

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

Van Riezen & Partners

Reëel parkeerkencijfer horeca Parooltoren en Trouwgebouw

Datum
Kenmerk
Eerste versie

24 april 2014
VRP023/Nbc/0090.02
15 april 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraag

De Parooltoren en het Trouwgebouw worden herontwikkeld. Beide gebouwen liggen in stadsdeel Oost te Amsterdam, direct bij metrostation Wibautstraat (één metrohalte vanaf NS-station Amsterdam Amstel en vier metrohaltes vanaf Amsterdam Centraal Station). De ontwikkeling bestaat uit een 'studentenhotel' met 575 kamers¹ en de realisatie van maximaal 4.200 m² bvo publieke functies. De exacte invulling van de publieke functies is nog niet bekend, maar in het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een mogelijke invulling als horeca (IIa tot en met IV).

In de verkeerskundige paragraaf, opgesteld om het bestemmingsplan mogelijk te maken, is op basis van de algemene parkeernormen² de parkeervraag berekend. Voor de publiekaantrekkende functies is daarbij uitgegaan van een volledige invulling als restaurant van het midden/hoge segment (4.200 m²). Een dergelijke invulling is ten aanzien van de parkeerbehoefte te beschouwen als een 'worstcase'-invulling. Gerekend is met een parkeernorm van 6,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo³.

De initiatiefnemer heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd te onderzoeken wat een reëel parkeerkencijfer is voor de functie van restaurant in het midden/hoge segment in het centrum van Amsterdam. In deze notitie wordt het resultaat van het onderzoek beschreven.

¹ Een studentenhotel is een hotel waar studenten en/of hun ouders kort kunnen verblijven.

² Nota Parkeernormen stadsdeel Oost 2012.

³ In de toelichting is vanwege de ligging bij metrostation Wibautstraat en praktijkervaring gerekend met een lager parkeerkencijfer, namelijk 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in plaats van 6,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

1.2 Leeswijzer

De onderzoeksopzet en uitgangspunten van deze studie zijn weergegeven in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op het te hanteren parkeerkencijfer en op redenen om af te wijken van de parkeernormen van stadsdeel Oost. De conclusies zijn weergegeven in hoofdstuk 4.

2 Onderzoeksopzet en uitgangspunten

2.1 Onderzoeksopzet

Doel van de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen van stadsdeel Oost, is te verzekeren dat bij (nieuwbouw)ontwikkelingen in voldoende mate parkeergelegenheid voor auto's en (brom)fietsen wordt gerealiseerd voor de betreffende functie. Dit in relatie tot de bereikbaarheid per openbaar vervoer en de kenmerken van het gebied. Bij deze bereikbaarheid wordt elke keer de afweging gemaakt tussen de bereikbaarheid per auto, de bereikbaarheid per openbaar vervoer, de bereikbaarheid per langzaam verkeer, milieudoelstellingen, leefbaarheid en stedelijke kwaliteit. Parkeernormen zijn in principe sturend, maar maatwerk en flexibiliteit zijn belangrijke uitgangspunten. De parkeernormen van stadsdeel Oost zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW.

Door de parkeerkencijfers van CROW af te zetten tegen de ervaringscijfers uit de praktijk, locatiespecifieke kenmerken, inzichten in het autogebruik van specifieke doelgroepen en de mogelijkheden voor dubbelgebruik, ontstaat een goed inzicht in welk parkeerkencijfer reëel is voor deze functie op deze locatie en kan worden gehanteerd bij de berekening van de parkeervraag voor de te ontwikkelen functie. Op basis van de functiespecifieke kenmerken is een benchmarkonderzoek gehouden naar de parkeersituatie van vergelijkbare functies.

Het CROW parkeerkencijfer voor de functie 'restaurant' is het uitgangspunt van deze studie.

2.2 Uitgangspunten

Ligging

De Parooltoren en Trouwgebouw zijn gelegen aan de Wibautstraat in Amsterdam Oost. Volgens de indeling van stadsdeel Oost ligt dit in 'grootstedelijk kerngebied' (gebied 1b), door de combinatie van stedelijkheidsklasse '(zeer) sterk stedelijk' en bereikbaarheidsklasse A.

De bereikbaarheid van dit type gebieden wordt in de Nota Parkeernormen stadsdeel Oost (versie d.d. januari 2012) omschreven:

'Locaties in gebied 1b zijn uitstekend per openbaar vervoer bereikbaar. Voor stadsdeel Oost zijn dit gebieden in de omgeving van de metro en ander hoogfrequent openbaar vervoer.

Een groot gedeelte van de bezoekers, bewoners en werknemers zullen per openbaar vervoer naar dit gebied reizen. Parkeren op de openbare weg is slechts beperkt aanwezig. Het parkeervergunningenregime is zeer restrictief. De bereikbaarheid per auto staat dan ook niet voorop. Voor een gedeelte van de bezoekers zal echter wel gezorgd moeten worden dat er (beperkt) parkeergelegenheid voor auto's aanwezig is'.

De Parooltoren en Trouwgebouw zijn zeer goed bereikbaar per openbaar vervoer, met name door de ligging direct bij metrohalte Wibautstraat, welke op één halte afstand ligt van intercitystation Amsterdam Amstel en vier haltes van Station Amsterdam Centraal. Zodoende is men binnen één tot twee minuten vanaf station Amsterdam Amstel bij de Parooltoren en Trouwgebouw en vijf minuten vanaf Amsterdam Centraal. Vanaf station Amsterdam Amstel en Centraal zijn er rechtstreekse verbindingen in de verschillende windrichtingen. De OV-bereikbaarheid brengt de parkeervraag dan ook omlaag, wat wordt versterkt door het restrictieve parkeerbeleid dat stadsdeel Oost hanteert in dit gebied.

Gemeentelijke parkeernorm

Uitgaande van een 'worst case'-scenario wordt de volledige publieksaantrekkende functie gezien als restaurant in een gemiddeld tot hoger segment, bijvoorbeeld Club Trouw en Restaurant Baut, zoals reeds gevestigd zitten in de Parooltoren en Trouwgebouw. De gemeentelijke parkeernorm voor deze functie bedraagt 6,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, wanneer conform het restrictieve parkeerbeleid het minimum van de bandbreedte wordt aangehouden voor een grootstedelijk kerngebied.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers van 2004 (publicatie 182). In de parkeernormen is rekening gehouden met de 'Amsterdamse situatie'. Uitgangspunt voor de parkeernorm is dat dit 75% bedraagt van de CROW-parkeerkencijfers. Inmiddels heeft CROW nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd (publicatie 317, oktober 2012), die voor de functie restaurant niet afwijken van de parkeerkencijfers in publicatie 182. In de vernieuwde parkeerkencijfers zijn vanwege voortschrijdend inzicht aanpassingen gedaan aan de parkeerkencijfers voor zeer sterk stedelijke gebieden. Desondanks is in CROW-publicatie 317 bij de parkeerkencijfers voor een restaurant aangegeven dat voor deze functie alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Deze recente parkeerkencijfers vormen het uitgangspunt voor deze studie. Dit heeft voor een zeer sterk stedelijk gebied in het centrum een globale bandbreedte van 8,0 tot 10,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

3 Bepaling van het te hanteren parkeerkencijfer

3.1 Situatie Amsterdam

Het Onderzoek Verplaatsingen in Nederland (OVIN) doet jaarlijks onderzoek naar de vervoerwijze (modal split) van Nederland per gebied en per functie. In deze studie zijn de resultaten van 2011 gebruikt. Hierbij is de modal split van Amsterdam vergeleken met de gemiddelde modal split van zeer sterk stedelijke gebieden. Hieruit blijkt dat het auto-gebruik voor bezoek aan een sociaal-recreatieve functie in Amsterdam 44% lager ligt dan het gemiddelde in zeer sterk stedelijke gebieden. Uitgangspunt hierbij is dat het hoofdzakelijk bezoekers zijn uit Amsterdam en slechts beperkt uit de omgeving.

Uit de vervoerwijze blijkt dat openbaar vervoer en fiets in Amsterdam veel meer worden gebruikt.

Het te hanteren parkeerkencijfer voor deze studie kan dan ook met een percentage van 44% worden verlaagd.

3.2 Functiespecifieke kenmerken

3.2.1 Benchmark vergelijkbare functies

Van Riezen & Partners heeft een lijst opgesteld met ervaringscijfers van parkeren bij restaurants die net als het onderwerp van deze studie gevestigd zijn in de centrumschil van Amsterdam.

De lijst is weergegeven in tabel 3.1.

naam restaurant/café	omvang (m ²)	eigen parkeerplaatsen	parkeerplaatsen per 100 m ²
Amsterdam Watertorenplein 6, 1051 PA Amsterdam	800	geen	n.v.t.
Cedars Heemstedestraat 80, 1058 NP Amsterdam	450	circa 55	12,2
Club Canvas Wibautstraat 150, 1091 GR, Amsterdam	600	6	1
Club Trouw en restaurant Baut Wibautstraat 127-131, 1091 GL Amsterdam	3.910	2	0,05
Dauphine Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam	1.000	100	10
Elements Roelof Hartstraat 6-8, 1071 VH Amsterdam	91	geen	n.v.t.
Kösebasi Amsteldijk 25, 1074HS Amsterdam	340	geen	n.v.t.
Kompaszaal KNSM-Laan 311 , 1019 LE Amsterdam	450	geen	n.v.t.
LAB 111 Arie Biemondstraat 111, 1054 PD Amsterdam	150	geen	n.v.t.
Mercat Oostelijke Handelskade 4, 1019 BM Amsterdam	400	geen	n.v.t.
Merkelbach& Huize Frankendaal Middenweg 72, 1097 BS Amsterdam	70	geen	n.v.t.
Rijsel Marcusstraat 52B, 1091TK Amsterdam	140	geen	n.v.t.
Riva Amstelboulevard 1, 1096 HH Amsterdam	250	20	8
The Harbour Club Cruquiusweg 67, 1019 AT Amsterdam	2.200	ca. 120	5,4
Wilde Zwijnen Javaplein 23 hs, 1095 CJ Amsterdam	60	geen	n.v.t.

Tabel 3.1: Benchmark vergelijkbare functies

Van de in tabel 3.1 weergegeven vergelijkbare functies heeft een aanzienlijk gedeelte geen parkeerplaatsen op eigen terrein of gereserveerde parkeerplaatsen in een nabijgelegen parkeergarage. Dat wil niet zeggen dat er per definitie geen sprake is van een parkeervraag bij deze functies. De parkeervraag van deze functies wordt elders opgevangen, bijvoorbeeld door parkeren op straat of in parkeergarages in de omgeving. Daarom wordt op de overige locaties ingezoomd.

Cedars

Cedars ligt pal aan de A10, bij de overgang tussen de stadsdelen Nieuw-West en Zuid. Gezien de ligging, bereikbaarheid (A10 en alleen tram 2 die in de buurt stopt) en het feit dat ze een eigen afgesloten parkeerterrein hebben waarmee wordt geadverteerd, is het aannemelijk dat meer bezoekers dan gemiddeld met de auto komen.

Club Canvas

Club Canvas is momenteel tijdelijk gevestigd in de kelder van het Volkskrantgebouw, aan de overzijde van de Parooltoren en Trouwgebouw aan de Wibautstraat. Ten tijde van de benchmark was Club Canvas gevestigd op de bovenste verdieping en het terras van het Volkskrantgebouw. Club Canvas maakte deel uit van de herontwikkeling, waarvoor Goudappel Coffeng in 2012 het onderzoek naar het te hanteren parkeerkencijfer heeft uitgevoerd.

Dauphine

Dauphine profileert zich nadrukkelijk als een plek waar bezoekers gratis kunnen parkeren. Daarom is het aannemelijk dat meer bezoekers dan gemiddeld met de auto komen.

Riva

Ook Riva profileert zich als een plek waar bezoekers gratis kunnen parkeren, het is dan ook aannemelijk dat meer bezoekers dan gemiddeld per auto zullen komen.

The Harbour Club

Deze horecagelegenheid heeft een exclusief karakter en is minder goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer. Beide redenen zijn oorzaak om aan te nemen dat het auto-gebruik onder bezoekers hoger zal zijn dan gemiddeld.

Positionering Parooltoren en Trouwgebouw

In de huidige situatie zijn Club Trouw en restaurant Baut in de Parooltoren en het Trouwgebouw gevestigd. In de huidige situatie zijn hier, conform de benchmark, zeer beperkt parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, circa 0,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Vanwege de kenmerken van de functies is daarnaast Club Canvas het beste vergelijkbaar met de invulling van de Parooltoren en Trouwgebouw als restaurant. Op basis van de oppervlakte en het aantal aanwezige parkeerplaatsen bedraagt het parkeerkencijfer voor Club Canvas 1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit is beduidend lager dan de parkeernorm van 6,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo die conform het beleid van stadsdeel Oost zou moeten worden toegepast. Bij veel restaurants in de benchmark zijn echter daarentegen überhaupt geen eigen parkeerplaatsen aanwezig en wordt de parkeervraag opgevangen in de openbare ruimte.

Een verdere vergelijking van deze functies met elkaar kan duidelijk maken in hoeverre een parkeerkencijfer van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo reëel is voor een restaurant-functie in de Parooltoren en Trouwgebouw. Op basis van deze studie kan dit parkeerkencijfer niet zonder meer overgenomen worden. Wel versterkt dit de gedachte dat het huidige CROW-parkeerkencijfer uit publicatie 317 uitgaat van een veel hogere parkeervraag dan in de praktijk wordt gerealiseerd.

4 Conclusie

4.1 Parkeerkencijfer Parooltoren en Trouwgebouw

CROW-publicatie 317 geeft voor een restaurant in zeer sterk stedelijk gebied in het centrum een parkeerkencijfer van 8,0 tot 10,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Hierbij is aangegeven dat een forse marge in acht moet worden genomen. Het autogebruik bij bezoek aan een sociaal-recreatieve functie ligt in Amsterdam circa 44% lager dan in een vergelijkbaar zeer sterk stedelijk gebied. Vanwege de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer kan worden uitgegaan van het minimale parkeerkencijfer. Wanneer dit wordt verlaagd met 44% bedraagt het reële parkeerkencijfer volgens Goudappel Coffeng circa 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

4.2 Aanvullende mogelijkheden

4.2.1 Combinatiefactor

De functies restaurant en hotel hebben niet over de gehele dag een hoge parkeervraag. Het restaurant is immers overdag slechts beperkt in gebruik en het hotel heeft de hoogste parkeervraag 's nachts, als alle gasten aanwezig zijn. Door de combinatie van functies is de parkeervraag door dubbelgebruik van de parkeerplaatsen lager dan de som der functies. Daarnaast mag verwacht worden dat bezoekers aan het restaurant voor een deel ook hotelgasten zijn. In de praktijk bedraagt dit circa 20% tot 25%. Het parkeerkencijfer bedraagt daarmee circa 3,4 tot 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

4.2.2 Mobiliteitsbeleid

Het toepassen van mobiliteitsmanagement kan de parkeervraag doen afnemen. Dit is met name inzetbaar bij personeel, aangezien dit een vaste groep parkeerders betreft. Voor bezoekers is mobiliteitsmanagement minder goed toepasbaar, aangezien dit grotendeels iedere dag andere bezoekers zijn. Door het niet aanbieden van parkeerplaatsen op eigen terrein ligt het autogebruik van/naar deze functies over het algemeen lager. Dit maakt deel uit van het mobiliteitsmanagementpakket.

Het personeelsaandeel van de parkeervraag van een restaurant bedraagt circa 20%⁴. Dit aandeel van het parkeerkencijfer kan in principe worden toegerekend aan het personeel. Inzet van mobiliteitsmanagement onder het personeel, bijvoorbeeld door het aantrekkelijk maken van andere vervoerwijzen, kan dit percentage en daarmee de norm naar beneden brengen. De hoogte van het percentage waarmee het parkeerkencijfer door mobiliteitsmanagement naar beneden kan worden gebracht is afhankelijk van de kenmerken de precieze eigenschappen van de functie en personeel. De maximale winst die theoretisch haalbaar is bedraagt 20%.

⁴ CROW-publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012.

Ook het toepassen van mobiliteitsmanagement betekent dat het te hanteren parkeerkcijfer en de parkeervraag die daaruit volgt in de praktijk eerder lager zal uitvallen dan het in paragraaf 4.1 berekende reële parkeerkcijfer, dan hoger. Het reële parkeerkcijfer voor de functie restaurant in het centrum van Amsterdam ligt tussen 2,8 en 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Voor de restaurantfunctie in de Parooltoren en Trouwgebouw kan een parkeerkcijfer van 2,8 tot 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo worden aangehouden. De benchmark met vergelijkbare functies duiden er op dat de parkeervraag in de praktijk naar verwachting onder dit parkeerkcijfer zal liggen.