

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  
Casuariestraat 9a  
2511 VB Den Haag

Eindhoven  
Flight Forum 92-94  
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden  
F. HaverSchmidtwei 2  
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam  
De Ruyterkade 143  
1011 AC Amsterdam

## Gemeente Amsterdam

### Parkeerbehoefte Overhoeks

#### Analyse ter onderbouwing van het bestemmingsplan

Datum 31 oktober 2017  
Kenmerk ASD292/Bqt/1241.03  
Eerste versie

## 1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan van Overhoeks is een maximum aantal parkeerplaatsen opgenomen. Op basis van het ruimtelijk programma en de bijhorende parkeernormen is dit maximum bepaald op 5.200 parkeerplaatsen in Overhoeks.

In het vigerend bestemmingsplan is een maximaal bouwvolume opgenomen van 437.000 m<sup>2</sup>. In een partiele herziening van het bestemmingsplan wordt het bouwvolume opgehoogd met 50.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam op 8 juni 2017 nieuwe parkeernormen vastgesteld. In deze Nota Parkeernormen is het gebied Overhoeks van een B- tot een A-locatie benoemd. Ook zijn enkele parkeernormen aangescherpt.

Deze notitie bevat de berekening en onderbouwing voor de berekening van het maximum aantal parkeerplaatsen in Overhoeks. Hierbij wordt rekening gehouden met de toename van het bouwvolume en de wijziging van de parkeernormen voor de ontwikkelingen die nog niet vergund zijn. Voor de reeds vergunde ontwikkelingen is uitgegaan van het aantal gerealiseerde parkeerplekken.

In paragraaf 2 zijn de uitgangspunten toegelicht en in paragraaf 3 is de parkeerbehoefte bepaald.

## 2 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de uitgangspunten wat betreft het ruimtelijke programma en de parkeernormen op een rij gezet. Het ruimtelijk programma is afgeleid uit het vigerende bestemmingsplan, de partiële herziening en de reeds vergunde ontwikkelingen in het plangebied en de parkeernormen uit het bestemmingsplan, het locatiebeleid van de gemeente Amsterdam en de nieuwe Nota Parkeernormen.

### 2.1 Ruimtelijk programma

De berekening voeren we uit voor het maximale programma dat binnen de partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk is. Daarin is onderscheid gemaakt in de ontwikkelingen van de Campus en de ontwikkelingen van de Strip, omdat voor beide een apart maximum qua parkeerplekken is opgenomen in het bestemmingsplan.

#### 2.1.1 Campus

Op de Campus zijn de volgende ontwikkelingen reeds ontwikkeld of vergund:

functie	status	aantal [m <sup>2</sup> ]	parkeerplekken
woningen fase 1	ontwikkeld	76.325	742
gebouw A1	vergund	8.950	40
gebouw A2	vergund	9.114	41
gebouw B	vergund	9.100	34
gebouw C1	vergund	7.158	36
gebouw C2	vergund	9.346	57
<i>totaal</i>		<i>119.993</i>	<i>950</i>

*Tabel 2.1: Reeds ontwikkelde/vergunde ontwikkelingen op de Campus*

Op de Campus moeten de volgende ontwikkeling nog vergund worden:

functie	status	aantal [m <sup>2</sup> ]
wonen	nog te gunnen	125.332
niet-commercieel	nog te gunnen	6.000
kantoren	nog te gunnen	5.000
commercieel	nog te gunnen	4.000
<i>totaal</i>		<i>140.332</i>

*Tabel 2.2: Nog te realiseren/gunnen ontwikkelingen op de Campus*

## 2.1.2 Strip

Op de Strip zijn de volgende ontwikkelingen reed ontwikkeld of vergund.

<b>functie</b>	<b>status</b>	<b>aantal</b>	<b>gerealiseerde parkeerplekken</b>
ADAM toren	ontwikkeld		213
- kantoor		5.824 m <sup>2</sup>	
- horeca		4.511 m <sup>2</sup>	
- hotel		3.703 m <sup>2</sup>	
- cultuur en ontspanning		1.328 m <sup>2</sup>	
- detailhandel		234 m <sup>2</sup>	
- terras		1.311 m <sup>2</sup>	
- techniek		1.179 m <sup>2</sup>	
AHK	ontwikkeld	5.500 m <sup>2</sup>	
Alab	ontwikkeld	5.000 m <sup>2</sup>	
Clink Hostel	ontwikkeld	5.000 m <sup>2</sup>	
Eye	ontwikkeld		
- congres		2.000 m <sup>2</sup>	
- filmhuis		5.000 m <sup>2</sup>	
- restaurant		1.000 m <sup>2</sup>	
Hyperion Lyceum	vergund	7.728 m <sup>2</sup>	2
Maritim	vergund		611
- hotel/congres		52.000 m <sup>2</sup>	
- extended stay		7.000 m <sup>2</sup>	
- wonen (toren 1)		18.023 m <sup>2</sup>	
- (flex) kantoren		1.193 m <sup>2</sup>	
This is Holland	vergund	2.511 m <sup>2</sup>	
Toren 1 (Be mine)	gerealiseerd	17.272 m <sup>2</sup>	68
- wonen		147 woningen	
- commerciële ruimte		612 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal</b>		<b>147.930 m<sup>2</sup></b>	<b>894</b>

Tabel 2.3: Reeds ontwikkelde/vergunde ontwikkelingen op de Strip

De volgende ontwikkelingen op de Campus moeten nog vergund worden.

functie	status	aantal [m <sup>2</sup> ]
<i>kavel 5</i>		
- wonen	nog te gunnen	22.000 (158 woningen)
- studentenwoningen	nog te gunnen	7.000 (203 woningen)
- commercieel	nog te gunnen	3.300
<i>kavel 7</i>		
- wonen	nog te gunnen	28.000
- commercieel	nog te gunnen	2.000
onbekend		
- wonen	nog te gunnen	16.745
<b>totaal</b>		<b>78.745</b>

Tabel 2.4: Nog te realiseren/gunnen ontwikkelingen op de Strip

## 2.2 Parkeernormen

De maximale parkeerbehoefte is opgesteld op basis van de reeds gerealiseerde parkeerplekken, het nog te gunnen programma en de nieuwe parkeernormen. De parkeernormen zijn bepaald op basis van de nieuwe Nota Parkeernormen. In tabel 2.5 zijn de parkeernormen conform de Nota Parkeernormen weergegeven.

functie	parkeernorm	eenheid	bron
horeca	8	pp per 100 m <sup>2</sup>	Nota Parkeernormen auto (2017)
detailhandel	1,8	pp per 100 m <sup>2</sup>	Nota Parkeernormen auto (2017)
consument/verzorgend	1,3	pp per 100 m <sup>2</sup>	Nota Parkeernormen auto (2017)
hotel*	0,42	pp per kamer	Nota Parkeernormen auto (2017)
cultuur en ontspanning	1	pp per 100 m <sup>2</sup>	Nota Parkeernormen auto (2017)
kantoren	0,5	pp per 125 m <sup>2</sup>	Nota Parkeernormen auto (2017)
wonen (markt)	Max 1	pp per woning	Nota Parkeernormen auto (2017)
wonen (sociaal)	Max 1	pp per woning	Nota Parkeernormen auto (2017)
wonen (bezoekers)	0,1	pp per woning	Nota Parkeernormen auto (2017)

\* De parkeernorm voor een 4\* hotel is gebaseerd op het aantal hotelkamers. Het kencijfer is omgezet naar bvo aan de hand van ervaringen van Goudappel Coffeng: 1 hotelkamer is gelijk aan 65 m<sup>2</sup> bvo (100 m<sup>2</sup> bvo is gelijk aan 1,54 hotelkamers).

Tabel 2.5: Parkeernorm per functie in Overhoeks conform de Nota Parkeernormen auto

### 3 Parkeerbehoefte

Bij de parkeerbehoefte is onderscheid gemaakt in de behoefte van de Campus en van de Strip. Dit is gedaan omdat in het vigerende bestemmingsplan naast het maximum aantal parkeerplaatsen voor het gehele gebied, ook onderscheid gemaakt is naar een maximum voor de Campus en voor de Strip. De onderverdeling is al volgt:

- maximaal 2.700 parkeerplaatsen in gebouwde parkeervoorzieningen op de Campus;
- maximaal 2.200 parkeerplaatsen in gebouwde parkeervoorzieningen op de Strip;
- maximaal 300 parkeerplaatsen voor ongebouwde parkeervoorzieningen op de Campus en de Strip gezamenlijk.

In paragraaf 3.1 is eerst de parkeerbehoefte van de Campus in beeld gebracht. In paragraaf 3.2 is de parkeerbehoefte van de Strip en tot slot de totale parkeerbehoefte in beeld gebracht.

#### 3.1 Campus

Het aantal parkeerplekken van de reeds ontwikkelde/vergunde voorzieningen is 950 (zie tabel 2.1).

Voor de nog te gunnen functies is de maximale parkeerbehoefte in tabel 3.1 in beeld gebracht door het ruimtelijke programma te vermenigvuldigen met de maximale parkeernorm. Voor de woningen is uitgegaan van een gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> per woningen.

functie	status	aantal [m <sup>2</sup> ]	norm	parkeerplekken
wonen	nog te gunnen	125.332	1,1 per woning	1.379
niet-commercieel	nog te gunnen	6.000	1,3 per 100 m <sup>2</sup>	78
kantoren	nog te gunnen	5.000	0,5 per 125 m <sup>2</sup>	20
commercieel	nog te gunnen	4.000	1,8 per 100 m <sup>2</sup>	72
<i>totaal</i>		<i>140.332</i>		<i>1.549</i>

*Tabel 3.1: Maximale parkeerbehoefte nog te gunnen ontwikkelingen Campus*

Met de nog te gunnen ontwikkelingen komt de maximale parkeerbehoefte voor de totale Campus op 2.499 plekken. Dit ligt onder het maximum conform het vigerend bestemmingsplan van 2.700 plekken.

#### 3.2 Strip

Het aantal parkeerplekken van de reeds ontwikkelde/vergunde voorzieningen is 894 (zie tabel 2.3).

Voor de nog te gunnen functies is de maximale parkeerbehoefte in tabel 2.7 in beeld gebracht door het ruimtelijke programma te vermenigvuldigen met de maximale parkeernorm. Voor de woningen van kavel 7 en de onbekende vierkante meters is uitgegaan van een gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> per woningen. Voor kavel 5 is het aantal woningen reeds bekend.

functie	status	aantal [m <sup>2</sup> ]	norm	parkeerplekken
<i>kavel 5</i>				
- wonen	nog te gunnen	22.000 (158 woningen)	1,1 per woning	174
- studentenwoningen	nog te gunnen	7.000 (203 woningen)	1,1 per woning	224
- commercieel	nog te gunnen	3.300	1,8 per 100 m <sup>2</sup>	60
<i>kavel 7</i>				
- wonen	nog te gunnen	28.000	1,1 per woning	308
- commercieel	nog te gunnen	2.000	1,8 per 100 m <sup>2</sup>	36
<i>onbekend</i>				
- wonen	nog te gunnen	16.745	1,1 per woning	185
<i>totaal</i>		<i>78.745</i>		<i>987</i>

Tabel 3.2: Maximale parkeerbehoefte nog te gunnen ontwikkelingen Strip

Met de nog te gunnen ontwikkelingen komt de maximale parkeerbehoefte voor de totale Strip op 1.881 plekken. Dit ligt onder het maximum conform het vigerend bestemmingsplan van 2.200 plekken.

### 3.3 Resumé

In tabel 3.3 is het totaaloverzicht gegeven van de maximale parkeerbehoefte voor de ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Overhoeks. Hierin is te zien dat de parkeerbehoefte onder het gestelde maximum van 5.200 parkeerplekken blijft.

gebied	vierkante meters	parkeerbehoefte
campus (vergund)	119.993	950
campus (nog te vergeven)	140.332	1.549
strip (vergund)	147.930	894
strip (nog te gunnen)	78.745	987
<i>totaal</i>	<i>487.000</i>	<i>4.380</i>

Tabel 3.3: Maximale parkeerbehoefte Overhoeks