

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: PartnersRO
Van: Jan van den Bedem
Datum: 16 september 2016
Kopie: Lars Smelter
Ons kenmerk: T&PBE2422N001F05
Classificatie: Vertrouwelijk

Onderwerp: Parkeerbalans The Harbour Club

1. Inleiding

Momenteel is aan de Cruquiusweg 67 tijdelijk The Harbour Club (THC) gevestigd. THC wil zich graag permanent vestigen op deze locatie. Amvest en THC werken samen aan de ontwikkeling van deze locatie. Daartoe wordt momenteel een bestemmingsplan voorbereid.

In de Ontwerpbestemmingsplan Cruquius is een planologisch programma opgenomen met functies die in het deelgebied 2 maximaal worden gerealiseerd. In dit memo is de Parkeerbalans beschreven die is opgesteld op basis van het programma dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

2. Programma

Na sloop en nieuwbouw bedraagt de oppervlakte van de bebouwing op de begane grond circa 3.200 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Het bestemmingsplan wordt globaal en flexibel van opzet waarbij meerdere invullingsvarianten mogelijk zijn tot een maximum van 11.000 m² bvo:

- THC: maximaal 3.200 m² bvo.
- Maximaal 90 woningen met een oppervlakte van 50 tot 60 m² GBO middensegment koop of een maximale huurprijs van € 950,-;
- Creatieve functies (maximaal 1.100 m² bvo);
- Ondergeschikte detailhandel (maximaal 200 m² bvo);
- Bedrijven categorie B (maximaal 1.100 m² bvo).

Voor de woningen binnen het plan zijn (privé)parkeerplaatsen voorzien in de (openbare) parkeergarage onder deelgebied 1.3. Het parkeren voor de overige functies vindt daar eveneens plaats. In deze notitie wordt bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen onderscheid gemaakt tussen de privé parkeerplaatsen van de woningen en de parkeerplaatsen ten behoeve van de overige functies.

3. Toetsingskaders

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er voor de diverse functies nodig zijn, vormen de parkeernormen van de gemeente Amsterdam het uitgangspunt. De parkeernormen die de gemeente Amsterdam hanteert staan beschreven in het Locatiebeleid Amsterdam 2008. Hierin zijn parkeernormen opgenomen voor kantoren en bedrijven. Voor de woonfuncties zijn geen normen opgenomen, omdat de stadsdelen zelf parkeernormen kunnen opnemen in hun parkeerbeleid. De te hanteren parkeernormen voor de woonfuncties zijn aangeleverd door het Stadsdeel Oost en staan beschreven in de conceptversie van de Nota Parkeernormen (versie augustus 2012). Voor de overige functies zijn in het Locatiebeleid Amsterdam 2008 parkeernormen opgenomen die gebaseerd zijn op kencijfers van het

CROW¹. De kencijfers van het CROW bestaan uit een minimaal en maximaal parkeerkencijfer. In het locatiebeleid zijn de minimale cijfers met 75% vermenigvuldigd. Met de lagere minimale normen, geeft de gemeente Amsterdam aan actief te willen sturen op mobiliteit. In 2012 heeft het CROW nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd (publicatie 317, oktober 2012). Voor het opstellen van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van deze nieuwe publicatie. Daarbij worden de minimale parkeerkencijfers met 75% vermenigvuldigd, om aan te sluiten bij het locatiebeleid van de gemeente Amsterdam.

Met ingang van maart 2016 zijn de toetsingskaders met betrekking tot de parkeernormen echter gewijzigd. Al het stadsdeelbeleid (dus ook de nota's parkeerbeleid en parkeernormen) is met ingang van maart 2016 komen te vervallen. Er wordt al wel gewerkt aan een nieuwe stedelijke nota Parkeernormen. Ter overbrugging van de periode tussen 19 maart 2016 en het moment dat de nieuwe stedelijke 'Nota Parkeernormen Amsterdam' wordt vastgesteld (naar verwachting eerste kwartaal 2017), zijn de bestaande parkeernormen voor nieuwbouwwoningen in de stadsdelen nog van toepassing. Deze huidige parkeernormen zijn vastgelegd in het raadsbesluit 'Tijdelijk verlengen bestaande parkeernormen stadsdelen' d.d. 9 maart 2016.

3.1 Parkeernormen woningen

De vigerende Parkeernormen voor woningen, die door het Stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam worden gehanteerd zijn in Tabel 1 opgenomen:

Tabel 1 - Parkeernormen woningen Stadsdeel Oost (aantallen per woning)

Categorie	Definitie	Bandbreedte
Sociale en goedkope huur	Huur onder liberalisatiegrens	0,7 – 1,0
Middel dure huur en middel dure koop	Huur van liberalisatiegrens tot en met € 950,- en koopprijs onder € 260.000,-	0,9 – 1,4
Dure huur en dure koop	Huur boven € 950,- en koopprijs boven € 260.000,-	1 - 2
Serviceflat/ aanleunwoning	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen	0,2 – 0,6
Kamer verhuur	Divers	0,15 – 0,6
Bezoekers parkeren	Divers	0,1

De huursom van een woning zal maximaal € 950,- bedragen, wat inhoudt dat er sprake is van de middel dure huursector. Aangenomen wordt dat koopwoningen in dezelfde prijs categorie vallen als de huurwoningen (middelduur). Dit betekent een parkeernorm van 0,9 - 1,4 parkeerplaatsen per woning.

Doelgroep

De beoogde doelgroep voor de woningen betreffen namelijk starters op de woningmarkt. Uit onderzoek is gebleken dat het autobezit onder deze doelgroep (18-30 jaar) al jaren afneemt, vooral in de grote steden (bron: CBS, 2014). Uit onderzoek van de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer blijkt dat de daling van het autobezit onder jongeren in Amsterdam groter is dan in de rest van Nederland. Het autobezit onder deze groep is in Amsterdam in 10 jaar tijd gedaald van 24 naar 16%. De grote groep studenten in de stad verklaart deels het lage autobezit, maar is geen directe verklaring van de 33% afname. Als gevolg van minder autobezit is er ook minder vraag naar parkeerruimte.

Onder jongeren is een trend zichtbaar dat zij meer gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer om zich te verplaatsen. Daarnaast hechten zij minder waarde aan een auto als statussymbool. Dit zijn enkele aspecten die de afname van het autobezit verklaren. Op basis van deze trends, het afnemende autobezit is het te motiveren een parkeernorm toe te passen van 0,5 pp per woning.

¹ CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer.

Deze norm wordt, gezien de omvang van de woningen en de doelgroep, door het Stadsdeel Oost als aannemelijk beschouwd.

Voor het bezoekers parkeren bedraagt de parkeernorm 0,1 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen voor het bezoekers parkeren vallen niet onder de privé parkeerplaatsen en worden in het openbaar gebied gerealiseerd.

3.2 Parkeernormen kantoren en bedrijven

Conform het Locatiebeleid Amsterdam 2008 is de parkeernormering voor kantoren en bedrijven afhankelijk van de locatie. Er wordt onderscheid gemaakt naar drie locatietypen:

- A-locatie: locaties rondom de vijf belangrijkste NS-stations (Centraal, Amstel, Sloterdijk, Zuid en Bijlmer). Deze stations zijn binnen ca. 10 minuten bereikbaar (lopend of per openbaar vervoer).
- B-locatie: locaties in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS-stations of locaties gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. Bestemmingen zijn binnen ca. 15 minuten vanuit een A-locatie bereikbaar (lopend of per openbaar vervoer) en/of per auto binnen 15 minuten bereikbaar vanaf een afslag van het Rijkswegennet.
- C-locatie: locaties die goed via het auto hoofdwegennet ontsloten zijn.

Aan deze locaties zijn de volgende parkeernormen voor kantoren en bedrijven gekoppeld:

- A-locatie: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo.
- B-locatie: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
- C-locatie: geen parkeernormen voor bedrijven, maatwerk voor kantoren.

Het Cruquiusgebied, waarin de locatie is gelegen, is per openbaar vervoer met ca. 25 minuten bereikbaar vanaf de A-locaties NS-Centraal en NS-Amstel. Per auto is het Cruquiusgebied bereikbaar binnen 10 minuten rijden vanaf de aansluiting Zeeburg van de A10. Op basis hiervan is het Cruquiusgebied een B-locatie. De gebiedsindeling zoals vermeld in de Nota Parkeernormen van Stadsdeel Oost sluit hierop aan. Voor deze locatie geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Deze norm wordt aangehouden voor kantoor- en bedrijfsruimten. In het Cruquisgebied is ruimte voor bedrijven tot ten hoogste categorie B.

3.3 Parkeernorm overige functies

Voor de overige functies die mogelijk worden gemaakt (horeca, detailhandel en creatieve functies) worden de CROW normen gehanteerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 ('kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Voor de berekening van de verkeersgeneratie maakt het CROW onderscheid naar stedelijkheidsgraad en stedelijke zones. De gemeente Amsterdam valt onder de hoogste stedelijkheidsgraad en het gebied waarin de kavel van The Harbour Club is gelegen, is getypeerd als 'schil centrum'.

De gemeente Amsterdam stuurt actief op mobiliteit. Daartoe worden de minimale parkeerkencijfers van het CROW voor de niet-woon functies met 75% vermenigvuldigd (zie ook Locatiebeleid Amsterdam 2008).

De functies die het programma mogelijk maakt zijn globaal beschreven, waarbij in CROW-publicatie over het algemeen parkeerkencijfers voor specifieke functies zijn gegeven. Hieronder wordt per functie uit het programma aangegeven welke parkeernormering wordt gehanteerd.

- THC, restaurant. Hierbij worden ook de ondergeschikte functies zoals kantoor en opslag meegenomen.
- THC, banquetruimte Next Door: dit gedeelte gebruikt THC voor zakelijke bijeenkomsten. Hiervoor worden de normen voor een evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw gehanteerd.
- Detailhandel: als (ondergeschikte) detailhandel wordt door THC wellicht in een ruimte voorzien waar artikelen met betrekking tot THC verkocht gaan worden (merchandising). Alleen restaurantgasten zullen hier gebruik van gaan maken. Voor de ondergeschikte detailhandel wordt daarom geen parkeernorm aangehouden.
- Creatieve functies: conform het bestemmingsplan wordt onder creatieve functies verstaan: creatieve industrie die zich richt op de segmenten kunsten, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Hiervoor worden de parkeernormen gehanteerd van een bedrijfsverzamelgebouw. Hieronder wordt verstaan mix van kantoren (zonder baliefunctie) en bedrijven. De creatieve functies vallen onder bedrijvigheid, maar zijn niet gericht op de ontvangst van gasten.

In Tabel 2 zijn de parkeernormen voor de overige functies binnen het gebied opgenomen.

Tabel 2 - Parkeernormen overige functies (per 100 m² bvo)

Functies	Schil / overloop-gebied centrum		Locatiebeleid (75%)
	Min	Max	
Restaurant (per 100 m ² bvo)	8,0	10,0	6,0
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw (per 100 m ² bvo)	4,0	7,0	3,0
Bedrijfsverzamelgebouw (per 100 m ² bvo)	0,9	1,4	0,675

Samenvatting toetsingskader

In tabel 3 is een samenvatting gegeven van de parkeernormen waaraan het beoogde programma wordt getoetst. In de tabel is een overzicht gegeven van de parkeernormen voor de woningen waarvoor privé parkeerplaatsen worden gerealiseerd en de parkeernormen voor de overige functies die mogelijk worden gemaakt.

Tabel 3 - Samenvatting parkeernormen parkeerplaatsen overige functies

Functie	Parkeernorm (min)	Parkeernorm (max)	Bron
Woning	0,5 per woning	1,4 per woning	Stadsdeel Oost, Nota van uitgangspunten
Bedrijven (ten hoogste categorie B)	1,0 per 125 m ² bvo	1,0 per 125 m ² bvo	Locatiebeleid Amsterdam 2008
THC, restaurant	6,0 per 100 m ² bvo	10,0 per 100 m ² bvo	CROW + Locatiebeleid Amsterdam 2008
THC, banquetruimte Next Door	3,0 per 100 m ² bvo	7,0 per 100 m ² bvo	CROW + Locatiebeleid Amsterdam 2008
Creatieve functies	0,675 per 100 m ² bvo	1,4 per 100 m ² bvo	CROW + Locatiebeleid Amsterdam 2008
Bezoekers parkeren	0,1 per woning	0,1 per woning	Stadsdeel Oost, Nota van uitgangspunten

4. Berekening parkeerplaatsen beoogd programma uit bestemmingsplan

Privé parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen voor de woningen zijn privé. Deze kunnen dus niet gebruikt worden voor overige functies in het plangebied. In tabel 4 is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er minimaal en maximaal benodigd zijn.

Tabel 4 - Aantal benodigde privé parkeerplaatsen

Functie	aantal (max)	Eenheid	P-norm min	P-norm max	Eenheid	Min aantal pp	Max aantal pp
Woningen	90	woningen	0,5	1,4	per woning	45	126,0

Parkeerplaatsen overige functies

In tabel 5 is het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie opgenomen. In tabel 6 staat het aantal benodigde parkeerplaatsen wanneer rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages, waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is en er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven worden.

De totale oppervlakte van THC bestaat uit 3.200 m² bvo waaronder het restaurant van circa 2.650 m² bvo (incl. entree, verkeersruimte, kantoor en opslag) en circa 550 m² netto vloeroppervlak Next Door. Het terras behoort ook tot het restaurant, echter er wordt verondersteld dat wanneer gebruikt wordt gemaakt van het terras, er geen gebruik wordt gemaakt van de ruimte binnen en andersom. Het terras is daarom niet apart in de toets meegenomen. In de kencijfers voor een restaurant is rekening gehouden met kantoorruimte, opslagruimte en andere ondergeschikte functies als entree. Er wordt wellicht door THC een ruimte van 200 m² bvo voor (ondergeschikte) detailhandel voorzien waar artikelen met betrekking tot THC verkocht gaan worden (merchandising). Alleen restaurantgasten zullen hiervan gebruik gaan maken. De ruimte voor de ondergeschikte detailhandel is daarom niet meegenomen in de parkeertoets. Voor de berekening voor het aantal parkeerplaatsen voor THC wordt uitgegaan van de volgende oppervlakten:

- Restaurant 2.650 m² bvo inclusief entree, verkeersruimte, kantoor en opslag;
- Next Door 550 m² netto vloeroppervlak.

Parkeerbalans

Met behulp van de parkeernormering is het minimale en maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen berekend. Voor de parkeerbalans is rekening gehouden met de minimale parkeercijfers conform de vigerende Nota Locatiebeleid Amsterdam 2008, zodat bekend is hoeveel parkeerplaatsen er minimaal moeten worden gerealiseerd bij het toegepaste programma.

Tabel 5 - Aantal benodigde parkeerplaatsen per functie conform programma THC Startnotitie

Functie	aantal (max)	eenheid	P-norm min	P-norm max	eenheid	Min aantal pp	Max aantal pp
Bedrijven	1.100	m ² bvo	1	1	per 125 m ² bvo	8,8	8,8
THC, restaurant	2.650	m ² bvo	6	10	per 100 m ² bvo	159,0	265,0
THC, Next Door	550	m ² netto	3,75 ²	8,75	per 100 m ² netto	20,6	48,1
Creatieve functies	1.100	m ² bvo	0,675	1,4	per 100 m ² bvo	7,4	15,4
Bezoekers parkeren	90	woning	0,1	0,1	woning	9,0	9,0
TOTAAL						204,9	346,3

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de maximale planologische invulling is gekeken naar de mogelijkheden van dubbelgebruik. Hiervoor zijn de aanwezigheidspercentages uit de CROW publicatie 317 gehanteerd. In deze publicatie zijn echter niet voor alle in het bestemmingsplan benoemde functies aanwezigheidspercentages opgenomen. Voor de functies die niet in de publicatie zijn

² P-norm min en max bedraagt 3 en 7 pp per 100 m² bvo. Omrekening naar P-norm per 100 m³ netto vloeroppervlak = norm * 1,25

opgenomen, is een alternatieve functiegroep gezocht die wel is benoemd. Hieronder is weergegeven welke functiegroep per functie is gehanteerd:

- Bedrijven: Kantoor/bedrijven
- THC, restaurant Bioscoop/theater/podium enzovoort
- THC, Next Door Commerciële dienstverlening
- Creatieve functies: Kantoor/bedrijven
- Bezoekers parkeren Woningen (bezoekers)

Tabel 6 - Parkeerbalans op basis van aanwezigheidspercentages (awp) conform programma bestemmingsplan

Parkeerbalans	Min. aantal	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koop avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag middag	
	pp	awp	pp	awp	pp	awp	pp	awp	pp	awp	pp	awp	pp	awp	pp
Bedrijven	8,8	100%	9	100%	9	5%	0	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0
THC, restaurant	159,0	5%	8	25%	40	90%	143	90%	143	40%	64	100%	159	40%	64
THC, Next Door	20,6	100%	21	100%	21	5%	1	75%	15	0%	0	0%	0	0%	0
Creatieve functies	7,4	100%	7	100%	7	5%	0	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Bezoekers parkeren	9,0	10%	1	20%	2	80%	7	70%	6	60%	5	100%	9	70%	6
Benodigd aantal parkeerplaatsen	204,8		46		78		152		166		69		168		70

In totaal zijn er voor het programma uit het bestemmingsplan (exclusief woningen) 168 parkeerplaatsen (inclusief 9 bezoekersparkeerplaatsen woningen) nodig op het maatgevende moment (zaterdagavond). Voor het aantal woningen zijn 45 (privé)parkeerplaatsen nodig.

Benodigde versus beschikbare parkeerplaatsen

Voor de te ontwikkelen kavel van The Harbour Club, bouwveld 1.4, zijn 45 (privé) parkeerplaatsen nodig voor de woningen en 168 voor de overige functies en bezoek aan de woningen. In totaal zijn 213 parkeerplaatsen nodig. Deze plaatsen zijn beschikbaar in de tweelaagsparkeergarage die in de plannen voor, het naast de THC-kavel gelegen, bouwveld 1.3 is opgenomen. Deze parkeergarage krijgt een capaciteit van 500 parkeerplaatsen. Voor de 230 te ontwikkelen appartementen op bouwveld 1.3 zijn 180 parkeerplaatsen in de voorlopige plannen opgenomen. Tezamen met de 213 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de kavel van THC zijn 393 parkeerplaatsen nodig, zodat een 'reserve' capaciteit van circa 100 parkeerplaatsen in de garage aanwezig is voor mogelijk te realiseren voorzieningen op bouwveld 1.3. Van de 213 parkeerplaatsen voor de locatie van THC dienen 45 (privé) plaatsen gereserveerd te worden voor de bewoners van de appartementen.

Op de THC kavel moet bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met parkeren ten behoeve van laden en lossen.

5. Conclusie

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen voor de functies die mogelijk ontwikkeld worden op de locatie waar op dit moment de The Harbour Club tijdelijk is gevestigd, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op basis van het beoogde programma uit het bestemmingsplan zijn op het maatgevende moment (zaterdagavond) 168 parkeerplaatsen nodig (inclusief bezoekersparkeerplaatsen woningen, maar exclusief privé parkeerplaatsen ten behoeve van woningen).
- In het programma zijn maximaal 90 woningen opgenomen. Hiervoor zijn 45 parkeerplaatsen nodig op basis het gebruik van de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woning voor de doelgroep van de woningen en de parkeernormering van Stadsdeel Oost.
- De 213 parkeerplaatsen voor de THC kavel worden gerealiseerd in de ondergrondse parkeergarage in twee lagen op het naastgelegen bouwveld 1.3. Deze parkeergarage met een capaciteit van 500 plaatsen, kan naast de eigen parkeerbehoefte ook voorzien in de parkeerbehoefte van de THC kavel.