Gemeente Amsterdam

Advies auto- en fietsparkeren (herzien)

Naam project: Hoogtekadijk 145/ Koning William

Advies afgegeven door: [redacted] Team Parkeerbeleid V&OR
Op datum: 17 november 2021
Aan [redacted] (ODNZKG) en [redacted]

Omschrijving project: sloop/ nieuwbouw
Ligging: Gebiedslocatie A
Bestaande situatie Scheepswerf
Nieuwe situatie woningen en jachthaven

Vigerende normen en kaders

Nota Parkeernormen Auto (2017); Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018)

Parkeernormen A-locaties		
Categorie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm
Woningen < 30 m2 bvo	geen	1
Woningen 30-60 m2 bvo	geen	1
Woningen >60 m2 bvo	geen	1
Bezoekers van woningen	0,1	0,1
Sociale en middeldure huurwoningen	geen	1
Bedrijven en kantoren	Geen	1 parkeerplaats per 250 m2 bvo
Voorzieningen	O.v.b. CROW kencijfers en Actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.	

Beschrijving

De beoogde nieuwbouw bestaat uit twee aparte panden. Het eerste pand aan de Hoogte Kadijk zal 1 bedrijfswoning, 4 appartementen en een werkplaats van 74 m2 bvo bevatten. In het tweede gebouw (het Werfgebouw) komen 40 studentenwoningen en 39 starterswoningen en 9 seniorenwoningen. Verder is er een jachthaven voorzien met plek voor 30 (elektrische) sloepen. Het gebied is een A-locatie.

Auto
Voor de ***woningen*** worden in het plan geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Voor de ***jachthaven*** heeft de aanvrager zich gebaseerd op de kencijfers van het CROW. Hierin wordt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per ligplaats gegeven voor zeer sterk stedelijk gebied (centrum). De aanvrager realiseert ten behoeve van de jachthaven van 30 ligplaatsen 15 parkeerplaatsen.

Hiermee voldoen de plannen aan het geldende parkeerbeleid.

De adressen worden uitgesloten van parkeervergunningverlening door middel van een nulplafond.

Fiets en scooter
Bij de nieuwbouw van woningen geldt het voorschrift van de 'buitenberging' uit het Bouwbesluit 2012. Dit moet een individuele berging zijn van minimaal 5 m², maar het mag ook een gezamenlijke berging zijn als woningen kleiner zijn dan 50 m² GO. Zo'n gezamenlijke berging moet dan een omvang hebben van minimaal 1,5 m² per op die berging aangewezen woning. Het Bouwbesluit 2012 kent ook de mogelijkheid om een 'gelijkwaardige oplossing' te accepteren voor voorschriften. Zo accepteert de gemeente Amsterdam een gezamenlijke fietsenberging ook voor woningen groter dan 50 m², waarbij Bouwbrief 2015-130 als richtlijn geldt.

Voor de bewoners van de ***appartementen en bedrijfswoning*** in het pand wat direct aan de straat grenst worden aparte bergingen voorzien conform het Bouwbesluit. Daarmee wordt aan de vereisten voldaan.

Voor de bewoners van het ***Werfgebouw*** (88 woningen < 50 m²) worden op de 2e, 3e, 4 en 5e etage in totaal 55 fietsparkeerplaatsen in gezamenlijke bergingen gerealiseerd. Hiermee wordt voor een deel voldaan aan de bergingseis die het Bouwbesluit 2012 stelt, waarbij strikt genomen uitgegaan moet worden van de oppervlakte van de bergingen (minimaal 1,5 m² per woning). Bij die benadering en een totale oppervlakte van 73,6 m² is er een tekort van 58,4 m² om te kunnen voldoen aan de minimale eis Bouwbesluit.

Bij deze inpandige fietsenbergingen moet worden opgemerkt dat deze op de etages liggen en redelijkerwijs alleen bereikbaar zijn met de lift. De grote stallingen zijn aan het einde van de gang op enige afstand van de lift. De bergingen zijn ontsloten via twee deuren kort achter elkaar, waarbij de deur van de berging niet geopend kan zijn als fietsen binnen het draaibereik van de deur in/uit het rek gehaald worden. Dit alles maakt het gebruik van deze bergingen minder comfortabel.

Onder het gebouw is een gezamenlijke fietsenstalling met 142 fietsparkeerplaatsen in hoog/laag rekken. Zouden we rekenen met 1,5 fietsen per woning (alle woningen), dan zijn 132 fpp nodig. Trekken we daar de 55 fpp vanaf die in het gebouw aanwezig zijn, dan zijn van de 142 fpp in de stalling 77 fpp nodig voor de woningen. Dan blijven 65 fpp over voor bezoekers woningen en voor de overige functies op het kavel.

De fietsparkeerbehoefte van ***bezoekers*** woningen is in te schatten op ca. 23 fpp (0,25 fpp * 93 woningen).

Voor de parkeerbehoefte van de ***jachthaven*** is niet bekend hoe de aanvrager die kwantitatief benadert. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van drie personen per sloep en een maximaal gelijktijdig gebruik van 20 sloepen, zijn er maximaal 60 personen tegelijkertijd aanwezig. Als de helft daarvan op de fiets komt, dan is de fietsparkeerbehoefte 30 fpp.

Als we de fietsparkeerbehoefte van de bezoekers woningen en de gebruikers van de sloepen bij elkaar optellen, dan is die 53 fpp. Er zijn 65 fpp beschikbaar, dus er is dan voldoende capaciteit. Daarbij moet bedacht worden dat er dubbelgebruik mogelijk is: de bezoekers woningen zijn doorgaans in de avonduren aanwezig, terwijl de gebruikers van de sloepen veelal overdag en dan

vooral in de weekenden aanwezig zijn, maar alleen bij mooi weer. Dan is het aannemelijk dat behoudens incidentele piekmomenten (bijvoorbeeld uitzonderlijk mooi weer, alle sloepen tegelijkertijd in gebruik) ruim voldoende fietsparkeercapaciteit aanwezig is.

Er zijn 22 scooterparkeerplaatsen voorzien. Dat is ruim gedimensioneerd, maar geeft ook de mogelijkheid om grote (bak)fietsen, motorfietsen en op piekmomenten een surplus aan gewone fietsen op eigen terrein te stallen.

Belangrijk aandachtspunt is dat de verhuurder de stalling actief moet beheren om te voorkomen dat deze vol raakt met achtergelaten fietsen van vertrokken huurders. Gezien de zeer beperkte openbare ruimte op de Hoogte Kadijk moet immers voorkomen worden dat (een deel van) de parkeervraag van woningen en jachthaven alsnog op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Dit alles overwegende is de fietsparkeeroplossing voldoende – met de kanttekening dat de bergingen ín het gebouw niet optimaal zijn – en zou gesteld kunnen worden dat dit wat de woningen betreft een voldoende gelijkwaardige oplossing is voor het bergingsvoorschrift in het Bouwbesluit.

Advies

Voor zowel de auto als de fiets geldt dat het ingediende plan voldoet in voldoende mate aan het geldende beleid. De adressen op de Hoogte Kadijk 145 worden uitgesloten van parkeervergunningverlening door middel van een nulplafond.

Bij de verhuur of verkoop van de woningen en bedrijfsruimten moet de verhuurder/verkoper geïnteresseerden er nadrukkelijk op te wijzen dat er geen parkeervergunningen verstrekt zullen worden.

Gezien de beperkte openbare ruimte op de Hoogtekadijk moet voorkomen worden dat (een deel van) de parkeervraag voor fietsen en scooters op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Dit advies is gebaseerd op gegevens. Dit advies gaat alleen over de parkeeroplossing voor auto’s, fietsen en scooters.