Gemeente Amsterdam

tijdelijk jongerencentrum Molenwijk in Parkeergarage

Aan Ali Hafidi, gebiedsontwikkelaar De Alliantie
Van Sylvia Mattens, assetmanager Maatschappelijke Voorzieningen stadsdeel Noord
Datum: 24 oktober 2023 – V2

Verslag
Woensdag 11 oktober 2023 heeft een aantal medewerkers van woningcorporatie De Alliantie en van gemeente Amsterdam op locatie in de parkeergarages van de Molenwijk een gesprek gevoerd over de opties voor een tijdelijk jongerencentrum in een van de garages. De Alliantie heeft zich bereid getoond serieus naar de mogelijkheden te kijken en heeft daarvoor uitgenodigd Redmer Witkop adviseur commercieel vastgoed (parkeergarages), Judith Sprangers gebiedscoördinator Amsterdam Noord en Ali Hafidi gebiedsontwikkelaar. Van gemeente Amsterdam zijn aanwezig Sylvia Mattens, assetmanager MV Noord, Aniek Decnop adviseur MV, Gerrit Stegehuis gebiedsmakelaar. Dit verslag is ook inhoudelijk met hen afgestemd. Verder is vooraf advies ingewonnen bij de stedenbouwkundige Kris Vukadinovic en Marjolijn van Egmond gebiedsadviseur MV van gemeente Amsterdam.

Wens
Een locatie voor een tijdelijk jongerencentrum in de Molenwijk, waar het gebouw er 8-10 jaar kan blijven staan en kan worden gerealiseerd in 2024. Het huidige gebouw de Wiekslag waarin activiteiten voor jongeren worden georganiseerd dient te verdwijnen vanwege gebiedsontwikkeling op die locatie (nieuwbouw basisschool De Bonklaar). Deze kavel moet ultimo 2024 leeg zijn. De bestuurlijke wens is vóór die tijd (eind 2024) een andere locatie te hebben ingericht zodat de jongerenactiviteiten door kunnen lopen.

Situatieschets
In de Molenwijk zijn 4 parkeergarages die deel uitmaken van de flats waaraan ze zijn gekoppeld. Eén van de 4 is eigendom van de VVE Torenmolen, de andere 3 zijn van de woningcorporatie De Alliantie. We laten de garage in eigendom van de VVE buiten beschouwing, omdat de eigendomssituatie is verdeeld over tientallen woningen en de Alliantie daarover geen zeggenschap heeft.
De parkeergarages zijn allen gelijk aan opzet en bestaan grofweg uit 3 delen: een deel onder de hellingbaan waaronder een ruimte is afgetimmerd tot af te sluiten werk-, kantoor of bezoekersruimte. Verder een parkeergedeelte op maaiveldniveau voor bezoekers én een gedeelte voor huurders boven maaiveldniveau achter afgesloten hekken.

De ruimtes onder de hellingbanen van alle 3 de parkeergarages zijn in gebruik. Op een van de locaties is deze verhuurd als werkplaats aan ZZP-ers met een timmerbedrijf. Nummer twee heeft een locatie ingericht als wijkkantoor van De Alliantie, de derde is ingericht voor buurtkamer De Molenwijkkamer en werkplaats voor Framer Framed.
De parkeerplaatsen in het deel op maaiveldniveau zijn bedoeld voor bezoekers van de woningen en zijn bereikbaar via een slagboom (nu 2 uur gratis parkeren, daarna betaald). Deze plekken worden ook veel door bewoners gebruikt en met name in de avonduren staan deze plekken vol.

Deze maaiveld parkeerplekken zijn door de Alliantie verhuurd aan een partij die deze parkeerplekken exploiteert. Verder bestaat de parkeergarage uit een afsluitbaar gedeelte op eerste verdieping boven maaiveld, waarvoor de bewoners een abonnement kunnen afsluiten. Dit gedeelte is bereikbaar via een extra slagboom en bevindt zich achter hekwerk.

Situatie parkeren
Tot enige tijd geleden parkeerden de bewoners van de complexen onder de parkeergarages, op plekken die eigenlijk bedoeld waren voor bezoekers. Er werd veel dubbel geparkeerd. Hierdoor was er geen plek voor bezoekers van de complexen. Dit gaf veel overlast en veel klachten van bewoners waarvan het bezoek niet kon parkeren. Betaald parkeren bood hier een prima oplossing voor. Als bezoekersplekken meer kosten dan de plekken in de garage die bestemd zijn voor bewoners, dan zullen bewoners een eigen plek huren en niet meer op de bezoekersplekken staan.

De Alliantie mag vanuit de woningwet echter geen betaald parkeren invoeren. In 2020 heeft Ceteq, de Alliantie geholpen om dit probleem om te lossen. De Alliantie heeft geïnvesteerd in een slagboom en Ceteq in het bijbehorende betaalsysteem. Vervolgens huurt Ceteq het 'parkeerterrein' van de Alliantie. Ceteq hanteert een laag betaaltarief, de eerste periode is ook nog vrij parkeren. Mocht de gemeente Amsterdam betaald parkeren in Noord gaan invoeren, dan zal De Alliantie het tarief gaan afstemmen op dat van de gemeente. Als gevolg hiervan is het aantal verhuringen per parkeergarages gestegen met 50 stuks, dat zijn bewoners die voorheen op het maaiveld stonden. De afgesloten parkeergarages voor bewoners hebben momenteel een bezittingsgraad van ongeveer 80%. Omdat de parkeerplekken smaller zijn dan de huidige maatstaven verhuurt de Alliantie 2 plekken tussen de kolommen in het afgesloten gedeelte van de garage in plaats van drie. In de garage. Onder andere om schade te voorkomen. Op het maaiveld gebruiker de bezoekers wel alle plekken, dus 3 tussen de pilaren. In de avonduren staan deze plekken nagenoeg vol.

Optie 1
Op locatie hebben we de mogelijkheid bekeken van het inpassen van een jongerenvoorziening. Een plek in het afgesloten gedeelte van de parkeergarages is niet wenslijk. We willen dat een jongerencentrum makkelijk toegankelijk is vanuit de openbare ruimte. Op de P-plekken op maaiveld niveau zou onder de betonnen plafonds van de verdieping erboven ruimte gemaakt kunnen worden.

- Hiertoe dienen 24-30 parkeerplekken worden opgeheven, die nu zijn verhuurd. Daarvoor moet De Alliantie de lopende overeenkomst met de huurder aanpassen.
- De plek ligt dicht bij de woningen op de eerste galerij (eerste verdieping) die haaks staan op deze plek. De verwachting is dat deze bewoners geen voorstander zijn van de komst van een jongerencentrum vanwege verwacht geluidsoverlast en het komen en gaan van de jongeren.
- De verwachting is dat de flatbewoners in het algemeen negatief zullen staan tegen het opheffen van de P-plekken, die nu beschikbaar zijn, in ruil voor een jongerencentrum.
- Er dient extra afscheiding (hekwerk) te worden gemaakt tussen de jongerenvoorziening en de rest van de P-plekken zodat de komende en vertrekkende jongeren niet steeds tussen de andere geparkeerde auto's door moeten.

- Er zal onderzoek moeten komen naar de kans en mate van geluidsoverlast; door de betonnen constructie kan het galmen.
- Er zal moeten worden onderzocht hoe een gebouw kan worden ingepast zonder de constructie van de P-garage aan te tasten.

Optie 2
Een tweede plek, namelijk op de P-plekken op maaiveldniveau in de openlucht grenzend aan het groen (niet onder het betonnen plafond) heeft tot voordeel dat er minder rekening gehouden hoeft te worden met de directe aangrenzende woningen. Hier kan mogelijk een pand neergezet worden van 2 verdiepingen.

- Hiervoor moet de rijrichting van de auto's die willen parkeren en het maaiveld anders ingericht worden. De kosten daarvan moeten onderzocht worden en komen bovenop de kosten van gebouw zelf.
- Hiervoor dienen 16-20 P-plekken te worden opgeheven, die nu zijn verhuurd.
- Voor een één laags gebouw is te weinig ruimte. De hoogte van een twee laags gebouw zal voor uitzicht belemmering zorgen voor de flat die daar haaks op staat.
- De verwachting is dat bewoners in het algemeen geen voorstander zijn van de komst van een jongerencentrum waarvoor P-plekken worden opgeheven.

Conclusie:
De oppervlakte om een gebouw voor een jongerencentrum neer te zetten op het maaiveld van parkeerplekken is aanwezig. De praktische consequenties stuiten echter op bezwaren bij De Alliantie waar het gaat om de commerciële huurder van de parkeerplekken en de verwachting van bezwaren bij de bewoners. Daarnaast worden meer kosten voor onderzoek en/of maaiveldinrichtingen verwacht, die de haalbaarheid negatief beïnvloeden. Ten slotte is de verwachting dat de bezettingsgraad van de parkeergarages na invoering van het betaald parkeren in alle wijken van stadsdeel Noord zal toenemen. De conclusie is dat het realiseren van de wens van een tijdelijk Jongerencentrum in de parkeergages van De Alliantie weinig kansrijk is.