

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Functie wijziging hotel naar 'zelfstandige horeca'

Gebied Overhoeks

Datum

5 oktober 2018

Kenmerk

002930.20181004.N1.01

Eerste versie

1 Inleiding

In Amsterdam Noord is het gebied Overhoeks volop in ontwikkeling. De herontwikkeling van de ADAM-toren en This is Holland op de Strip zijn inmiddels gerealiseerd, naast een groot deel van de in totaal 3.000 woningen die in Overhoeks gebouwd worden. De overige ontwikkelingen worden al gebouwd of zijn in voorbereiding voor de komende jaren.

In de huidige plannen zijn verschillende horecafuncties nu meegenomen als ondergeschikte functie aan bijvoorbeeld de hotels die worden gerealiseerd. Vanuit de exploitanten is de vraag gekomen of deze horeca ook als openbare horeca gebruikt mag worden. In deze notitie is met behulp van kengetallen over de verkeersgeneratie het verkeerseffect van deze wijziging in beeld gebracht.

In paragraaf twee zijn de uitgangspunten en kengetallen toegelicht. Vervolgens is in paragraaf drie het verkeerseffect van de wijziging berekend.

2 Uitgangspunten

In deze paragraaf is het programma binnen het vigerende bestemmingsplan en de voorgenomen wijziging toegelicht. Vervolgens is ingegaan op de kengetallen voor de verkeersgeneratie die bij de te wijzigen functies horen.

2.1 Programma

Het recent gewijzigde bestemmingsplan bestaat uit een gemixt programma met een absolute bovengrens van 487.000 m² bebouwing. Per functie zijn ook bovengrenzen vastgesteld. Deze maximale grenzen per functie liggen cumulatief hoger dan de maximale

grens van binnen het bestemmingsplan. Het is daarmee dus nooit mogelijk om alle functies maximaal te ontwikkelen.

Voor zelfstandige horeca is in de oorspronkelijk plannen een maximale grens van 10.000 m² opgenomen. Door de 4.000 m² onderschikte horeca mee te nemen als zelfstandige horeca wordt deze grens opgeschoven naar 14.000 m². Om dit mogelijk te maken binnen het totale programma binnen het bestemmingsplan van Overhoeks moet de 4.000 m² worden uitgeruild met een andere functie.

Welke functie dit in de praktijk zal zijn, is nog niet bekend. Voor de verkeersgeneratie is daarom gekeken naar de worst case situatie van het uitruilen van de vierkante meters. Daarbij is het reëel dat dit de hotelfunctie dan wel de woningen voor de expats zijn (welke eenzelfde soort verkeersgeneratie hebben als de hotelkamers).

2.2 Kengetallen verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie per functie aan de hand van de vierkante meters is gebruik gemaakt van kengetallen. Daarbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kengetallen die specifiek zijn opgesteld voor de gemeente Amsterdam. Voor functies waarvoor geen Amsterdamse kengetallen beschikbaar zijn, is gebruikt gemaakt van landelijke kencijfers of ervaringscijfers van Goudappel Coffeng. Voor de kengetallen is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad “zeer sterk stedelijk” en de ligging “centrum”.

In tabel 2.1 zijn de verschillende functies weergegeven. Daarbij is voor horeca onderscheid gemaakt in een café of een restaurant. Voor beide functies zijn geen kengetallen beschikbaar voor de verkeersgeneratie, wel voor de parkeerbehoefte. Aan de hand van de totale parkeerbehoefte en de aanname dat een café en een restaurant 2x per dag gevuld zijn, is de verkeersgeneratie van beide functies bepaald.

Volgens het CROW is dit voor een café minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplekken per 100 m², voor een restaurant geldt minimaal 8 en maximaal 12 parkeerplekken per 100 m². In lijn met het eerdere onderzoek naar de parkeerbehoefte in Overhoeks (d.d. 21 april 2016, kenmerk: PNW014/Bqt/0070.03) en het Amsterdamse locatiebeleid is uitgegaan van de minimale parkeernorm vermenigvuldigd met 75%. Het aantal parkeerplekken is vervolgens vermenigvuldigd met een factor 2, omdat het om aankomende en vertrekkende rit per parkeervak gaat.

Functie	verkeersgeneratie [ritten/dag]	Bron
Horeca: café	12 per 100 m ²	Parkeerbehoefte Overhoeks (PNW014/Bqt/0070.03) en inschatting bezetting
Horeca: restaurant	24 per 100 m ²	Parkeerbehoefte Overhoeks (PNW014/Bqt/0070.03) en inschatting bezetting
Hotel	7,5 per 10 kamers*	Verkeersgeneratie Amsterdamse voorzieningen, oktober 2015
Woning expats	4,5 per woning**	CROW 316: koop etage duur

* 1 hotelkamer is gelijk aan 65 m² bvo

** 1 expats woning is gelijk aan 65 m² bvo

tabel 2.1: kengetallen verkeersgeneratie per functie

Verdeling ritten over de dag

De aankomende en vertrekkende ritten zijn verschillend verdeeld over de dag. Hierin is ook onderscheid te maken per functie. In een hotel kan men meestal aan het einde van de middag inchecken wat inhoudt dat de meeste reizigers ook rond dat moment aankomen. Uitchecken gebeurt vaak voor 12 uur en na het ontbijt, dit betekent dat de meeste mensen na de ochtendspits vertrekken.

De horecabezoekers voor een restaurant komen voornamelijk aan in de avondspits of net erna. Een enkele vertrekt nog in de avondspits, maar de meeste na de avondspits. Voor een café liggen de aankomsten en vertrekken meer in de middag en de avond, om de worst case situatie in beeld te brengen is deze gelijk gehouden aan een restaurant. Voor beide functies is het aandeel verkeer in de ochtendspits minimaal. In tabel 2.2 is het aandeel van per functie per spits weergegeven. Het gaat om een aandeel van het totale verkeer per etmaal voor het vertrekkend of aankomend verkeer. Beide tellen op tot 100%, dat wil zeggen dat het vertrekkend en aankomend verkeer gezamenlijk optelt tot 200%.

Functie	Ochtendspits		Avondspits		Bron
	Vertrekkend	Aankomend	Vertrekkend	Aankomend	
Café	0%	0%	10%	40%	Onderzoek verkeersgeneratie Overhoeks (PNW011Bqt0051)
Restaurant	0%	0%	10%	40%	Onderzoek verkeersgeneratie Overhoeks (PNW011Bqt0051)
Hotel	10%	5%	5%	30%	Onderzoek verkeersgeneratie Overhoeks (PNW011Bqt0051)
Woningen expats	15%	2%	5%	7%	CROW 256: verplaatsingen woonmilieus per dagdeel: centrum/sterk stedelijk

tabel 2.2: Aandeel verkeer in te spitsperioden (uitgesplitst naar functie en aankomend en vertrek)

3 Verkeersgeneratie

Met behulp van de uitgangspunten en kengetallen uit de vorige paragraaf is de verkeersgeneratie bepaald. In tabel 3.1 is dit weergegeven voor de zelfstandige horeca, in tabel 3.2 voor de functies die vervallen. Als resumé is in tabel 3.3 is het maximum van tabel 3.1 vergeleken met het minimum van tabel 3.2 met elkaar vergeleken. Dit is de worst case situatie.

Functie	Etmaal [0-24]	Ochtendspits vertrekkend [07:00-09:00]	Ochtendspits aankomend [07:00-09:00]	Avondspits vertrekkend [16:00-18:00]	Avondspits aankomend [16:00-18:00]
Café	480	0	0	48	192
Restaurant	960	0	0	96	384
Maximum	960	0	0	96	384

tabel 3.1: Verkeersgeneratie zelfstandige horeca

Functie	Etmaal [0-24]	Ochtendspits vertrekkend [07:00-09:00]	Ochtendspits aankomend [07:00-09:00]	Avondspits vertrekkend [16:00-18:00]	Avondspits aankomend [16:00-18:00]
Hotel	47	5	3	3	14
Woning Expat	279	42	6	14	23
Minimum	47	5	3	3	14

tabel 3.2: Verkeersgeneratie vervallen functies

Functie	Etmaal [0-24]	Ochtendspits vertrekkend [07:00-09:00]	Ochtendspits aankomend [07:00-09:00]	Avondspits vertrekkend [16:00-18:00]	Avondspits aankomend [16:00-18:00]
Maximum horeca	960	0	0	96	384
Minimum Vervallen functies	47	5	3	3	14
Vershil	913	- 5	- 3	93	370

tabel 3.3: Verschil in verkeersgeneratie

In tabel 3.3 is waar te nemen dat het aantal ritten over de gehele dag met ongeveer 900 ritten toeneemt. Voor de ochtendspits geldt een kleine afname, omdat de horeca op dat moment nog niet geopend is. Voor de avondspits is een toename waar te nemen. Deze

is voornamelijk terug te zien in de aankomende ritten. In totaal neemt dit toe met 370 ritten in twee uurs avondspits.