedkoop en 100 duur)	0,4 (50) en 0,6 (100)	80	30	110
150	dure woningen	0,6	90	30	120

Tabel 2.2: Bandbreedte parkeervraag

<sup>2</sup> Bron: Parkeernota 2012-2020, Gemeente Amsterdam-Stadsdeel West, 2012.

Uit de tabel kan worden gelezen dat de parkeervraag voor de woningen minimaal 60 parkeerplaatsen en maximaal 120 parkeerplaatsen bedraagt. Hiervan zijn 20 tot 30 parkeerplaatsen voor bezoek benodigd en de overige parkeerplaatsen zijn voor bewoners.

## 2.2 Parkeervraag bestaande te vervallen functie (kantoor)

Naast de parkeervraag van de te realiseren functies, is ook gekeken naar de parkeervraag van de huidige functie om de verwachte toename in parkeervraag te achterhalen. De huidige functie is kantoren zonder baliefunctie. Stadsdeel West hanteert voor deze functie de richtlijn van dienst IVV inzake Amsterdamse parkeerkcijfers<sup>3</sup>. Bij deze richtlijn wordt uitgegaan van een bandbreedte van 75% van het minimum tot het maximum kencijfer op basis van de kencijfers van CROW uit 2008<sup>4</sup>. Hierbij wordt uitgegaan van een schil centrum in zeer sterk stedelijk gebied<sup>5</sup>. Het parkeerkencijfer bedraagt dan minimaal 0,75 (75% van 1,0) en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In het pand zal 6.847 m<sup>2</sup> bvo worden omgebouwd tot woningen.

De bandbreedte van de parkeervraag van de bestaande functie is weergegeven in tabel 2.3.

aantal	eenheid	minimum	maximum	minimum	maximum
		parkeernorm (per 100 m <sup>2</sup> )	parkeernorm (per 100 m <sup>2</sup> )	parkeervraag	parkeervraag
6.847	m <sup>2</sup> bvo kantoor	0,75	1,5	52	103

Tabel 2.3: Parkeervraag huidige functie kantoor

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat er een parkeervraag is van minimaal 52 parkeerplaatsen en maximaal 103 parkeerplaatsen in de huidige situatie.

In 2012 heeft CROW echter geactualiseerde parkeerkencijfers gepubliceerd<sup>6</sup>. In deze publicatie zijn de kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie op elkaar afgestemd en bovendien zijn de kencijfers gebaseerd op de meest recente onderzoeken. Het is bij Goudappel Coffeng niet bekend hoe de gemeente Amsterdam deze geactualiseerde kencijfers hanteert. Daarom is in de onderhavige notitie uitgegaan van de nieuwe parkeerkencijfers, zonder dat een correctie op de bandbreedte is toegepast. Voor de functie kantoor betekent dit een bandbreedte van minimaal 0,9 parkeerplaatsen en maximaal 1,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Vanwege het lage autogebruik in Amsterdam ten

<sup>3</sup> Bron: Locatiebeleid Amsterdam 2008: Een aanvullend toetsingskader van het Structuurplan 2003, Gemeente Amsterdam, 2 april 2008.

<sup>4</sup> Bron: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182, CROW, 2008.

<sup>5</sup> De stedelijkheid wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid, een indeling van het CBS.

<sup>6</sup> Bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, 2012.

opzichte van andere Nederlandse zeer sterk stedelijke gemeenten wordt het minimum kencijfer toegepast.<sup>7</sup> In tabel 2.4 is de parkeervraag van de huidige situatie opgenomen.

aantal	eenheid	parkeerkencijfer (per 100 m <sup>2</sup> )	parkeervraag
6.847	m <sup>2</sup> bvo kantoor	0,9	62

Tabel 2.4: Parkeervraag huidige functie op basis van de nieuwe parkeerkencijfers CROW

Uit tabel 2.4 kan worden afgelezen dat de parkeervraag in de huidige situatie 62 parkeerplaatsen bedraagt.

### 2.3 Parkeervraag te behouden functie (begane grond)

Op de begane grond van het ABC-gebouw zijn een Action en overige bedrijfsruimten gevestigd. Ook na de ontwikkeling van de woningen zal de begane grond op deze wijze in gebruik zijn. Dit betekent dat de parkeervraag die door deze functies worden gegeneerd zowel in de huidige als in de toekomstige situatie zal optreden.

Voor het bepalen van de parkeervraag van de te behouden functie zal niet als voor de kantoorfunctie gebruik worden gemaakt van de geactualiseerde parkeerkencijfers van CROW uit publicatie 317. In tabel 2.5 is per functie de omvang, parkeerkencijfer en berekende parkeervraag opgenomen.

functie	omvang	parkeerkencijfer	parkeervraag	bezoekersaandeel	bezoekers
Action	1.500 m <sup>2</sup> bvo	2,3 pp per 100 m <sup>2</sup>	35	90%	31
bedrijfsruimten plint	1.100 m <sup>2</sup> bvo	1,1 pp per 100 m <sup>2</sup>	12	20%	2
totaal			47		33

Tabel 2.5: Parkeervraag te behouden functies op basis van de nieuwe parkeerkencijfers CROW

Uit tabel 2.5 kan worden afgeleid dat de parkeervraag voor de begane grond van het ABC-gebouw 47 parkeerplaatsen bedraagt. Hiervan zijn circa 33 parkeerplaatsen voor bezoekers op straat nodig. De overige 14 parkeerplaatsen zijn voor personeel. Op dit moment zijn voor deze functies 10 parkeerplaatsen in de parkeergarage verhuurd.

De berekende parkeervraag voor de functies op de begane grond treden op dit moment ook al op. Deze geven geen wijziging als gevolg van de woningontwikkeling.

<sup>7</sup> Op basis van data uit het Onderzoek Verplaatsingen in Nederland (OVIN) blijkt dat gemiddelde autogebruik in Amsterdam voor woonwerk-verkeer en zakelijk verkeer circa 20% lager ligt dan in andere zeer sterk stedelijke gebieden.

## 2.4 Effectieve extra parkeervraag

De effectieve extra parkeervraag die ontstaat door de functiewijziging is parkeervraag van de bewoners van de nieuwe functie min de parkeervraag van de bestaande functie. In tabel 2.6 is dit weergegeven. Daarbij is wederom de bandbreedte in invulling van het programma bekeken.

aantal	eenheid	parkeervraag		effectieve extra parkeervraag
		bewoners nieuwe functie	parkeervraag bestaande functie	
100	goedkope woningen	40	62	-22
100	dure woningen	60	62	-2
	goedkope woningen (50) en			
150	dure woningen (100)	70	62	8
150	dure woningen	90	62	28

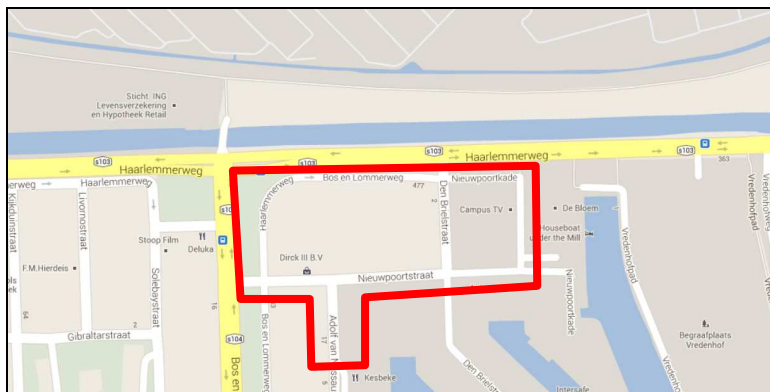
Tabel 2.6: Effectieve extra parkeervraag

Naast de parkeervraag die bewoners genereren worden er ook bezoekers voor de woningen verwacht. Het gaat hierbij om 20 – 30 parkeerplaatsen voor bezoekers.

## 3 Parkeeraanbod

Op dit moment is het mogelijk om, conform opgave van de opdrachtgever, maximaal 90 parkeerplaatsen in de parkeergarage te creëren. De toekomstige capaciteit van de parkeergarage kan worden afgestemd op het programma dat wordt gerealiseerd, met een maximum van 90 parkeerplaatsen. Wanneer minder parkeerplaatsen voor de definitieve invulling benodigd zijn, zullen minder parkeerplaatsen worden gecreëerd, zodat er ruimte beschikbaar is voor het creëren van bergingen en fietsenstallingen. De lopende huurovereenkomsten van de parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn opzegbaar. Wanneer alle contracten ten gunste van de bewoners worden opgezegd, betekent dit dat 10 parkeerders (personeel van bedrijven in de plint en de Action) ergens anders een parkeerplaats moeten zoeken of huren.

Naast de parkeerplaatsen in de parkeergarage is ook gekeken naar de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plan. Daarvoor is grofweg gekeken naar het gebied weergegeven in figuur 3.1. Het gebied is gekozen met een loopafstand van circa 150 meter in het achterhoofd.



*Figuur 3.1: Bekeken gebied parkeerdruk*

Om het aanbod te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van parkeerdrukgegevens van het Stadsdeel Amsterdam West. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd tijdens de avonduren op een werkdag in 2012. Dat is voor de nieuwe functie, woningen, het maatgevende moment.

Uit deze meting blijkt dat er in het gebied dat is aangegeven in totaal 386 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Van dit aantal parkeerplaatsen zijn er op het gemeten moment 154 parkeerplaatsen bezet. Dit betekent dat de parkeerdruk circa 40% is. Dit is ver onder de 80%, wat het stadsdeel als grens heeft gesteld om het bezoekersparkeren in een parkeervoorziening op te vangen. Dit betekent dat bij deze ontwikkeling alleen het bewonersparkeren in de parkeergarage hoeft te worden opgelost.

## 4 Parkeerbilans

Bij een parkeerbilans wordt de parkeervraag in verband gebracht met het parkeeraanbod. Hierna is dit gedaan voor de bandbreedte van het programma. Daarbij is onderscheid gemaakt in parkeerders in de parkeergarage; bewoners en personeel plint (tabel 4.1) en bezoek bewoners (tabel 4.2).

aantal	eenheid	parkeervraag bewoners	parkeervraag bedrijven plint*	parkeeraanbod (garage)	parkeerbilans
100	goedkope woningen	40	10	90	+40
100	dure woningen	60	10	90	+20
	goedkope woningen (50)				
150	en dure woningen (100)	80	10	90	+0
150	dure woningen	90	10	90	-10

\* gebaseerd op de verhuurde aantallen parkeerplaatsen.

*Tabel 4.1: Parkeerbilans parkeergarage*

aantal	eenheid	parkeervraag bezoekers	beschikbaar par- keeraanbod (straat in omgeving)	parkeerbalans
100	goedkope woningen	20	151	+131
100	dure woningen	20	151	+131
	goedkope woningen (50) en dure woningen (100)	30	151	+121
150	dure woningen	30	151	+121

Tabel 4.2: Parkeerbalans bezoekers woningen

Tabel 4.1 laat zien dat de parkeervraag van bewoners en personeel van de plint bij nage-  
noeg alle varianten in de parkeer-garage kan worden opgevangen. Alleen in de maxima-  
le variant is er voor het personeel van de bedrijfsruimten in de plint geen parkeerruimte  
meer beschikbaar. Bij de definitieve invulling van het plan moet hier rekening mee wor-  
den gehouden.

Uit tabel 4.2 blijkt dat in de omgeving van de ontwikkeling voldoende parkeerruimte  
beschikbaar is om de parkeervraag van bezoekers op te vangen. In het beleid van het  
Stadsdeel West (Parkeernota 2012-2020) wordt gesteld dat er bij omvangrijke projecten  
op een locatie met een parkeerdruk hoger dan 80% gestreefd moet worden naar het  
opvangen van de bezoekers in een parkeervoorziening. Daar is hier, met een parkeer-  
druk van 40% in de directe omgeving, geen geval sprake van.

## 5 Conclusie

Bij de ontwikkeling van kantoorfunctie naar woningen in het ABC-gebouw aan de  
Nieuwpoortstraat in Amsterdam is het mogelijk om 100 tot 150 woningen te realiseren.  
De ontwikkeling van deze woningen geeft een parkeervraag van 60 tot 120 parkeer-  
plaatsen, afhankelijk van het aantal en type woningen dat wordt gerealiseerd.  
De huidige kantoorfunctie kent een parkeervraag van 62 parkeerplaatsen. Behalve bij de  
minimale variant, betekent dit dat voor de woningen meer parkeerplaatsen benodigd  
zijn, dan voor het huidige kantoor.

Bij de ontwikkeling van kantoorfunctie naar woningen houdt de begane grond haar hui-  
dige functie. Hier zijn een Action en overige bedrijfsruimten aanwezig. De parkeervraag  
van deze functies bedraagt 47 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag treedt zowel in de  
huidige functie als na ontwikkeling van de woningen op. De parkeervraag bestaat met  
name uit bezoekersparkeren. In de huidige situatie zijn voor deze functie 10 parkeer-  
plaatsen in de parkeergarage verhuurd.



Wanneer wordt gekeken naar het beschikbare parkeeraanbod wordt onderscheid gemaakt naar parkeren op eigen terrein (in de parkeergarage met maximaal 90 parkeerplaatsen) en in de openbare ruimte op straat. Conform het parkeerbeleid van Stadsdeel West dient het bewonersparkeren op eigen terrein in de parkeergarage te worden opgevangen en mag het bezoekersparkeren op straat worden opgelost (zie hoofdstuk 4). Op straat is voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om, voor de volledige bandbreedte, de parkeervraag op te vangen van bezoekers aan woningen op te vangen. Voor de parkeergarage geldt dat bij het maximum van de bandbreedte onvoldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage te realiseren zijn om zowel de parkeervraag van bewoners als die van het personeel van de bedrijven in de plint op te vangen. Bij de definitieve invulling van het plan moet hier aandacht aan worden besteed.