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: 15 januari 2021

Onderwerp: Parkeerbalans Don Bosco en MIX

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 1 exploitant voor beide garages komt en de garages gekoppeld worden en daarmee als 1 parkeergarage kunnen functioneren.

In de huidige berekeningen wordt uitgegaan van de volgende tabel:

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 DB	138	0,3	41,4	50%	90%	80%	60%	70%	20,7	37,3	33,1	24,8	29,0
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	4525	2,7	122,2	60%	10%	75%	100%	100%	73,3	12,2	91,6	122,2	122,2
Detail DB	2833	2,2	62,3	60%	10%	75%	100%	100%	37,4	6,2	46,7	62,3	62,3
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
									313,8	420,7	462,2	460,8	488,6
								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	-36	-64,8	-57,6	-43,2	-50,4
								benodigd	499,8	577,9	626,6	639,6	660,2
								gerealiseerd DB	229,0	229,0	229,0	229,0	229,0
								te realiseren SDK	270,8	348,9	397,6	410,6	431,2

Het uitgangspunt is echter om het aantal parkeerplaatsen in MIX/SDK terug te brengen naar 355 stuks. Dit zou een vermindering zijn van 76 parkeerplaatsen.

MRP

Afgesproken is dat er flexibiliteit is om op de 1e verdieping 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.

Uitgaande van volledig retail op de verdieping 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
Detail DB overige	483	2,2	10,6	60%	10%	75%	100%	100%	6,4	1,1	8,0	10,6	10,6
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
									289,2	401,8	427,4	429,4	389,7
								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	-36	-64,8	-57,6	-43,2	-50,4
								deelauto's DB	12	12	12	12	12
								reductie door deelauto's DB	-24	-43,2	-38,4	-28,8	-33,6
								benodigd	463,2	527,8	565,4	591,4	539,7
								totaal indien afzonderlijk benaderd	667,0	667,0	667,0	667,0	667,0
								reductie mogelijk	203,8	139,2	101,6	75,6	127,3

Dit zou betekenen dat er 75,6 parkeerplaatsen in SDK minder nodig zijn.

In dit geval zouden er in SDK 591,4 – (229-2) = 364,4 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De gewenste 355 parkeerplaatsen worden hiermee nog niet wordt gehaald.

In het geval de retail op de 1e verdieping volledig wordt vervangen door kantoor zou de reductie 109,6 parkeerplaatsen zijn. Zie onderstaande tabel:

MRP

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
Detail DB overige	483	2,2	10,6	60%	10%	75%	100%	100%	6,4	1,1	8,0	10,6	10,6
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
									277,2	398,6	391,1	378,6	338,8
						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			-36	-64,8	-57,6	-43,2	-50,4
						deelauto's DB			0	0	0	0	0
						reductie door deelauto's DB			0	0	0	0	0
						benodigd			463,2	555,8	555,5	557,4	510,4
						totaal indien afzonderlijk benaderd			667,0	667,0	667,0	667,0	667,0
						reductie mogelijk			203,8	111,2	111,5	109,6	156,6

In dit geval zouden 330 parkeerplaatsen in SDK benodigd zijn en wordt dus met 355 parkeerplaatsen ruimschoots voldaan aan de norm. In dit geval zullen we 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.

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 30 stuks bij de variant van volledig retail op de 1e verdieping.

Nu is het verzoek van MRP aan de gemeente om het aantal compensatie-parkeerplaatsen van SDK en Don Bosco, dat in totaal 204 parkeerplaatsen zouden zijn, mogelijk te verlagen. Dit is alleen nodig in het geval dat er op de 1e verdieping volledig retail zal zijn.

De argumentatie om 9 parkeerplaatsen van de 204 compensatie parkeerplaatsen te laten te vervallen is als volgt:

- **Mobiliteitsconcept**
  De parkeergarage van Don Bosco en SDK bevat in de toekomst minimaal circa 15 tot maximaal 30 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.
- **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 heeft het beheer 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 circa 30 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.