MRP

Memo parkeerbalans Don Bosco en MIX (SDK)

Aan: Gemeente Amsterdam: 5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e
Leeuw

Van: MRP Development: 5.1,2,e

Datum: 22 februari 2021

Onderwerp: Parkeerbalans Don Bosco en MIX

Beste 5.1,2,e en 5.1,2,e

Hierbij zoals reeds besproken de parkeeranalyse van MRP inzake de parkeerbalans van Don Bosco en MIX (SDK) om uit te gaan van maximaal 355 parkeerplaatsen in het SDK-blok. De balans wordt voor de beide projecten tezamen benaderd, aangezien er waarschijnlijk 1 exploitant voor beide garages zal komen en de garages gekoppeld worden en daarmee als 1 parkeergarage kunnen functioneren.

1. Huidige situatie

In de huidige berekeningen wordt uitgegaan van de volgende tabel, die dus het totaal aantal parkeerplaatsen weergeeft als beide garages afzonderlijk van elkaar zouden bestaan waarbij bovendien geen correcties zijn doorgevoerd.

SDK huidig icm Don Bosco huidig														
	nieuw	norm	pp	wrk mi	wrk av	koop av	zat mi	zon mi		wrk mi	wrk av	koop av	zat mi	zon mi
Woningen														
Sociaal SDK	178	0	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal bezoek SDK	178	0,1	17,8	20%	80%	40%	60%	70%		3,6	14,2	7,1	10,7	12,5
Vrije sector 30-60 SDK	0	0,3	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector 30-60 bezoek SDK	0	0,1	0	20%	80%	40%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector >60 SDK	350	0,6	210	50%	90%	80%	60%	70%		105,0	189,0	168,0	126,0	147,0
Vrije sector >60 bezoek SDK	350	0,1	35	20%	80%	40%	60%	70%		7,0	28,0	14,0	21,0	24,5
Overige														
Detail SDK	4724	2,7	127,5	60%	10%	75%	100%	100%		76,5	12,8	95,7	127,5	127,5
Bibliotheek	3595	0,58	20,9	70%	100%	70%	75%	0%		14,6	20,9	14,6	15,6	0,0
Kantoor	0	0,8	0,0	100%	10%	10%	0%	0%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
										206,7	264,8	299,4	300,9	311,5
						compensatie openbaar parkeren SDK				159	159	159	159	159
						deelauto's SDK				18	18	18	18	18
					reductie door deelauto's SDK					-72	-72	-72	-72	-72,0
						benodigd SDK				311,7	369,8	404,4	405,9	416,5
						gerealiseerd DB				229,0	229,0	229,0	229,0	**229**
						totaal aantal plekken indien afzonderlijke garages				540,7	598,8	633,4	634,9	**645,5**

2. Voorstel correcties

MRP

Het uitgangspunt is echter om het aantal parkeerplaatsen in MIX/SDK terug te brengen naar 355 stuks. Dit zou een vermindering zijn van 62 parkeerplaatsen. Het koppelen van beide garages is daarvoor een vereiste.

Afgesproken is dat er flexibiliteit is om op de 1e verdieping noordzijde van het gebouw zowel retail als kantoren mogelijk te maken.

Voor beide opties dient de parkeerbalans dan te passen.

Uitgangspunten voor de aanpassingen zijn:

- Retail heeft een parkeernorm van 2,2 per 100 m2 bvo. Uitzondering is de supermarkt in Don Bosco, dit is 2,7 per 100 m2 bvo. De supermarkt is totaal 2.350 m2 bvo.
- De sociale woningen van Don Bosco hadden voor de vergunningsaanvraag destijds een parkeernorm van 0,3 per woning. Dit is conform de huidige norm aangepast naar 0.
- In de huidige garage van Don Bosco zullen ten behoeve van de doorsteek naar de garage van SDK twee parkeerplaatsen vervallen.

Scenario 1: retail op niveau 1

Uitgaande van volledig retail op de 1e verdieping noord komen we op bijgaande tabel:

SDK norm retail 2.2 icm Don Bosco norm sociaal naar 0 en deelparkeren														
	nieuw	norm	pp	wrk mi	wrk av	koop av	zat mi	zon mi		wrk mi	wrk av	koop av	zat mi	zon mi
Woningen														
Sociaal SDK	178	0	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal DB	138	0	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal bezoek SDK	178	0,1	17,8	20%	80%	40%	60%	70%		3,6	14,2	7,1	10,7	12,5
Sociaal bezoek DB	138	0,1	13,8	20%	80%	40%	60%	70%		2,8	11,0	5,5	8,3	9,7
Vrije sector 30-60 SDK	0	0,3	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector 30-60 DB	291	0,3	87,3	50%	90%	80%	60%	70%		43,7	78,6	69,8	52,4	61,1
Vrije sector 30-60 bezoek SDK	0	0,1	0	20%	80%	40%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector 30-60 bezoek DB	291	0,1	29,1	20%	80%	40%	60%	70%		5,8	23,3	11,6	17,5	20,4
Vrije sector >60 SDK	350	0,6	210	50%	90%	80%	60%	70%		105,0	189,0	168,0	126,0	147,0
Vrije sector >60 DB	0	0,6	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector >60 bezoek SDK	350	0,1	35	20%	80%	40%	60%	70%		7,0	28,0	14,0	21,0	24,5
Vrije sector >60 bezoek DB	0	0,1	0	20%	80%	40%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige														
Detail SDK	4724	2,2	103,9	60%	10%	75%	100%	100%		62,4	10,4	77,9	103,9	103,9
Detail DB supermarkt	2350	2,7	63,5	60%	40%	80%	100%	0%		38,1	25,4	50,8	63,5	0,0
Horeca DB overige	483	3,4	16,4	60%	10%	75%	100%	100%		9,9	1,6	12,3	16,4	16,4
Bibliotheek SDK	3595	0,58	20,9	70%	100%	70%	75%	0%		14,6	20,9	14,6	15,6	0,0
Kantoor SDK	0	0,8	0,0	100%	10%	10%	0%	0%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
										292,7	402,4	431,7	435,2	395,5
						compensatie openbaar parkeren SDK				159	159	159	159	159
						compensatie openbaar parkeren DB				45	45	45	45	45
						deelauto's SDK				18	18	18	18	18
						reductie door deelauto's SDK				-72	-72	-72	-72	-72,0
						deelauto's DB				0	0	0	0	0
						reductie door deelauto's DB				0	0	0	0	0
						benodigd				442,7	552,4	581,7	585,2	545,5
						aantal gerealiseerd DB -/- 2 ivm doorsteek				227,0	227,0	227,0	227,0	227,0
						benodigd in SDK				215,7	325,4	354,7	358,2	318,5

Dit zou betekenen dat er 81,9 parkeerplaatsen in SDK minder nodig zijn.

In dit geval zouden er in SDK 358,2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De gewenste beperking tot 355 parkeerplaatsen wordt hiermee net niet gehaald.

Scenario 2: kantoor op niveau 1

In het geval de retail op de 1e verdieping volledig wordt vervangen door kantoor zou de reductie veel groter zijn. Zie onderstaande tabel:

SDK norm retail 2.2 en kantoor op niveau 1 icm Don Bosco norm sociaal naar 0														
	nieuw	norm	pp	wrk mi	wrk av	koop av	zat mi	zon mi		wrk mi	wrk av	koop av	zat mi	zon mi
Woningen														
Sociaal SDK	178	0	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal DB	138	0	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal bezoek SDK	178	0,1	17,8	20%	80%	40%	60%	70%		3,6	14,2	7,1	10,7	12,5
Sociaal bezoek DB	138	0,1	13,8	20%	80%	40%	60%	70%		2,8	11,0	5,5	8,3	9,7
Vrije sector 30-60 SDK	0	0,3	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector 30-60 DB	291	0,3	87,3	50%	90%	80%	60%	70%		43,7	78,6	69,8	52,4	61,1
Vrije sector 30-60 bezoek SDK	0	0,1	0	20%	80%	40%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector 30-60 bezoek DB	291	0,1	29,1	20%	80%	40%	60%	70%		5,8	23,3	11,6	17,5	20,4
Vrije sector >60 SDK	350	0,6	210	50%	90%	80%	60%	70%		105,0	189,0	168,0	126,0	147,0
Vrije sector >60 DB	0	0,6	0	50%	90%	80%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vrije sector >60 bezoek SDK	350	0,1	35	20%	80%	40%	60%	70%		7,0	28,0	14,0	21,0	24,5
Vrije sector >60 bezoek DB	0	0,1	0	20%	80%	40%	60%	70%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige														
Detail SDK	2411	2,2	53,0	60%	10%	75%	100%	100%		31,8	5,3	39,8	53,0	53,0
Detail DB supermarkt	2350	2,7	63,5	60%	40%	80%	100%	0%		38,1	25,4	50,8	63,5	0,0
Horeca DB overige	483	3,4	16,4	60%	10%	75%	100%	100%		9,9	1,6	12,3	16,4	16,4
Bibliotheek SDK	3595	0,58	20,9	70%	100%	70%	75%	0%		14,6	20,9	14,6	15,6	0,0
Kantoor SDK	2313	0,8	18,5	100%	10%	10%	0%	0%		18,5	1,9	1,9	0,0	0,0
										280,6	399,2	395,4	384,4	344,6
						compensatie openbaar parkeren SDK				159	159	159	159	159
						compensatie openbaar parkeren DB				45	45	45	45	45
						deelauto's SDK				18	18	18	18	18
						reductie door deelauto's SDK				-72	-72	-72	-72	-72,0
						deelauto's DB				0	0	0	0	0
						reductie door deelauto's DB				0	0	0	0	0
						benodigd				430,6	549,2	545,4	534,4	494,6
						aantal gerealiseerd DB -/- 2 ivm doorsteek				227,0	227,0	227,0	227,0	227,0
						benodigd in SDK				203,6	322,2	318,4	307,4	267,6

In dit geval zouden 307,4 parkeerplaatsen in SDK benodigd zijn en wordt dus met 355 parkeerplaatsen ruimschoots voldaan aan de norm. In dit geval zal MRP nog het minimum aantal deelauto's in SDK terugbrengen, waarmee we op 355 benodigde parkeerplaatsen uit gaan komen.

Helaas is vooraf nog niet aan te geven hoeveel m2 op de verdieping retail zal zijn en hoeveel m2 kantoor en moeten beide oplossingen voldoen.

Scenario 3: combinatie kantoor en retail op niveau 1

Ook is een tussenoplossing mogelijk waarbij er deels kantoor en deels retail op de 1e verdieping wordt gerealiseerd. We zullen in dit geval flexibel zijn met het uiteindelijke aantal deelauto's om op de 355 te komen, met een maximum van 18 stuks bij de variant van volledig retail op de 1e verdieping.

3. Conclusie en kwalitatieve beschouwing

Uitgaande van scenario 1 is het verzoek van MRP zijn er nog 3 extra parkeerplaatsen nodig bovenop de gewenste 355 stuks. Bij keuze van scenario 2 of 3 wordt er ruimschoots aan het benodigde aantal parkeerplaatsen voldaan.

Extra argumentatie om aan te tonen dat we voldoen aan de parkeernormering is als volgt:

- **Mobiliteitsconcept**

De parkeergarage van Don Bosco en SDK bevat in de toekomst maximaal 18 deelauto's. De bewoners en gebruikers van de voorzieningen op het Osdorpplein kunnen gebruik maken van deze deelauto's. In dit geval hoeven zij geen eigen auto te bezitten, maar kunnen dan wel gebruik maken van een auto. Zeker de combinatie van de goede ligging van het Osdorpplein wat betreft openbaar vervoer (tram 1 en nabije ligging van Station Lelylaan) met de mogelijkheid van deelauto's maakt het mobiliteitsconcept mogelijk, waardoor het bezit van een eigen auto minder relevant zal zijn en de vraag naar parkeerplaatsen zal afnemen. Er zal waarschijnlijk op korte termijn worden gestart met het opstarten van een buurthub in samenwerking met de gemeente. Hierin zal worden geëxperimenteerd met het gebruik van deelauto's, deelfietsen en deelscooters.

- **Don Bosco vrije sector feitelijk middendure huur**
  In Don Bosco zijn 291 vrije sector appartementen gerealiseerd, die een parkeernorm hebben van 0,3.
  In de praktijk hebben al deze appartementen een huurprijs binnen de norm van middendure-woningen en zouden dus als middendure huurwoningen gerekend kunnen worden. Dit zou een vermindering van 61 parkeerplaatsen kunnen betekenen.
  MRP is de exploitant van de huidige parkeergarage van Don Bosco en alle 429 appartementen van project Don Bosco zijn bewoond. Van deze 429 appartementen hebben op dit moment een beperkt aantal bewoners een parkeerabonnement in de parkeergarage Don Bosco afgesloten. Ofwel, de praktijk wijst uit dat de parkeerbehoefte van de bewoners in project Don Bosco veel lager is dan het gerealiseerde aantal.
- **Stimuleren fietsgebruik**
  In project SDK zal een ondergrondse fietsenstalling onder de begane grond van en bereikbaar vanaf de OBA met circa 450 openbare fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Deze fietsenstalling zal door de gemeente Amsterdam worden beheerd en zal ruime openingstijden hebben. Deze voorziening zal het fietsgebruik rondom het Osdorpplein stimuleren, waardoor bezoekers minder snel met de auto het Osdorpplein zullen bezoeken, maar juist vaker op de fiets komen. Deze fietsenstalling past ook binnen het mobiliteitsconcept.