

Mobiliteit en Parkeren
Paasheuvelweg 15





Wonen verandert. Niet alleen is wonen in de randstad duur, een wooncarrière begint klein en eindigt klein. Het sociale leven bevindt zich steeds meer buiten de voordeur. Voor de prijs van een ruime woonkamer en logeerkamer kun je maandelijks uiteten en je gasten in luxe laten logeren in een hotel indien nodig. Alleen voor gezinnen met kinderen is de traditionele ruimte behoefte er nog.

Wonen en werken lopen door elkaar heen. Het kantoor is niet meer de werkplek. Het is een plek om te ontmoeten en voor co-creatie. Hoewel er nog steeds behoefte is aan werkplekken, heeft een groot deel een mobiele werkplek. Binnen en buiten het kantoor.

Ook mobiliteit verandert. De auto is al lang niet meer de eerste keuze. Alternatief vervoer wordt steeds beter en sneller. Hoewel een ritje met de auto nog steeds goedkoper is, zijn de meeste ritjes met een parkeertarief van 3 tot 5 euro per uur al snel duurder dan openbaar vervoer. Omdat een parkeerplaats voor de deur een luxe is, worden de exploitatiekosten van de auto verdriedubbeld door ruimtegebrek.

Lopen, fietsen, elektrische fiets, (elektrische) scooter, bus, tram, metro, lightrail, trein, auto delen, auto huren, vliegen. Voor elke afstand een passend alternatief. Boodschappen online, shoppen voor fun.

Projectomschrijving

Het gebied rondom de Paasheuvelweg wordt volledig herontwikkeld tot een gebied waar wonen en werken gecombineerd is. Het gebied ligt in Amstel 3, tegen station Holendrecht aan. In de komende periode wordt hard gewerkt aan verbetering van de langzaam verkeer routes in het gebied, met name de aansluiting naar de kern rondom station Bijlmer Arena.

Het project aan de Paasheuvelweg 15 is ontworpen als een community. Een gebouw waarin wonen, werken en ontspannen samen komt.

Het programma bestaat uit 113 sociale koopwoningen met een gemiddelde grootte van 58 m² gebruiksoppervlakte, een broedplaats van ca 700 m², 185 m² bijbehorende horeca, ca. 190 m² theater en ca. 500m² kantoorruimte voor startups en flexkantoren, alsmede een ondergrondse gezamenlijke garage met parkeergelegenheid voor fietsen, scooters en auto's. De woningen richten zich op 1 tot 2 persoons huishouden, met name starters op de koopmarkt.

Om de community zo goed mogelijk te laten functioneren is gekozen voor vergaand gezamenlijk gebruik van algemene ruimtes en voorzieningen.



Mobility as a service

De primaire doelgroepen in het gebouw zijn starters in de koopmarkt (Sociale Koopwoningen), startende bedrijven en creatieve mensen voor wie de hoofdstad een grote aantrekking heeft. Kenmerkend voor deze doelgroepen is dat het autobezit zeer sterk is afgenomen en alternatief vervoer meer logisch dan innovatief is.

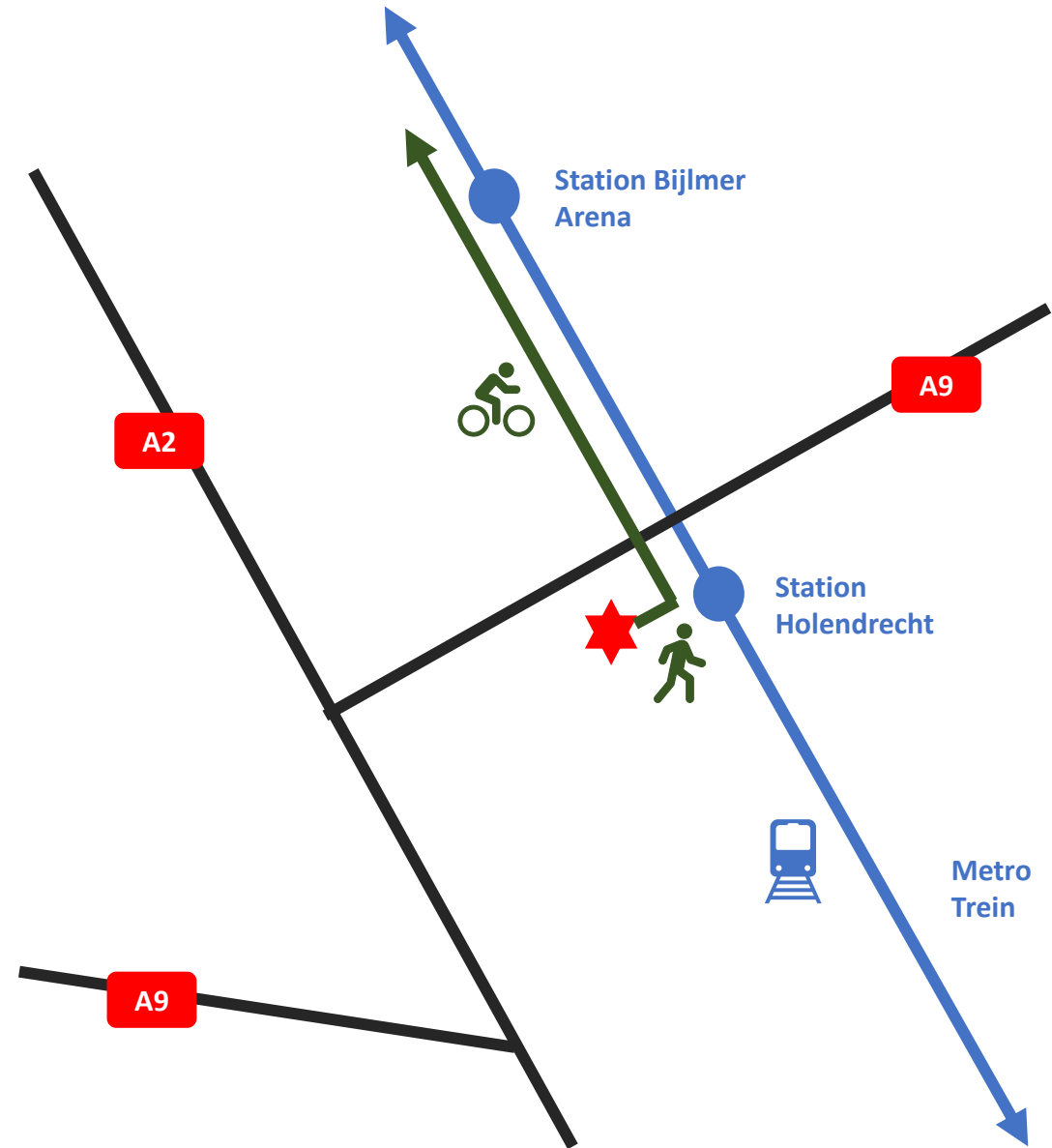
Door een minimum aanbod van parkeerplaatsen en stimuleren van alternatieven vanaf de start van bewoning, zal het autobezit nog verder afnemen.

De projectlocatie ligt in het Amstel III gebied. Een woonwerkgebied met een stijgend aantal arbeidsplekken en het grootste gebruik van de fiets als transportmiddel in de stad.

Op loopafstand ligt station Holendrecht, op fietsafstand station Amsterdam Arena. Hierdoor zijn ook de Zuidas en Centrum binnen 20 minuten bereikbaar.

De focus op mobiliteit ligt op het vergemakkelijken van het alternatief. Zo is er een gezamenlijke fietsenstalling voor de woningen en broedplaats. Hier is rekening gehouden met een diversiteit aan fietsen en scooters.

Er worden geen parkeerplaatsen uitgegeven, maar abonnementen en betaald parkeren. Voor de uitzonderlijke autorit worden deelauto's aangeboden.



Programma Auto en fietsenstalling

In de kelder is een gezamenlijke auto- en fietsenstalling ontworpen. Om het autogebruik te verminderen is er gekozen voor een deelauto concept.

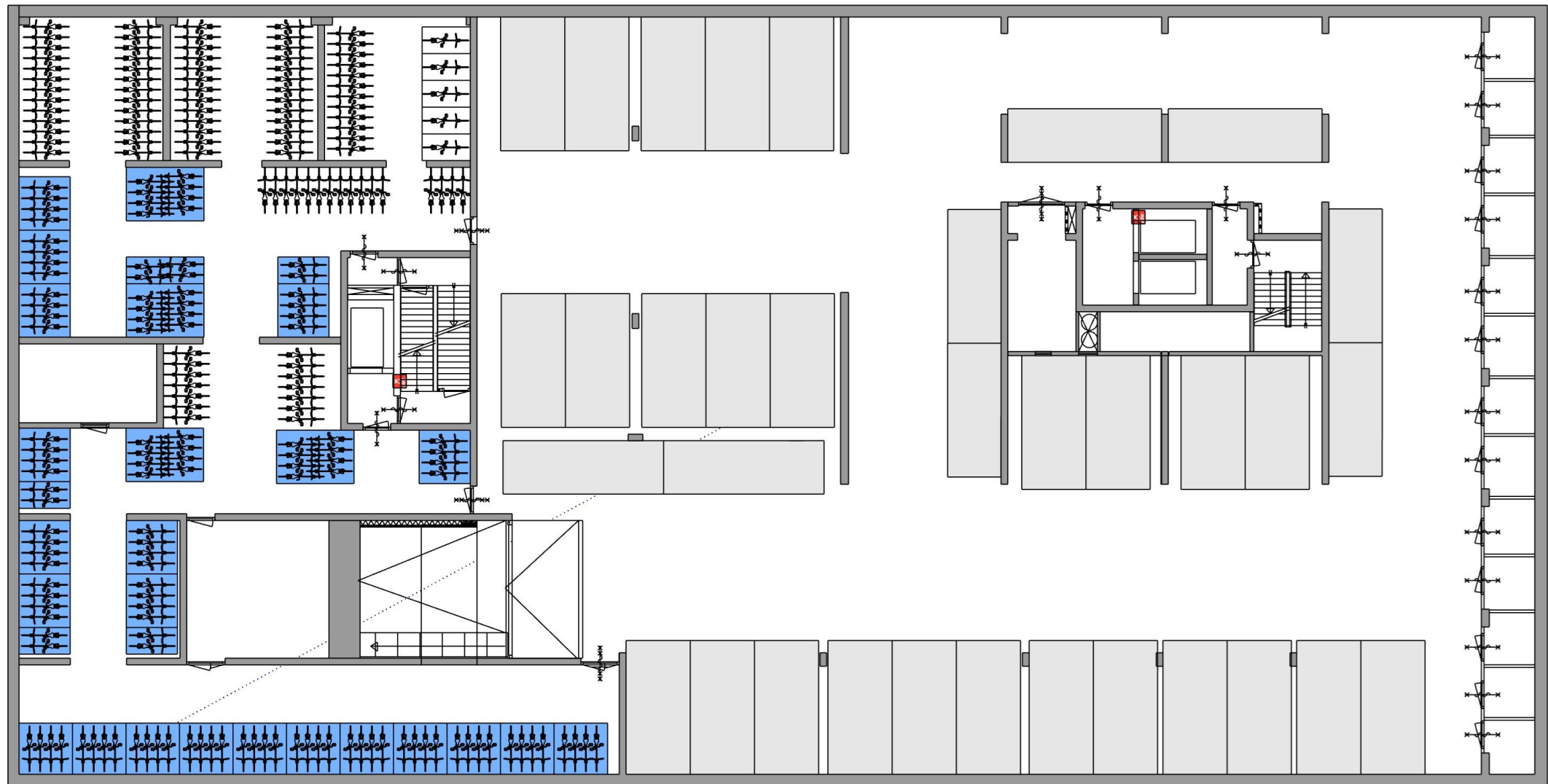
Bij aanvang worden 2 deelauto's ingezet. Bij succes kunnen dit er meer worden.

De overige parkeerplaatsen worden betaald parkeren, per uur of met een contract. Op deze manier wordt het autogebruik verder ontmoedigd en aangemoedigd een deelauto of een ander alternatief vervoersmiddel te gebruiken (OV, fiets, elektrische fiets etc.)

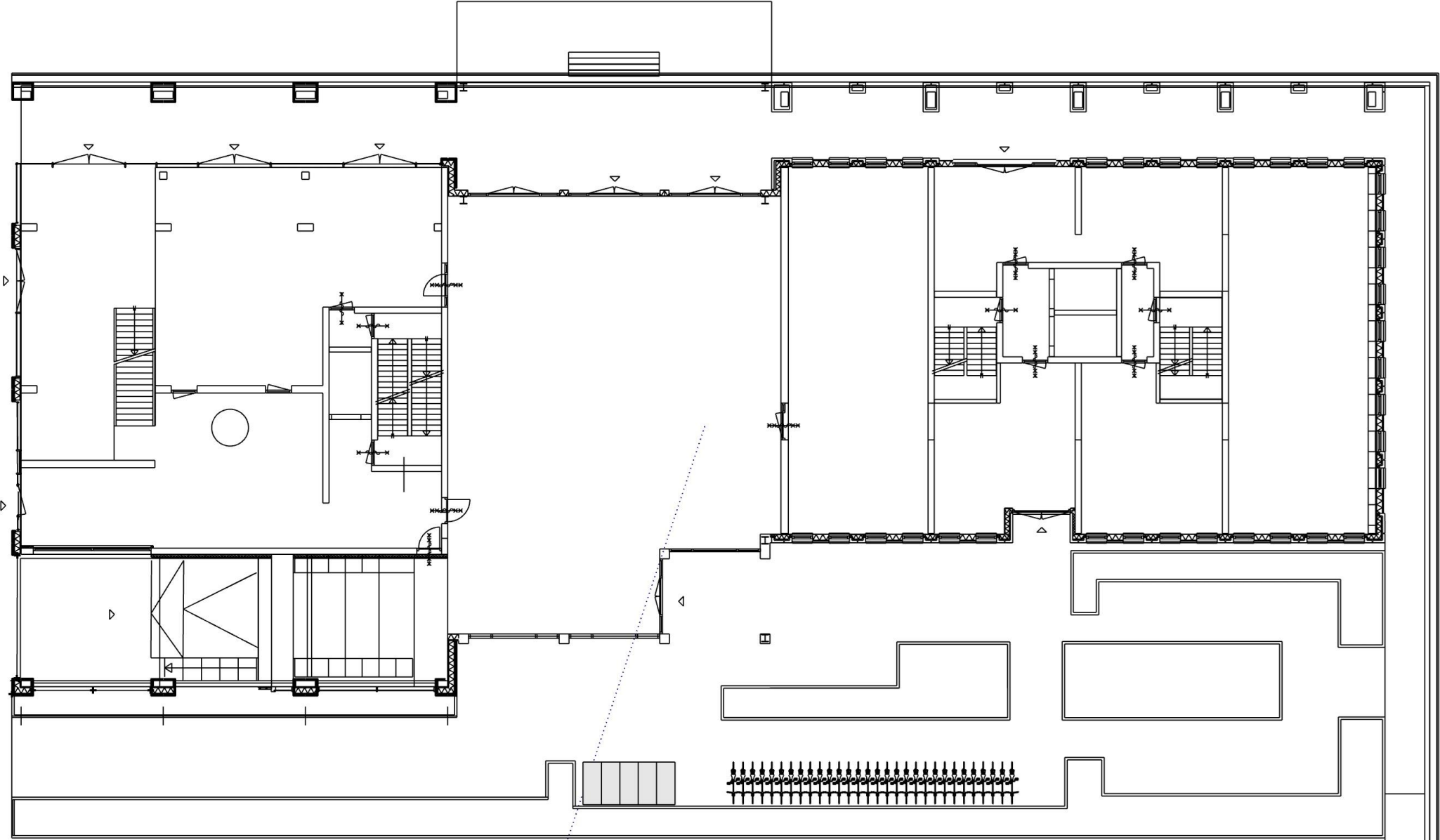
Programma Auto en fietsenstalling

Fietskelder	tot.	hoh 50	hoh 1000
Auto's	34		
Fietsen (laag)	227	128	5
Fietsen (hoog)	128	128	
Scooters e.d.	13		
Terrein			
Fietsen (laag)	30		
Scooters e.d.	5		
Auto's			
Deelauto	2	6	
Parkeerplaatsen	34	34	
		40	

Ontwerp stalling parkeerkelder



Ontwerp stalling terrein



Parkeernormen

Voor het project is voorafgaand aan het inwerking treden van de Omgevingswet een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het “handelen in strijd met het bestemmingsplan”.

De vigerende parkeernormen die gehanteerd worden zijn:

Nota Parkeernormen auto (2017)

Nota Parkeernormen fiets en scooters (2018)

Het beleid voor fietsen en auto's van de gemeente Amsterdam sluit aan bij de gedachten van de ontwikkeling op de Paasheuvelweg 15. Verminderen van autogebruik en stimuleren van alternatief duurzaam vervoer. Vereenvoudiging van het stallen van fietsen door toepassing van een gemeenschappelijke stalling in plaats van individuele bergingen voor bewoners (bouwbrief 2015-130).

Er is gekozen voor een grote gezamenlijke fietsenstalling, beperkt auto parkeren en aanbod van deelauto's. Aangezien het een transformatieproject betreft in een beschermd gebied voor grondwater is de ruimte beperkt.

De plintfuncties zijn gericht op mensen binnen het gebouw en uit de buurt. Omdat deze plintfuncties ruimtelijk aan moeten sluiten op het openbaar gebied, worden de fietsenstalling en stallingsgarage voor auto's ondergronds gerealiseerd met maatregelen om de stroming van het grondwater minimaal te verstoren. Een extra ondergrondse laag zou een verdere verstoring van het grondwater betekenen en het project financieel niet haalbaar.

De woningen vallen in de categorie Sociale Koopwoningen. De gemiddelde grootte van de woningen ligt onder de 60 vierkante meter gebruiksoppervlakte. Omdat er gekozen is voor interne bergingen en een prefab bouwconstructie ligt het bruto vloeroppervlakte boven de 60 vierkante meter. Voor gelijkwaardige huurwoningen (sociaal of middenhuur) geldt geen minimum parkeernorm. Voor het project is gekozen voor een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning, passend bij woningen tot 60 m².

Voor de broedplaats en kleine kantoren geldt geen minimum norm. Er is evenwel gerekend met de parkeernorm voor kantoren (0,8 per 100m² BVO).

De horeca en het theater zijn voorzieningen die onderdeel zijn van de broedplaats. Het theater heeft een zeer beperkt aantal zitplaatsen 56 en is meer gericht op kleine optredens, films en presentaties. De horeca heeft een beperkte keuken en vloeroppervlakte en is gericht op de broedplaats en de wijk. Bezoekers komen niet met de auto, of waren al te gast bij de broedplaats. Voor het personeel wordt wel gerekend met parkeren. Dit betreft 10% van de vigerende normen.

Daarmee komen de parkeernormen voor auto's op 0,4 en 0,6 per 100 m² bvo voor respectievelijk de horeca en het theater.

Berekening parkeren auto

In de parkeergarage zijn 34 parkeerplaatsen ontworpen. Er zijn 2 deelauto's opgenomen in het programma. Een deelauto heeft een equivalent van 4 auto's, maar neemt zelf ook een plek in. Het totaal aan parkeerplaatsen komt hier mee op 40 stuks.

Parkeernormen auto

Woningen	aantal	norm		totaal
		minimum	maximum	
appartementen tot 60m2 BVO	113	0,3	1	34
Bezoekers	113	0,1		11
Kantoor	bvo	norm / 100m2 bvo		totaal
		minimum	norm	
Ateliers	755	0	0,8	6
Startups (kantoor)	522	0	0,8	4
Voorzieningen	bvo	norm / 100m2 bvo		totaal
		minimum	norm	
Horeca	194	0,4	6	1
Theater/bioscoop	189	0,6	5	1

Aanwezigheid %

Woningen	
Bewoners	34
Bezoekers	11
Broedplaats	
Ateliers	6
Horeca	1
Theater	1
Kantoren	
Startups	4
Maximaal	40

Werkdag					Zaterdag		Zondag
Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	middag	avond	middag
50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
17,0	17,0	30,6	27,2	34,0	20,4	27,2	23,8
10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
1,1	2,2	8,8	7,7	0,0	6,6	11,0	7,7
100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
6,0	6,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
1,0	1,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
1,0	1,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
4,2	4,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
30	31	40	36	34	27	38	32

Op basis van de aanwezigheidspercentages van het CROW ligt het zwaartepunt van het parkeren op de werkdag avond. Het maximaal gelijktijdig parkeren komt op 40 parkeerplaatsen. Dit is gelijk aan het programma en voldoet.

Berekening fiets parkeren en scooters

In de kelder is een gezamenlijke fietsenstalling ontworpen. Uitgangspunten zijn de Nota Parkeren fiets en scooter (2018) en de bouwbrief 2024-130 van de gemeente Amsterdam.

In de bouwbrief van de gemeente Amsterdam wordt een alternatief geboden voor de losse bergingen uit het bouwbesluit, te weten een gezamenlijke fietsenstalling en een interne berging in de woning (2,7m2). Hiervoor dienen er per woning tussen de 50 en 75 m2 GO 3 fietsplekken gerealiseerd te worden, waarvan 2 in een laag rek.

De fietsenberging in de kelder is alleen toegankelijk voor bewoners en huurders. Er wordt met een pasjessysteem gewerkt voor toegang naar de parkeergarage en de fietsenkelder. Voor bezoekers is er op het terrein een fietsenstalling voorzien. Hier zijn 28 fietsenstalling en 5 scooterplaatsen voorzien en er is extra ruimte gereserveerd voor losse stalling. In het voorlopig ontwerp van het openbare gebied zijn nabij de locatie nog extra fietsenstallingen voorzien. Indien bezoekers in de fietsenkelder willen stallen, is dat alleen mogelijk onder begeleiding van de bewoners.

In de kelder zijn tevens 13 losse fietsenbergingen voorzien voor uitzonderlijke en kostbare fietsen. Deze zijn individueel afsluitbaar.

De nota parkeernormen voor fiets en scooter gaat uit van beleidsregels (verplicht) en richtlijnen. In de berekeningen zijn de normen volgens de richtlijnen in het groen aangeduid.

Parkeernormen fietsen en scooters

	aantal	norm	totaal			
Woningen						
Fietsen laag	113	2	226			
Fietsen hoog	113	1	113			
			339			
Bezoekers	113	0,25	28			
Scooters	113	0,13	15			
Kantoor		fietsen		scooters		
	bvo	norm	totaal	norm	totaal	
Ateliers	755	1,45	11	0,25	2	
Startups (kantoor)	522	1,45	8	0,25	1	
Voorzieningen		fietsen		scooters		
	aantal	norm	totaal	norm	totaal	
Horeca	194	10	19	0,5	1	(per 100 m2 bvo)
Theater/bioscoop	56	19	11	2	1	(per 100 zitplaatsen)

Berekening fiets parkeren en scooters

Lang parkeren fietsen

Aanwezigheid %		Werkdag					Zaterdag		Zondag
		Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	middag	avond	middag
Woningen		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bewoners	339	170	170	305	271	339	203	271	237
Kantoren		100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Ateliers	11	11	11	1	1	0	0	0	0
Startups	8	8	8	0	0	0	0	0	0
Maximaal		191	194	328	292	339	220	299	257

Bezoekers parkeren fietsen

Aanwezigheid %		Werkdag					Zaterdag		Zondag
		Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	middag	avond	middag
Woningen		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	28	3	6	22	20	0	17	28	20

Overschot fietsenkelder 148 145 11 47 0 119 40 82

Aanwezigheid %		Werkdag					Zaterdag		Zondag
		Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	middag	avond	middag
Horeca		5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Horeca	19	0,95	4,75	17,10	17,10	0,00	7,60	19,00	7,60
Theater	11	0,53	2,66	9,58	9,58	0,00	4,26	10,64	4,26
Maximaal		1	7	27	27	0	12	30	12

5% sterk afwijkende maat 17
15% fietsen die niet in een standaard rek passen 51

Maatgevend in de berekening is de aanwezigheid van fietsen op een werkdag in de nacht. Dit zijn de plekken die volgen uit de bouwbrief (226 lage plekken en in totaal 339). Voor de ateliers en kantoren zijn 19 plekken beschikbaar. Totaal 358 plekken.

De fietsenkelder voorziet in 227 lage fietsenstallingen en 128 hoge, totaal 355 plekken. Daarmee voldoet de stalling ruim aan de eisen.

Voor bezoekers van de horeca en het theater zijn tenminste 30 fietsplekken en 5 scooterplekken op het terrein gereserveerd. Er is extra ruimte rondom deze stallingen. Daarmee voldoet het ontwerp aan de beleidsregel fietsen en de richtlijn scooters voor bezoekers.

Het stallingssysteem met hoge en lage plekken is ontworpen voor fietsen die niet in een standaard rek passen. De hart op hartafstand is 500 mm.

Met 256 plekken voldoet het ontwerp ruim aan de richtlijn van 15% voor fietsen die niet in een standaard rek passen.

In de kelder zijn 5 plekken gereserveerd voor fietsen met een sterk afwijkende maat, daarnaast zijn 13 afsluitbare fietsenbergingen voorzien. Hiermee komt het totaal op 18 van de aanbevolen 5% (17) in de richtlijn.

In de nota wordt een richtlijn gegeven van 0,1 scooter per woning, in totaal 15 scooters. In het ontwerp is voorzien in 13 aparte fietsenbergingen en 5 fietsen met een sterk afwijkende maat. Aangezien de woningen niet geschikt zijn voor gezinnen worden geen bakfietsen en dergelijken verwacht. Sinds de publicatie van de parkeernota heeft er een verschuiving plaats gevonden van scooters naar fatbikes en andere gemotoriseerde fietsen. Fatbikes passen in de rekken met hoh afstand van 500 mm. Met 18 plekken voor een sterk afwijkende maat in de kelder en nog extra op het terrein verwacht de initiatiefnemer ook aan deze richtlijn te voldoen.

Conclusie parkeernormen

Het ontwerp voorziet in een goed toegankelijke en afsluitbare gezamenlijke fiets- en scooterstalling in de parkeerkelder. Voor bezoekers is er ruim voldoende stallingsgelegenheid op het terrein.

De ondergrondse garage is ontworpen met 34 parkeerplaatsen, waarvan 2 parkeerplaatsen voor deelauto's. Uitgaande van de bezettingsgraad cijfers van CROW zou hiermee voldoende parkeergelegenheid zijn. Op basis van de minimumeisen voldoet het ontwerp.

Het verdient de aanbeveling deelauto's op de openbare weg in zicht te zetten. Daarmee neemt de bekendheid en gebruik toe. Deelauto systemen zijn ook afhankelijk van ontvangst van internetverbinding.

Voor laden en lossen van boodschappen, pakketten en leveranties wordt aanbevolen een laad- en losvoorziening op te nemen.

In opdracht van:
InProperty Development Group

Contact:
Lodewijk Bedaux +31-6-11102304
Lodewijk@customps.nl