Een nieuwe fietsenstalling op het drukste punt in de Pijp



Een nieuwe fietsenstalling in de Pijp?

In de gebiedsopgaven van stadsdeel Zuid 2023-2026 is het leefbaar houden van Centrumgebied de Oude Pijp benoemd als één van de belangrijkste opgaven. De Oude Pijp heeft een uniek karakter en behoort tot het centrumgebied van de stad. De druk op de openbare ruimte in de Oude Pijp is hoog, de buurt heeft een hoge bevolkingsdichtheid en een hoge toeristische druk. De opgave is om de balans tussen leefbaarheid en levendigheid op orde te houden en waar nodig te herstellen.

In deze memo zoomen we in op de mogelijkheid van een openbare fietsenstalling in het drukste gedeelte van de Gerard Doubuurt. De gemeente heeft getekend voor de huur van het pand op Gerard Doustraat 90-92 voor een jaar (15 juni 2025- 14 juni 2026) met een koopoptie van het pand. De wens is om het pand na afloop van deze huurperiode te verwerven en als openbare fietsenstalling voor bezoekers van het gebied in te richten. Hiervoor is een samenwerking noodzakelijk tussen Stadsdeel Zuid, Programma de Oude Pijp, V&OR, Afdeling Vastgoed en Afdeling Parkeren.

Op 5 november 2024 is de mogelijkheid van het realiseren van een fietsenstalling op het Gerard Douplein besproken in de staf van Rocco Piers (portefeuillehouder OR Stadsdeel Zuid). Na positief besluit om dit verder te verkennen, is een kernteam gevormd om hiermee aan de slag te gaan.



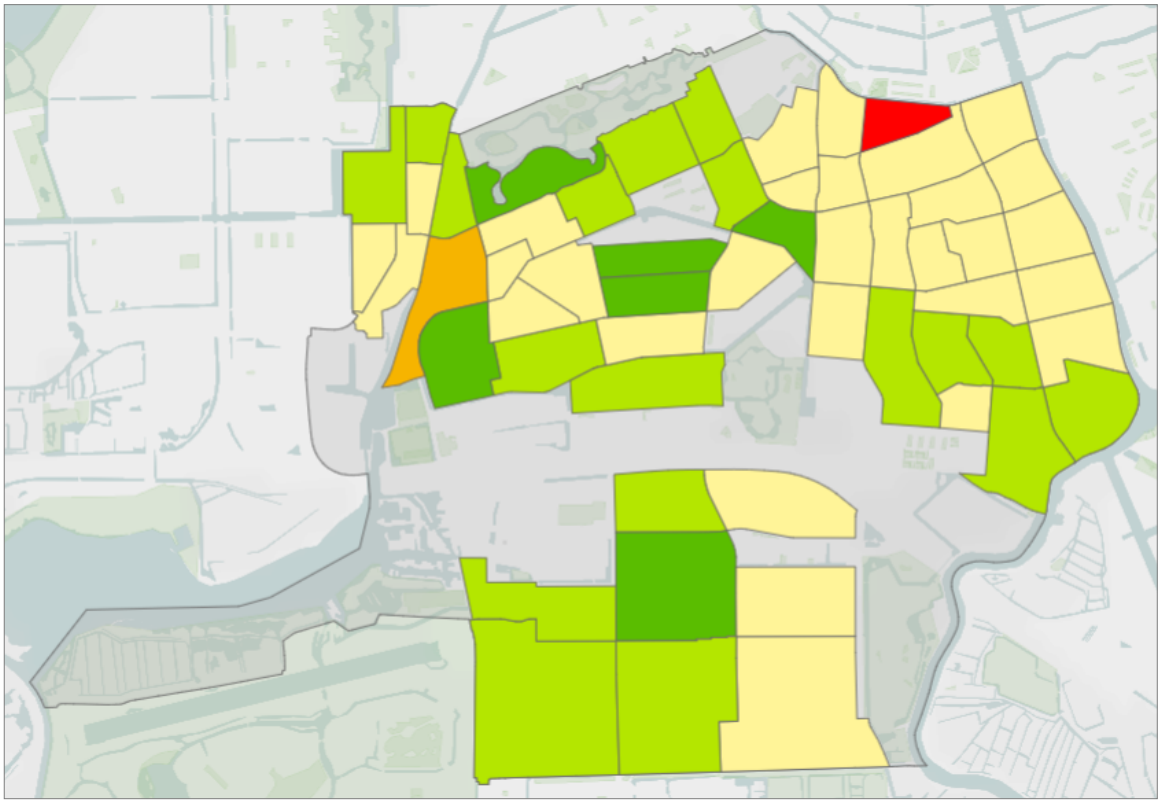
Leefbaarheid in de Gerard Doubuurt
De Gerard Doubuurt maakt deel uit van de Oude Pijp. Naast een woonbuurt is het ook een trekpleister voor veel bezoekers door het gevarieerde en geconcentreerde aanbod van winkels, cafés, restaurants en bovenal de Albert Cuypmarkt. De Albert Cuypmarkt in het hart van De Pijp is de populairste markt van Amsterdam en trekt gemiddeld twintigduizend bezoekers per dag.

Op zaterdagen zelfs ca. vijftigduizend.
(Bron: https://www.amsterdam.nl/stadsarchief/stukken/amsterdammers/albert-cuypmarkt/).

In de Monitor Warenmarkten 2022 komt duidelijk naar voren dat bezoekers en passanten vinden dat het gebrek aan fietsenstallingen een knelpunt is.

Het aantal hotels, restaurants en café's in de Gerard Doubuurt is van 23 in 2014 gegroeid tot 32 in 2024. Dat is een groei van 40% in 10 jaar tijd (bron: Locatus, 2024, via Dashboard Kerncijfers O&S). De buurt is de afgelopen 10 jaar zeer 'verhipt' en is daarmee een magneet geworden voor met name jong publiek. Dat zorgt voor extra druk op de toch al smalle voetpaden. Voor het huidig intensieve gebruik van de openbare ruimte is er te weinig ruimte voor voetgangers, verblijf, fietsparkeren, groen en spelen.

De leefbaarheid van de Gerard Doubuurt staat onder druk. Van alle buurten is stadsdeel Zuid scoort de Gerard Doubuurt het slechtste op het thema leefbaarheid en ook slechter dan het Amsterdams gemiddelde (Factsheet Buurtfocus september 2024). De leefbaarheid wordt gemeten op basis van rapportcijfers van bewoners voor buurttevredenheid algemeen, ervaring sociale samenhang, ervaren levensloopbestendige buurt en waardering schoon, heel, prettig & veilig.



Totaalscore leefbaarheid per buurt in Amsterdam

Locatie: Gerard Douplein

Centraal gelegen vormt het Gerard Douplein een unieke, leuke maar tegelijk zeer drukke verblijfsplek. Het is het op twee na drukstbezochte uitgaansplein van de Amsterdam. Daarbij is er veel laad- en losverkeer voor het toegenomen aantal bars, restaurants, winkels en uiteraard de Albert Cuypmarkt. Er zijn meerdere grote terrassen. De resterende ruimte is gevuld met geparkeerde fietsen en scooters. Uit onderstaande bezettingscijfers van 2023 (bron: Trajan) komt naar voren dat er overdag 788 fietsen geparkeerd staan op het plein, terwijl er slechts capaciteit is voor 527 fietsen (overbelasting van 149%). Op het kaartje is te zien dat het plein als één van de weinige plekken volledig roodgekleurd is. De tellingen rechts laten zien dat de fietsparkeerdruk al jaren veel hoger is dan de capaciteit.



TABEL | GRAFIEK

Rijlabels	Capaciteit	Bezetting	Pkd (%)
2023	**527**	**788**	**149,53**
Ma t/m Do			
13:00 - 17:00	527	788	149,53
2021	**514**	**825**	**160,51**
Ma t/m Do			
13:00 - 17:00	514	825	160,51
2020	**507**	**794**	**156,61**
Ma t/m Do			
20:00 - 00:00	507	794	156,61
2019	**462**	**549**	**118,83**
Ma t/m Do			
13:00 - 17:00	462	549	118,83







Om het plein leefbaar te maken en de komende jaren geschikt te houden voor voetgangers en ‘verblijven’ zullen we moeten ingrijpen.

Groot onderhoud Gerard Doubuurt

In de Gerard Doubuurt is groot onderhoud gepland waarvan de start van de uitvoering staat gepland voor begin 2026. Het doel is om van de buurt een verkeersveilige en leefbare buurt te maken waar mensen prettig kunnen wonen, winkelen en verblijven. Het creëren van vrije ruimte is,

ook gezien vanuit bewoners, ondernemers en bezoekers, noodzakelijk zodat ook mensen met een rollator, kinderwagen of rolstoel gebruik kunnen maken van de stoep en veilig kunnen oversteken. De start van de uitvoering van fase 1 (waar het Gerard Douplein onder valt) staat gepland voor het eerste kwartaal van 2026.

Een fietsvrij Gerard Douplein

Het fietsvrij houden van het plein is een belangrijk uitgangspunt bij het nieuwe ontwerp en een voorwaarde om de toegankelijkheid te waarborgen. Echter om het parkeergedrag van fietsers te veranderen, zijn voldoende fietsparkeerplekken in de omgeving nodig. Omdat dit in de openbare ruimte slechts in beperkte mate is op te lossen, is een goed bereikbare fietsenstalling dicht bij het Gerard Douplein zeer gewenst om bezoekers goed te faciliteren.

Er kunnen uiteindelijk na het groot onderhoud weliswaar meer fietsen dan nu geparkeerd worden in de zijstraten (ca. 200 plekken meer), maar vooral op piekmomenten zoals populaire marktdagen, weekenden en avonden zal dit leiden tot overvolle fietsparkeervoorzieningen en fietsen die op het plein worden geparkeerd. Bewoners maken zich bovendien zorgen over overlast van fietsparkeer(lawaai) in de avond en nacht als alle bezoekers in de zijstraten hun fiets moeten parkeren.



Bestaande situatie Gerard Douplein

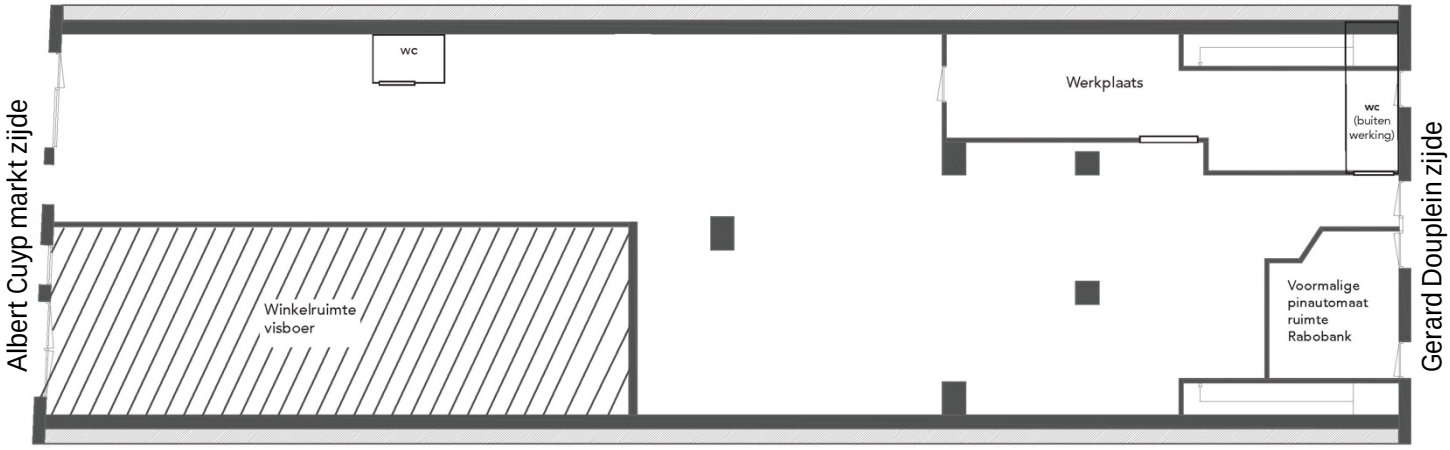


Nieuw ontwerp Gerard Douplein

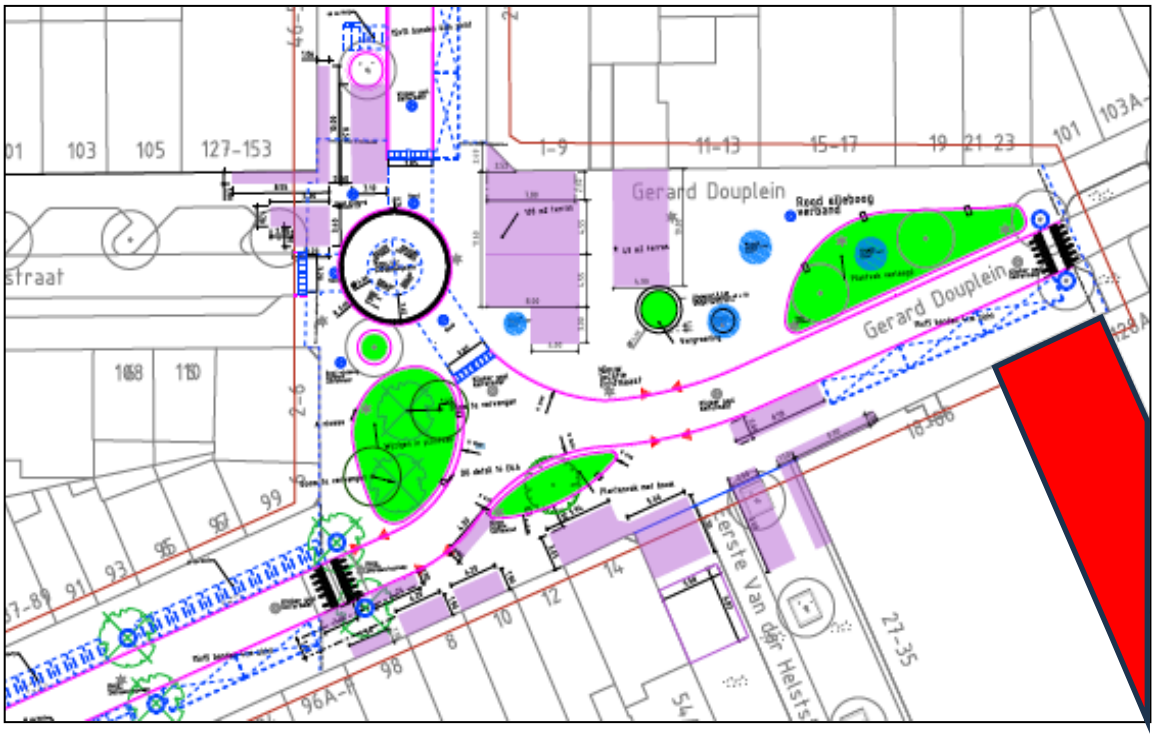


Een unieke mogelijkheid op het juiste moment

De thans beschikbare benedenetage op Gerard Douplein 90-92 beslaat 225 m^2. Het pand is gelegen op eigen grond, er is dus geen sprake van erfpacht. Er is een actieve VVE, waarmee de gemeente te maken krijgt na aankoop. Het pand grenst direct aan het Gerard Douplein en voordeel is dat er ook een voetgangers-toegang aan de kant van de Albert Cuypmarkt is, wat een logische doorloop veroorzaakt en daarmee het gebruik bevordert.



Tientallen jaren geleden zat in dit pand een (Giro)postkantoor, daarna was het van 2010 tot 2020 een buurtfietsenstalling. Door de te smalle entree en een grotere vraag naar scooterparkeer-plekken, waar de ruimte technisch niet aan kon voldoen, liep de stalling minder goed. Tegelijk stonden de huurkosten van € 6.000,- p/mnd niet meer in verhouding met de meerwaarde als buurtfietsenstalling. Een openbare stalling is als optie onderzocht, maar in die tijd (2020) met de hoge huur nog steeds te kostbaar. Na de sluiting kwam er in Coronatijd een darkstore. Die ging failliet en sinds 2 jaar staat het pand leeg. De makelaar heeft het pand nu aangeboden aan de gemeente.



Tekening van het nieuwe ontwerp van het Gerard Douplein, met rechtsonder in rood de locatie van de beoogde fietsenstalling

Gezien de toekomstige situatie rond het Gerard Douplein is het advies dit pand aan te kopen en hier een nieuwe openbare stalling te realiseren met vernieuwde gevel en entree. Dit om de fietsparkeerbehoefte van de komende decennia, maar ook al tijdens de herinrichting, op en rond het plein aan te kunnen en zo de toegankelijkheid van het plein te waarborgen.

In vergelijking met een buurtstalling zal een openbare fietsenstalling een veel grotere bijdrage leveren aan het garanderen van de toegankelijkheid. Bewoners in de directe omgeving van het plein zullen gezien de nieuwe inrichting met fietsnietjes en/of rekken in de aangrenzende straten parkeren, terwijl bezoekers van de winkels, horeca en markt de fiets centraal in de buurt willen parkeren. Dit zal voor een groot deel bij het Gerard Douplein zijn.

Alternatieve fietsparkeerlocaties of stallingen nabij het Gerard Douplein zijn er niet en worden in de nabije toekomst ook niet verwacht. De dichtstbijzijnde stalling in de Gerard Doustraat betreft een buurtstalling (met abonnement leden) en is niet geschikt voor bezoekers. De openbare Ferdinand Bolstraat stalling in de Eerste Jan van der Heijdenstraat is op een te grote afstand van het Gerard Douplein om als alternatief te worden beschouwd. Wetende dat mensen niet ver lopen vanaf de parkeerplek tot de bestemming maakt deze locatie op het Gerard Douplein uniek.

Inrichting openbare fietsenstalling Gerard Douplein
In het verleden was in deze stalling van 225m2 ruimte voor 120 fietsen en 40 scooters.
Om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte moeten ook keuzes gemaakt worden ten aanzien van parkeerplekken voor fietsen, bakfietsen en eventueel scooters.

Ook wordt het van belang om de huidige toegang te vergroten en te verfrissen, zodat een open karakter ontstaat met een goed te herkennen fietsparkeergevel, zoals we die kennen van de goed gebruikte stalling op de Ceintuurbaan.



Bestaande gevel situatie Gerard Douplein 90 - 92



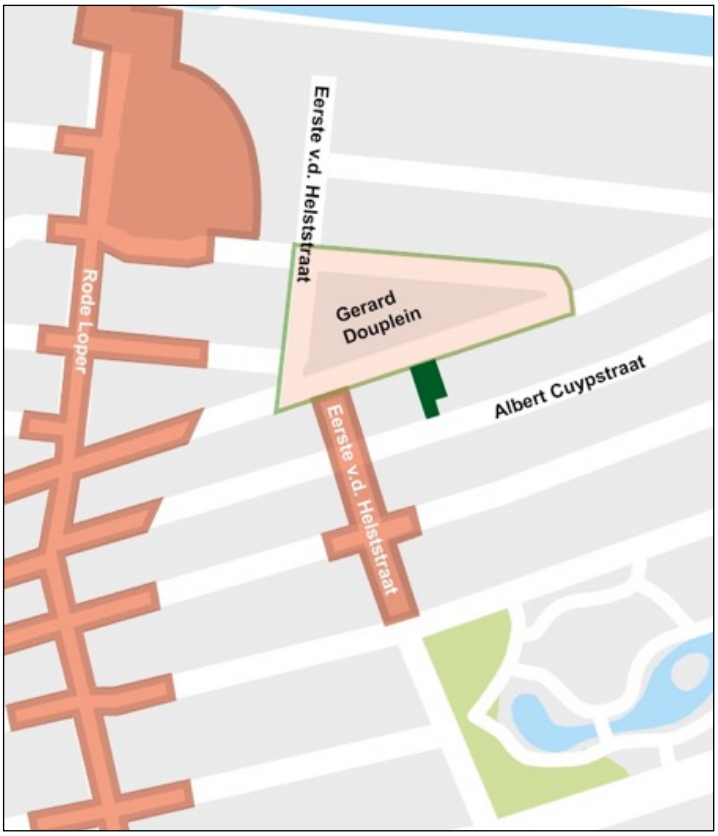
Impressie met ruimere toegang en meer herkenbare gevel

Het aanwijsgebied

Een groot deel van de Eerste van der Helststraat dat kruist met de Albert Cuypmarkt is nu 'aanwijsgebied'. Men mag hier alleen parkeren in vak, rek of stalling. Fietsen buiten die voorzieningen worden door THOR verwijderd. Zie roodgekleurd vlak in het kaartje.

Het voorstel is het Gerard Douplein toe te voegen aan dit aanwijsgebied (groen omlijnd gedeelte). In de beginperiode (ca 1 jaar) zal de inzet van fietscoaches nodig zijn om bezoekers te attenderen in de stalling te parkeren in plaats van op het plein. Een goede samenwerking met de lokale horeca en winkeliers is hierbij belangrijk. Eigenaren en personeel zal met klem gevraagd worden in de stalling te parkeren.

Daarnaast blijft het noodzakelijk dat Handhaving regelmatig fietswrakken en weesfietsen verwijdert.



Kansen

- We maken ruimte in een deel van een buurt met een hoge druk op de openbare ruimte, Een gebied waar de leefbaarheid reeds onder druk staat door de aanwezigheid van het derde drukste uitgaansgebied van Amsterdam én de populairste markt van Nederland;
- Deze fietsenstalling heeft een centrale ligging ten opzichte van het plein en de buurt;
- Het heeft een fietstoegang aan de Gerard Douplein en een looptoegang aan de Albert Cuypmarkt zijde. Hierdoor is het aantrekkelijk hier te parkeren voor bezoekers van de horeca én van de Albert Cuypmarkt;

- Fietsparkeerkennis en ervaring van de uitgaanspleinen Leidseplein, Rembrandtplein en De Hallen kan worden gebruikt om een fietsvrij Gerard Douplein te realiseren en mensen te verleiden in de stalling te parkeren. Deels door een aanwijsgebied in te stellen, deels door duidelijke communicatie en door een goede samenwerking met THOR;
- De fietsenstalling is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (vanaf Q1 2026) al gewenst vanwege het tijdelijk niet beschikbaar zijn van fietsparkeerplekken nabij het Gerard Douplein;
- Het pand is na aankoop mogelijk ook te gebruiken voor een inpandig middenspanningsruimte (MSR), voorlopige aanname (3x3 m). Hierdoor kan de openbare ruimte op het Gerard Douplein zoveel mogelijk obstakelvrij blijven. De mogelijkheden moeten door Liander i.s.m. gemeente nader worden verkend en uitgewerkt;
- In geval van aankoop is dit hoogstwaarschijnlijk de laatste kans voor gemeentelijk vastgoed op een centrale locatie in deze buurt.

Financiën
- Huur en aankoop: De gemeente heeft een voorstel ontvangen voor huur van het pand voor een jaar (15 juni 2025- 14 juni 2026) met een koopoptie van het pand. Deze huurlasten bedragen €60.000 plus indexering. De koopprijs bedraagt € 1.250.000,- k.k. Er wordt gekozen voor in eerste instantie aanhuur voor een jaar om in deze periode de dekking voor de aankoop te organiseren. Aankoop na een jaar heeft de voorkeur, omdat bij huur de kosten voor de gemeente in de regel hoger zullen worden omdat de kosten voor huur vrijwel altijd hoger zijn dan de kosten voor rente & afschrijving bij eigendom.
- Verbouwing na ingang huurcontract: Verbetering van het pand op tijdelijke basis (jaarcontract) zal betreffen: gevelschilderwerk en belettering, fietsrekken/etagerekken, elektronische toegang en beveiliging, bekendmaking en promotie, tezamen ca. €60.000,-.
- Verbouwing na aankoop: op basis van eerdere verbouwingen van fietsenstallingen en hergebruik van (fietsparkeer)materialen, incl. kosten architect en advies, is de schatting dat voor de verbouwing van dit pand ca. € 190.000,- nodig is.
- Promotie, bekendmakingen. We schatten deze post in op € 3.000,- in het eerste jaar.
- Beheer: Afhankelijk van de keuzes van het type inrichting en beheer, schatten we die kosten in op € 140.000,- per jaar (incl. een dubbele bezetting tijdens horeca-avonden).
- Onderhoud: € 5.124,- p/jaar,
- Inzet fietscoaches en handhaving eerste jaar na opening stalling: € 50.000,- (gedeeltelijk onderdeel van vaste routine fietsknipteam THOR).

Voorstel dekking lasten juni 2025-juni 2026
€ 60.000 uit project groot onderhoud Gerard Doubuurt voor de huur,
€ 30.000 uit Programma de Oude Pijp voor verbetering pand,
€ 30.000 uit extra gebiedsbudget (GGOB2025) voor verbetering pand.

Aanvraag Voorjaarsnota 2026
Begin 2026 moet een beslissing worden genomen over het benodigde budget om een mogelijk aankoop te realiseren. We onderzoeken wat daarvoor de mogelijkheden zijn en of een aanvraag Voorjaarsnota 2026 daarvoor tijdig genoeg duidelijkheid biedt.

Mogelijk risico en beheersmaatregel
Een risico van het realiseren van de fietsenstalling is dat deze onvoldoende gebruikt gaat worden. Dit risico beperken we door tijdig voldoende communicatie te plegen met de buurt, een goede samenwerking met de ondernemers, goed beheer en regelmatige handhaving. Bijkomend voordeel is dat het pand hoogstwaarschijnlijk niet in waarde gedaald zal zijn wanneer eventueel

besloten wordt tot verkoop, mocht de fietsenstalling niet succesvol gebruikt worden. De financiële schade is daarmee zeer beperkt of nihil.

Planning

15 juni 2025	Ingangsdatum huurcontract
tot 1 sept 2025	Ruimte geschikt maken voor tijdelijk gebruik
15 dec 2025	Beslissen verlengen huur voor 1 jaar/opzeggen huur/aankoop per 15 juni
Q1 2026	Aanvraag voorjaarsnota
Q2 2026	Start uitvoering Groot onderhoud fase 1 Gerard Doubuurt
juni 2026	Voorjaarsnota vastgesteld
Q3 2027	Afronding groot onderhoud fase 1 Gerard Doubuurt
15 juni 2026	Aankoop fietsenstalling
tot 1 sep 2026	Verbouwing fietsenstalling