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

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

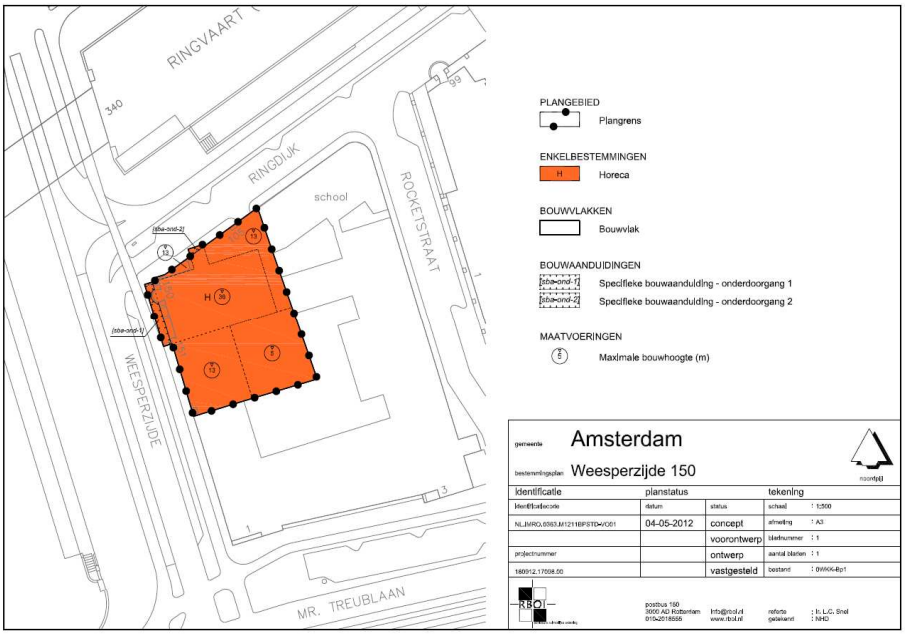
Beapart NV

Parkeren B-aparthotel Weesperzijde 150

Datum 20 augustus 2012
Kenmerk LXC001/Bkd
Eerste versie

1 Inleiding

Op het perceel Weesperzijde 150 in Amsterdam (zie figuur 1.1) staat op dit moment een leegstaand kantoorpand, dat voorheen in gebruik was door London Verzekeringen. Beapart NV is voornemens om in dit pand een horecavoorziening te realiseren, bestaande uit appartementen voor tijdelijk langdurig verblijf (maximaal 6 maanden) en een ondersteunende (grand)café/barfunctie. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Figuur 1.1: Locatie perceel Weesperzijde 150 te Amsterdam

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

Een onderdeel van de bestemmingsplanherziening is de bepaling van de parkeerbehoefte van de nieuwe functies. Rijnboutt heeft daarvoor in het kader van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan een parkeerbalans opgesteld.

Goudappel Coffeng is door Beapart NV gevraagd om een parkeerbalans op te stellen (met het onderzoek van Rijnboutt als uitgangspunt) en om tevens in te gaan op twee specifieke vragen:

- Wat is de parkeerbehoefte van de café/barfunctie?
- Wat is de piekbelasting van de appartementen voor tijdelijk langdurig verblijf?

1.1 Leeswijzer

De achtergrond van de projectontwikkeling op het perceel Weesperzijde 150 is beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het bezoekersprofiel beschreven van de nieuwe functies. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een parkeerbalans opgesteld. De notitie eindigt met conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5).

2 Achtergrond

In het voormalige kantoorpand van London Verzekeringen waren 175 werknemers actief (op een totale oppervlakte van 6.456 m^2 bvo). In de parkeergarage van het pand zijn 17 parkeerplaatsen beschikbaar.

In de nieuwe situatie worden in het bestaande kantoorpand hotelappartementen voor ‘extended stay’ klanten gerealiseerd. De appartementen zijn maximaal een half jaar te reserveren en met name geschikt voor reizigers/zakelijke klanten, die voor langere tijd in Amsterdam op zoek zijn naar een verblijfsruimte. Te denken valt hierbij aan medewerkers die tijdelijk in Amsterdam werken. Het concept is in Brussel al door Beapart NV toegepast op vijf locaties.

In de plint van het pand wordt een horecafunctie gerealiseerd. Deze heeft het karakter van een ‘livingroom library’. De ruimte is bedoeld als gezamenlijke verblijfsruimte voor de gasten van B-apart. Men kan er een boek/tijdschrift lezen, gebruik maken van het WIFI-netwerk en genieten van een drankje of een kleine snack. Ook wordt het ontbijt geserveerd in deze ruimte. De ‘livingroom library’ is ook opengesteld voor passanten. De ‘livingroom library’ kan het beste gekenmerkt worden als (grand)café/bar.

Door het uitvoeren van aanpassingen in de parkeergarage wordt de parkeercapaciteit in de kelder vergroot tot 21 parkeerplaatsen.

3 Bezoekersprofiel

B-apart zet voor het complex in Amsterdam op dezelfde doelgroep in als in Brussel, namelijk bezoekers die tijdelijk en langdurig in Amsterdam woonachtig zijn. Het is echter ook mogelijk om voor een korter verblijf te kiezen. Het mobiliteitsprofiel is daarmee ook gelijk aan die van de Belgische locatie.

Uit bezoekersenquêtes van de vestigingen van B-aparthotels in Brussel is gebleken dat meer dan 75% van de bezoekers per vliegtuig komt. De bereikbaarheid met Schiphol per openbaar vervoer is daarom van groot belang. De vertrekhal van Schiphol is vanaf de Weesperzijde binnen 30 minuten per openbaar vervoer bereikbaar via het Amstelstation (op loopafstand te bereiken)[1]. Er is daarmee sprake van een zeer goede verbinding.

Ook voor verbindingen binnen Amsterdam is er sprake van een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer vanwege de aanwezigheid van een bus-/tramhalte bij de Berlagebrug (250 meter) en het Amstelstation (500 meter)[2].

Vanwege de compactheid van Amsterdam als stad en de goede kwaliteit van de openbaar vervoer- en fietsverbindingen is er geen aanleiding om als buitenlandse bezoeker een langdurig contract aan te gaan met een autoverhuurbedrijf (en daarmee te zorgen voor een hogere parkeerdruk ter plaatse).

4 Parkeerbalans

In tabel 4.1 is de invulling van het B-aparthotel weergegeven.

Appartementen	Brasserie
68 units	212 m^2

Tabel 4.1: Invulling Weesperzijde 150

4.1 Parkeerbehoefte

Appartementen
Voor de bepaling van de parkeerbehoefte van de B-apart appartementen is Rijnboutt uitgegaan van de ervaringscijfers van de appartementen in Brussel. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 0,18 parkeerplaatsen per appartement[3].

[1] Bron: 9292ov.nl (ingevoerd in de ochtendspits). Er is gerekend inclusief loop- en overstaptijd.
[2] Het Amstelstation is een OV-knooppunt, waar Intercity's, Sprinters, metro's en overig lokaal/regionaal openbaar vervoer halteert.
[3] De parkeernorm is bepaald op basis van omzetcijfers van de parkeerautomaat, waardoor er een adequaat inzicht verkregen wordt in de werkelijke parkeerbehoefte (zie bijlage 1).

Deze is bepaald aan de hand de parkeerbezetting over het eerste kwartaal van 2012 (zie bijlage 1):

- parkeerplaatsen per dag beschikbaar: 56;
- aantal appartementen: 159;
- uit analyse van de parkeerinkomsten (zie bijlage 1) blijkt dat er gedurende drie maanden, per dag maximaal 29 parkeerplaatsen bezet waren. De maximale parkeerbehoefte van 159 appartementen is dan ook 29.
- De maximale parkeerbehoefte per appartement is dan ook: 29/159 = 0,18 parkeerplaats.

De maximale parkeerbehoefte voor B-Apart is dan als volgt te berekenen:

- parkeerbehoefte Be-Apart Amsterdam: 68 x 0,18 parkeerplaatsen = 12 parkeerplaatsen.

Personeel

Voor het personeel zijn 3 parkeerplaatsen gereserveerd. In de parkeerbehoeftebereke-ning zijn wij er vanuit gegaan dat deze altijd benodigd zijn (worst case situatie).

Horeca

Voor de 'living library' wordt uitgegaan van de functie 'café/bar' uit het ASVV 2004 van het CROW. Conform het Locatiebeleid van de gemeente Amsterdam is gebruik gemaakt van het minimale parkeerkengetal van het CROW vermenigvuldigd met 75%: 4,0 parkeerplaatsen x 75% = 3,0 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. De totale parkeerbehoefte voor de horeca is: 212 m2 / 100 x 3 = 6 parkeerplaatsen.

Totale parkeerbehoefte

De totale maximale parkeerbehoefte bedraagt 21 parkeerplaatsen en bestaat uit:

- appartementen: 12 parkeerplaatsen;
- personeel: 3 parkeerplaatsen;
- horeca: 6 parkeerplaatsen.

4.2 Parkeeraanbod

In de nieuwe parkeergarage zijn 21 parkeerplaatsen beschikbaar. Uit de vorige paragraaf is gebleken dat de parkeerbehoefte van het maximale programma opgevangen kan worden.

Incidentele bijeenkomsten in de 'living library' kunnen leiden tot meer bezoekers dan op een normale dag gebruikelijk is. In de openbare ruimte in de directe omgeving van de Weesperzijde is er ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar, zo is uit parkeeronderzoek van de gemeente Amsterdam gebleken[4].

[4] Het parkeeronderzoek uit 2009 laat zien dat op het drukste moment (dinsdagavond) in het gebied 'U55a' er nog 53 vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn (uitgaande van een maximale parkeerbezetting van 90%).

Er zijn plannen om enkele parkeerplaatsen (5 à 10) te laten verdwijnen in de openbare ruimte. Wanneer dit plan daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden, is er nog steeds ruim voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar.

5 Conclusies

Beapart NV is voornemens om in het oude gebouw van London Verzekeringen aan de Weesperzijde 150 in Amsterdam een horecavoorziening te realiseren, bestaande uit appartementen voor tijdelijk en langdurig verblijf en een (grand-)café/bar voorziening op de begane grond. In deze notitie is bekeken of de parkeervraag op eigen terrein verwerkt kan worden.

Uit de voorgaande notitie kan geconcludeerd worden dat parkeervraag en –aanbod van de nieuwe ruimtelijke inrichting op het perceel Weesperzijde 150 met elkaar in overeenstemming zijn. Geconcludeerd wordt dat er voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein beschikbaar is om de parkeervraag van de nieuwe functies op te vangen. Dit sluit aan bij het beleid van het Stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen de parkeervraag op eigen terrein af te wikkelen.

Bijlage 1:

€ 21.114	QUARTER 1 of 2012
5.096	Parking spots available
12,40	Parking rate
1.703	Parking occupied
33,42%	Parking occupancy
19	Parkings occupied average per day

Parking B-Aparthotels 2012		January																						
January-Februari-Maart		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
TOTAL	PARKING REVENUE NET	198	211	50	223	298	174	186	174	198	285	298	223	211	174	211	211	198	236	198	223	198	198	124
	Parking places sold (/12,4)	**16**	**17**	**4**	**18**	**24**	**14**	**15**	**14**	**16**	**23**	**24**	**18**	**17**	**14**	**17**	**17**	**16**	**19**	**16**	**18**	**16**	**16**	**10**
	Parking places available	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	Occupancy	29%	30%	7%	32%	43%	25%	27%	25%	29%	41%	43%	32%	30%	25%	30%	30%	29%	34%	29%	32%	29%	29%	18%
	Average over quarter 1	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Occupancy above or below average	-3	-2	-15	-1	5	-5	-4	-5	-3	4	5	-1	-2	-5	-2	-2	-3	0	-3	-1	-3	-3	-9

Februari																											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
322	273	273	223	273	298	236	273	248	298	298	248	273	236	298	236	223	236	248	273	223	248	322	335	347	273	298	236	322
26	**22**	**22**	**18**	**22**	**24**	**19**	**22**	**20**	**24**	**24**	**20**	**22**	**19**	**24**	**19**	**18**	**19**	**20**	**22**	**18**	**20**	**26**	**27**	**28**	**22**	**24**	**19**	**26**
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
46%	39%	39%	32%	39%	43%	34%	39%	36%	43%	43%	36%	39%	34%	43%	34%	32%	34%	36%	39%	32%	36%	46%	48%	50%	39%	43%	34%	46%
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
7	3	3	-1	3	5	0	3	1	5	5	1	3	0	5	0	-1	0	1	3	-1	1	7	8	9	3	5	0	7

March																													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
148	360	223	161	198	185	223	161	198	223	199	211	236	186	248	248	273	198	197	198	211	223	211	211	186	223	223	248	248	198	223
12	**29**	**18**	**13**	**16**	**15**	**18**	**13**	**16**	**18**	**16**	**17**	**19**	**15**	**20**	**20**	**22**	**16**	**16**	**16**	**17**	**18**	**17**	**17**	**15**	**18**	**18**	**20**	**20**	**16**	**18**
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
21%	52%	32%	23%	29%	27%	32%	23%	29%	32%	29%	30%	34%	27%	36%	36%	39%	29%	28%	29%	30%	32%	30%	30%	27%	32%	32%	36%	36%	29%	32%
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
-7	10	-1	-6	-3	-4	-1	-6	-3	-1	-3	-2	0	-4	1	1	3	-3	-3	-3	-2	-1	-2	-2	-4	-1	-1	1	1	-3	-1