VN2025-016430
bc west

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel West van 18 november 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: C292

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Resultaten haalbaarheidsonderzoek parkeren onder de A10 tussen Wiltzanghlaan en Lidewijdepad

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

1. Kennis te nemen van de tweeledige aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek:
    a. de sociale onveiligheid van de twee onderdoorgangen Wiltzanghlaan en Lidewijdepad, mede door de ongebruikte ruimte onder de A10;
    b. de zorgen over de parkeerdruk als gevolg van de stedelijke vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden en Noord en Entreegebied Gulden Winckel.

    Een parkeervoorziening in de thans ongebruikte ruimte onder de A10 zou een bijdrage leveren aan verbetering van de sociale veiligheid van de onderdoorgangen en tegelijkertijd zorgen voor een meer robuuste parkeerbalans bij de stedelijke vernieuwing aan weerszijden van de A10. Ook zou een parkeervoorziening onder de A10, mits door vergunninghouders te gebruiken, het mogelijk maken om meer parkeerplaatsen van straat te halen ten gunste van vergroening van de openbare ruimte.
2. Kennis te nemen van de update van de parkeerbalans van de Kolenkitbuurt-Midden/Noord en Entreegebied Gulden Winckel in relatie tot de geplande stedelijke vernieuwing in beide buurten.
3. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek en de resultaten van de financiële doorrekening van de exploitatievarianten voor een parkeervoorziening onder de A10, zoals aangegeven in bijgevoegde notitie.
4. In te stemmen met de volgende eindconclusies:
    a. Uit de actualisatie van de parkeerbalans voor zowel Kolenkitbuurt-Midden als Entreegebied Gulden Winckel blijkt dat een parkeervoorziening niet noodzakelijk is voor de stedelijke vernieuwing. Het zou wel een bijdrage leveren aan het robuuster maken van de parkeerbalans, maar er is geen noodzakelijkheid om door te kunnen met de stedelijke vernieuwingsprojecten.
    b. Om een significante bijdrage aan de sociale veiligheid van de onderdoorgangen Wiltzanghlaan en Lidewijdepad te leveren, is noodzakelijk dat de aanwezige reggefiber-huisjes worden verwijderd en/of verplaatst aangezien zij het zicht ontnemen op het Lidewijdepad. Scenario 1 (een kleinere garage) valt daarmee af.
    c. Een van de doorgerekende varianten (scenario 4) is een parkeervoorziening voor 100% vergunninghouders, door de gemeente geëxploiteerd. Het exploitatieresultaat is dusdanig negatief dat deze niet realistisch is. Temeer omdat een parkeervoorziening op deze locatie geen mobiliteitsbeleidsdoel dient, is het in niet aan de gemeente om deze te gaan realiseren en exploiteren.
    d. Met name voor Rochdale, met de grootste bouwopgave in de ernaast gelegen stedelijke vernieuwingsprojecten, zou zon garage interessant kunnen zijn om de (nieuwe) bewoners de gelegenheid te bieden een plek te huren tegen marktconforme tarieven (scenario 2). Ook een variant waarbij een deel van de parkeerplaatsen door Rochdale wordt verkocht (scenario 3) kan interessant zijn. Beide scenarios leveren een positief exploitatieresultaat.

5. In te stemmen met de volgende adviezen met betrekking tot het vervolg:
    a. Samen met woningcorporatie Rochdale, die in de lead is, binnen 6 maanden met een voorstel te komen voor een door Rochdale te realiseren parkeervoorziening met 162 parkeerplaatsen, met daarbij de volgende uitgangspunten:
        i. de parkeervoorzienig levert een aantoonbare bijdrage aan verbetering van de sociale veiligheid van de onderdoorgangen;
        - doelgroepen: een mix van voornamelijk abonnementhouders en bij voorkeur ook een klein deel vergunninghouders. Ook gedeeltelijke verkoop (met als voorwaarde dat Rochdale meerderheid in de VVE behoudt i.v.m. zeggenschap) is een optie;
        ii. reggefiber-huisjes moeten kunnen worden verwijderd en/of verplaatst, kosten zijn meegenomen in de kostenraming behorend bij de exploitatie;
        iii. verkeerskundige aantakking op het wegennet moet op een veilige manier kunnen;
        iv. beheerplan dat voldoende robuust is om een blijvende bijdrage te leveren aan de sociale veiligheid. De parkeergarage moet te allen tijde schoon en veilig zijn;
        v. overleg met Rijkswaterstaat over uitwerking eisen.
    b. Het gemeentelijk projectteam voor de gebiedsontwikkeling/stedelijke vernieuwing van de Kolenkitbuurt werkt de volgende zaken uit:
        i. mogelijkheid voor, en kosten van verplaatsen gebouwtjes Reggefiber;
        ii. verkeerskundig ontwerp aantakking parkeervoorziening op het wegennet;
        iii. overleg binnen Grond en Ontwikkeling over grondprijs en onderbouwing Didam-publicatie;
        iv. subsidiemogelijkheden.
    c. Stadsdeel West werkt parallel de volgende zaken uit:
        i. plan van aanpak opknappen onderdoorgangen t.b.v. verbetering sociale veiligheid.

Kernboodschap

Het haalbaarheidsonderzoek naar een parkeervoorziening onder de A10 laat zien dat deze niet noodzakelijk is voor de stedelijke vernieuwing, maar wel kan bijdragen aan een robuustere parkeerbalans en sociale veiligheid. Gemeentelijke exploitatie is financieel niet haalbaar. Geadviseerd wordt dat woningcorporatie Rochdale, als initiatiefnemer, een voorstel uitwerkt voor realisatie van een parkeervoorziening die de veiligheid van de onderdoorgangen verbetert. Gemeente en Rochdale onderzoeken parallel de randvoorwaarden, zoals verplaatsing van Reggefiber-huisjes, verkeersontsluiting, grondprijs en een plan voor verbetering van de onderdoorgangen.

Bestuurlijke achtergrond

1. Vaststelling Investeringsnota Kolenkitbuurt Midden.
2. Doorstart gebiedsontwikkeling Entreegebied Gulden Winckel.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Gemeente Amsterdam

DB

Wettelijke grondslag

Niet van toepassing

Onderbouwing besluit

Ad 1 Kennis te nemen van de aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek
Bij de stedelijke vernieuwingsprojecten in Kolenkitbuurt Midden/Noord en Entreegebied Gulden Winckel worden door de aanwezige woningcorporaties (Rochdale, Stadgenoot en Eigen Haard) circa 700 woningen toegevoegd in combinatie met voorzieningen Hiervoor worden circa 130 parkeerplaatsen op straat opgeheven. De bewoners van nieuw te bouwen woningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat, tenzij het herhuisvesters betreft in de sociale huur. Het overgrote deel (circa 600 woningen) betreft betaalbare woningen, waarvoor de corporaties geen parkeervoorzieningen voorzien in de nieuwbouw. Daarnaast is er de wens om de openbare ruimte verder te vergroenen en hiervoor nog meer parkeerplaatsen op te heffen.

De betreffende gebiedsontwikkelingen liggen aan weerszijde van de rijksweg A10. De A10 ligt hier verhoogd en staat tussen de Wiltzanghlaan en het Lidwijdepad op kolommen. De ruimte onder de weg is oorspronkelijk gebouwd als parkeervoorziening. Maar deze ruimte staat al jaren leeg, op twee nutsgebouwtjes na, en is afgesloten met hekken. De deuren van die hekken worden met enige regelmaat geforceerd, en er wordt soms door daklozen gebruik gemaakt van de ruimte. Dit zorgt voor sociale onveiligheid bij beide onderdoorgangen.

In opdracht van woningcorporatie Rochdale en Grond en Ontwikkeling van de gemeente heeft bureau Wurck in 2022 in een ruimtelijke verkenning geconcludeerd dat op deze locatie 124 tot 162 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

De afgelopen jaren zijn al diverse (deel)onderzoeken gedaan naar de ruimtelijke en technische haalbaarheid. Ook is bekeken of dit juridisch mogelijk is, i.v.m. het opstalrecht van Rijkswaterstaat.

Op basis van de positieve uitkomsten hiervan wilden de corporaties en gemeente gezamenlijk onderzoeken of een parkeervoorziening in deze ruimte ook financieel haalbaar is, welke doelgroep(en) deze het best bedienen en welke partij deze het beste kan realiseren en exploiteren.

Ad 2 Kennis te nemen van de update van de parkeerbalans van de Kolenkitbuurt-Midden/Noord en Entreegebied Gulden Winckel
De parkeerbalans van zowel Kolenkit Midden/Noord als Entreegebied Gulden Winckel zijn geactualiseerd naar aanleiding van meer recente parkeertellingen. De drukste momenten, en daarmee de maatgevende momenten, zijn in de Kolenkitbuurt in de avond en in de nacht. In Entreegebied Gulden Winckel is het maatgevende (drukste) moment de zondagmiddag. Beide buurten zijn woonbuurten, met in Entreegebied Gulden Winckel specifieke functies als de Lidl supermarkt en de Al Badr moskee.
Bewoners van nieuwbouwwoningen in beide buurten komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning, met uitzondering van herhuisvesters in de sociale huur, zij mogen sinds kort hun parkeervergunning meenemen naar nieuwbouw.

Bij de Kolenkitbuurt zal na realisatie van de stedelijke vernieuwing vooral in het noordelijk deel de parkeerdruk boven de norm van 90% worden, dit kan worden opgevangen in het zuidelijker deel van de Kolenkitbuurt, met als kanttekening dat de loopafstanden dan wel vrij fors worden. Voor de gehele Kolenkitbuurt (parkeergebied Kolenkitbuurt) zal deze na verwachting onder het streefgetal van 90% blijven. In de praktijk zal dit betekenen dat vergunninghouders uit Kolenkitbuurt-Noord in de toekomst mogelijk minder dicht bij de woning kunnen parkeren. In 2024 is een

vergunningsplafond ingesteld voor de Kolenkitbuurt, waarmee de parkeerdruk gemanaged wordt over een langere termijn.

Bij Entreegebied Gulden Winckel is de huidige parkeerdruk (gemiddeld genomen, en op het maatgevend moment met 76%) laag. Bovendien is de parkeerdruk in de buurt ten zuiden van het plangebied nog lager, terwijl dit ook onderdeel uitmaakt van hetzelfde parkeergebied. Uitzondering is de vrijdagmiddag, waar als gevolg van het vrijdagmiddag-gebed in de Al Badr moskee de parkeerdruk in de nabije omgeving kortstondig hoog is. De gemeente overweegt specifiek op de vrijdagmiddag een parkeertellingen te laten doen om dit beter in kaart te brengen. Deze situatie zou, indien nodig, zich meer lenen voor verkeersmanagement, bijvoorbeeld door vrijwilligers van de moskee. Er wordt niet geadviseerd om het aantal parkeerplaatsen op deze special te dimensioneren.

In het bouwplan van Eigen Haard is een parkeergarage opgenomen, waarvan een deel voor de Lidl supermarkt, die ook een plek krijgt in de nieuwbouw. Ook hier is de parkeerbalans sluitend met inbegrip van de geplande stedelijke vernieuwing en het geplande instellen van een vergunningenplafond voor Entreegebied Gulden Winckel. Ook hier geldt dat binnen het parkeergebied aan de zuidzijde (Gulden Winckel) een zeer lage parkeerdruk is.

Het is belangrijk te vermelden dat een parkeerbalans gepaard gaat met een aantal aannames en onzekerheden. Een belangrijke onzekerheid is het aantal herhuisvesters met een eigen auto, dat in de nieuwbouw gaat wonen, en de parkeervergunning meeneemt. Hoewel de parkeerbalansen van zowel de Kolenkitbuurt als Entreegebied Gulden Winckel geen aanleiding geven voor extra maatregelen, zoals een parkeervoorziening onder de A10, is het wenselijk om de parkeerbalansen meer robuust te maken. Een parkeervoorziening onder de A10 kan daarvoor zorgen, mits deze (deels) toegankelijk wordt voor vergunninghouders. Een ander voordeel is dat de loopafstanden van parkeerplek naar huis relatief beperkt zijn vanwege de centrale ligging van de beoogde parkeervoorziening onder de A10.

Ad 3 Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek en de resultaten van de financiële doorrekening van de exploitatievarianten voor een parkeervoorziening onder de A10.
De resultaten uit de doorrekeningen gaan met vele mitsen en maren gepaard. Er zijn maar ten dele duidelijke conclusies te trekken. Er komt helaas geen groot positief exploitatieresultaat uit de doorrekeningen, ondanks dat de parkeerplaatsen voor een relatief laag bedrag zijn te realiseren. Om die reden heeft het haalbaarheidsonderzoek meer tijd gekost dan vooraf werd voorzien. De conclusies zijn geschreven vanuit het maatschappelijk belang van zon parkeervoorziening onder de A10. Ook biedt zon parkeervoorziening extra mogelijkheden om, indien gewenst, extra vrije sectorwoningen toe te voegen zonder een dure ondergrondse oplossing in het bouwblok.

Er is tijdens het onderzoek ook een goedkope variant besproken om de ruimte onder de A10 als straatparkeren te beschouwen, dus de hekken weg te halen en met belijning de parkeervakken aan te duiden. Omdat bij deze variant de sociale veiligheid nog verder zou verslechteren (een grote, donkere en onoverzichtelijke ruimte met veel kolommen en de reggefiber-huisjes) is die niet verder uitgewerkt.

Voor de resultaten van de doorrekening wordt verwezen naar bijgevoegde rapportage.

Ad 4 In te stemmen met de eindconclusies uit het haalbaarheidsonderzoek.
De geactualiseerde parkeerbalans van zowel Kolenkitbuurt Midden als Entreegebied Gulden Winckel laten zien dat er geen parkeervoorziening onder de A10 noodzakelijk is om in de parkeerbehoefte te voorzien, ook na realisatie van de stedelijke vernieuwing in beide gebieden. Wel is het zo dat zon parkeervoorziening de parkeerbalans van beide projecten robuuster maakt.

Op deze locatie, tussen twee woonbuurten zonder een publiekstrekker, is een bezoekersgarage sowieso niet rendabel. Een bezoekersgarage is duurder in zowel bouwkosten als exploitatiekosten en moet daarom voldoende bezoekers trekken om rendabel te zijn. Om die reden is alleen gerekend aan varianten voor een stallingsgarage.

Met de geraamde stichtingskosten van 14.100,- per parkeerplaats is deze parkeervoorziening relatief goedkoop te realiseren. Relevante doelgroepen voor een stallingsgarage op deze locatie zijn: abonnementhouders en vergunninghouders uit de buurt.

Er zijn vier scenarios doorgerekend met de volgende exploitatieresultaten:

1. Kleine garage (124 parkeerplaatsen) met behoud van de aanwezige reggefiber huisjes, 100% abonnementhouders, corporatie eigenaar. Resultaat: klein positief exploitatieresultaat (+ 0,5 mln. netto contante waarde).
2. Grote garage (162 parkeerplaatsen), 100% abonnementhouders, corporatie eigenaar. Resultaat: positief exploitatieresultaat (+1,3 mln. netto contante waarde).
3. Grote garage (162 parkeerplaatsen), gedeeld eigendom corporatie/private kopers als gevolg van verkoop van 49% van de parkeerplaatsen, de rest (51% abonnementhouders). Resultaat: positief exploitatieresultaat (+1,6 mln. netto contante waarde).
4. Grote garage (162 parkeerplaatsen), 100% vergunninghouders, gemeente eigenaar. Resultaat: sterk negatief exploitatieresultaat (-/- 6,3 mln. netto contante waarde).

Een stallingsgarage is per definitie niet interessant voor marktpartijen vanwege te weinig opbrengsten. Alleen voor de gemeente of woningcorporaties zou deze garage interessant kunnen zijn. Een van de doorgerekende varianten is een parkeervoorziening voor 100% vergunninghouders, door de gemeente geëxploiteerd. Het exploitatieresultaat is dusdanig negatief dat deze niet realistisch is. Temeer omdat een parkeervoorziening op deze locatie geen mobiliteitsbeleidsdoel dient, is het niet aan de gemeente om deze te gaan realiseren en exploiteren. Met name voor Rochdale, met de grootste bouwopgave in de ernaast gelegen stedelijke vernieuwingsprojecten, zou een garage wel interessant kunnen zijn om de (nieuwe) bewoners de gelegenheid te bieden een plek te huren tegen marktconforme of enigszins gereduceerde tarieven.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportage.

Ad 5 In te stemmen met het advies voor het vervolg
Omdat de twee kansrijke scenarios zich niet richten op vergunninghouders, biedt zon parkeervoorziening onder de A10 geen kansen voor het verder opheffen van parkeerplaatsen op maaiveld ten gunste van vergroening. Desondanks wordt aanbevolen om Rochdale de gelegenheid te bieden door te studeren op de haalbaarheid van een grote parkeervoorziening ten behoeve van abonnementhouders, al dan niet gecombineerd met de verkoop van maximaal 49% van de parkeerplaatsen aan particulieren. Dit om de volgende redenen:

1. Een parkeervoorziening levert, mits goed vormgegeven, een bijdrage aan de sociale veiligheid van de onderdoorgangen Wiltzanghlaan en Lidewijdepad;
2. De parkeerplaatsen zijn relatief goedkoop te realiseren;
3. Zon grote en donkere ongebruikte ruimte onder de A10 levert problemen qua beheer op (geforceerde sloten, slapers, brandstichting, vernieling);
4. Een andere functie dan parkeren (waarvoor het oorspronkelijk is bedoeld) is lastig vanwege het relatief lage plafond, de eisen van Rijkswaterstaat (eigenaar A10) en het gebrek aan direct daglicht.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Bijgaand haalbaarheidsonderzoek is afgestemd met de Directies V&OR en Parkeren, en met woningcorporatie Rochdale. Rochdale staat hier positief tegenover en ziet de vervolgfase als een samenwerking tussen de gemeente, stadsdeel West en Rochdale.

Duurzaamheid

Het voorliggende onderwerp is het resultaat van een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden om de thans leegstaande ruimte onder de A10 in te richten als parkeervoorziening. Deze studie toont aan dat er kansen liggen voor een (financieel) haalbaar project, maar daar moet wel nader op gestudeerd worden. Op zichzelf levert het benutten van thans ongebruikte ruimte in de stad een efficiënter ruimtegebruik op, en is daarmee een duurzame maatregel. De studie toont echter ook aan dat een parkeervoorziening voor 100% vergunninghouders niet haalbaar is, waarmee extra vergroening, door het verplaatsen van parkeerplaatsen op straat naar een parkeervoorziening onder de A10, nauwelijks mogelijk is. De vervolgstudie zal uitwijzen hoeveel ruimte er is voor vergunninghouders in de garage. De verwachting is dat dat weinig plekken zullen zijn. Datzelfde aantal parkeerplaatsen kan dan van maaiveld worden gehaald ten gunste van vergroening en/of een klimaatbestendige openbare ruimte. In een potentiële garage kunnen parkeerplaatsen kan dan van maaiveld worden gehaald ten gunste van vergroening en/of een klimaatbestendige openbare ruimte. In een potentiële garage kunnen parkeerplaatsen ten behoeve van vrijesector woningen worden ondergebracht. Dit levert wel degelijk extra mogelijkheden op ten aanzien van het groen inrichten van het maaiveld rondom de bouwblokken.

Participatie

Participatie is (nog) niet van toepassing aangezien het om exploitatieberekeningen gaat.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Niet van toepassing

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-074256	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2025-074267	Rapportage Exploitatiemogelijkheden parkeervoorziening onder A10 West d.d. 21 oktober 2025 (pdf)

Uitslag

A Akkoord