Gemeente Amsterdam



Verkenning van kansen in Molenwijk

Principenota

23 september 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en urgentie 4
1.2 Doel van de principenota 4
1.3 Integrale opgave 5
1.4 Totstandkoming 5

2 Bestaande situatie 6
2.1 Gebiedsbeschrijving 6
2.2 Ontwikkelingen in de omgeving; ongedeelde wijk 11

3 Opgave voor het plangebied 12
3.1 Ruimtelijke opgave 12
3.2 Openbare Ruimte 12
3.3 Verkeer 13
3.4 Gebouwen 15
3.5 Woonprogramma 17
3.6 Economisch programma 19
3.7 Maatschappelijke voorzieningen 20
3.8 Duurzaamheid 22

4 Wet- en regelgeving 25

5 Krachtenveldanalyse en risicoverkenning 26

6 Ontwikkelstrategie 27

7 Planning en proces 29

8 Consultatie, participatie en communicatie 30

9 Organisatie 33

10 Financiën 33

11 Principebesluit 33

Bijlagen 34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en urgentie.

"Amsterdam groeit en bloeit: het gaat goed met de stad. Er komen meer wijken, meer mensen, meer werkgelegenheid en meer welvaart. Stadsdeel Noord draagt hier een aardig steentje aan bij. Maar niet iedereen profiteert van deze groei. Er zijn wij¬ken in de stad waar je op straat of achter de voordeur niet ziet dat het beter gaat. Molenwijk is zo een wijk en is daarom in het kader van de strategische buurt¬ontwikkeling in november 2017 door het (toenma¬lige) college van B&W benoemd als ontwikkelbuurt. Molenwijk is kwetsbaar geworden, zowel in fysiek als in sociaal opzicht en na 50 jaar is de wijk sleetser met een verrommelde paden en groenstructuur. De sociaaleconomische positie ligt onder het Amster¬dams gemiddelde en de wijk kent maatschappelijke problemen.
De betrokken woningcorporaties -de Alliantie en Eigen Haard- en de gemeente hebben de handen ineengeslagen om gezamenlijk, met bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers een inclusieve wijkontwikkeling vorm te geven. Het is zaak nu te investeren zodat de basis van de wijk weer vitaal is en klaar voor de komende 50 jaar."

Bovenstaande tekst was het startpunt van het proces. Door de coronacrisis is de tekst inmiddels gedeeltelijk achterhaald. De groei en bloei van de stad is minder geworden en Amsterdam zal de consequenties van de coronacrisis moeten opvangen. Deze gevolgen zullen naar verwachting in de ontwikkelbuurten harder aankomen terwijl deze buurten minder profiteerden van de voorspoed van Amsterdam van de periode voor de coronacrisis. Reden om extra aandacht te blijven schenken aan de ontwikkelbuurten.

Met het coalitieakkoord "Een nieuwe lente en een nieuw geluid" benadrukt het college van B&W de noodzaak tot een aanpak van de ontwikkelbuurten in Amsterdam. In 2017 zijn de volgende doelstellingen van de bestuursopdracht Ontwikkelbuurten vastgesteld:

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen;
2. Verbetering van de leefbaarheid;
3. Verbetering van de sociaaleconomische positie van de buurt en haar bewoners;
4. Koppeling van stedelijke ontwikkelgebieden aan strategische buurtontwikkeling;
5. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen; waaronder aardgasvrij maken van de wijk.

Vanuit het Algemeen Bestuur Noord (nov 2017) zijn voor Molenwijk de volgende speerpunten toegevoegd:

- Het gebied rainproof maken, met extra aandacht voor de verzakking van Molenwijk als gevolg van de veengronden;
- Creëren van meer (spontane) ontmoetingsmogelijkheden;
- Toegankelijkheid en kwaliteit van het winkelcentrumgebied verbeteren.

Daarnaast is het thema 'ongedeelde wijk' van belang: investeringen die gedaan worden, dienen zoveel mogelijk ook door omliggende buurten gebruikt te kunnen worden. Daarvoor zijn goede verbindingen tussen de buurten van belang.

Het huidige college heeft in maart 2018 een actualisatie van de bestuursopdracht
ontwikkelwijken opgesteld; hierin zijn zes ambities opgenomen:

- Kansengelijkheid;
- Open en tolerante stad;
- Fijne buurten, leefbare stad;
- Vrijheid en veiligheid;
- Gezonde en duurzame stad;
- Participatief en digitaal.

Amsterdam wil met de bestuursopdracht een nieuwe stimulans geven aan de ontwikkeling van woonbuurten met een sociaaleconomische- en fysieke achterstand. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aanpak samen met de buurt wordt bepaald, dat bestaande afspraken over de ontwikkeling van de woningvoorraad nagekomen worden en dat de lijn uit Koers 2025 wordt gevolgd.

1.2 Doel van de principenota

Het uiteindelijke doel is Molenwijk door middel van een inclusieve wijkontwikkeling tot een fantastisch Molenpark te maken waarin de bewoners prettig met elkaar samenleven, de sociaal economische po-

sitie is verbeterd en de woon-en leefomgeving opgeknapt is.
Om dit doel te bereiken zijn veel tussenstappen nodig.

De vaststelling van de bestuursopdracht Ontwikkelbuurten en de aanwijzing van Molenwijk als ontwikkelbuurt is de aanleiding tot het opstellen van deze Verkenning van kansen, de principenota. Voorafgaand aan de principenota is gewerkt aan een Gebiedsuitwerking, een voorstudie.
De principenota is het eerste product van het Plaberum en is een globale verkenning van de opgaven c.q. kansen, belemmeringen en risico's voor ontwikkeling en richting van de opgave voor Molenwijk. Doel van de principenota is ook te komen tot een bestuurlijk akkoord op de proces- en onderzoekskosten voor het vervolg. De financiële middelen zijn een voorwaarde voor de uitvoering van de voorgestelde fysieke en sociale maatregelen.

1.3 Integrale opgave

Om de doelstellingen in de Ontwikkelbuurten te realiseren is een integrale opgave noodzakelijk, die niet alleen de infrastructuur, openbare ruimte, de woon- en leefomgeving, de woningen en het voorzieningenniveau verbetert, maar ook de sociaaleconomische situatie van Molenwijk en de bewoners. Met alleen nieuwe stenen en nieuw groen wordt geen inclusieve wijkontwikkeling bereikt. Daarom wordt, naast het vervolg op deze ruimtelijk fysieke nota, ook een nadere uitwerking c.q. plan van aanpak gemaakt worden voor het sociaal- en maatschappelijk domein (besluit 5).

1.4 Totstandkoming

Deze nota is tot stand gekomen middels intensieve samenwerking met partners, zoals de corporaties, andere stakeholders, maar zeker ook met bewoners van Molenwijk. Zij hebben geholpen met de analyse en de knelpunten maar hebben ook aangegeven waar de kansen liggen in hun wijk. Deze kansen zijn in de nota opgenomen als de 'opgave' voor het plangebied.

2. Bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Ligging

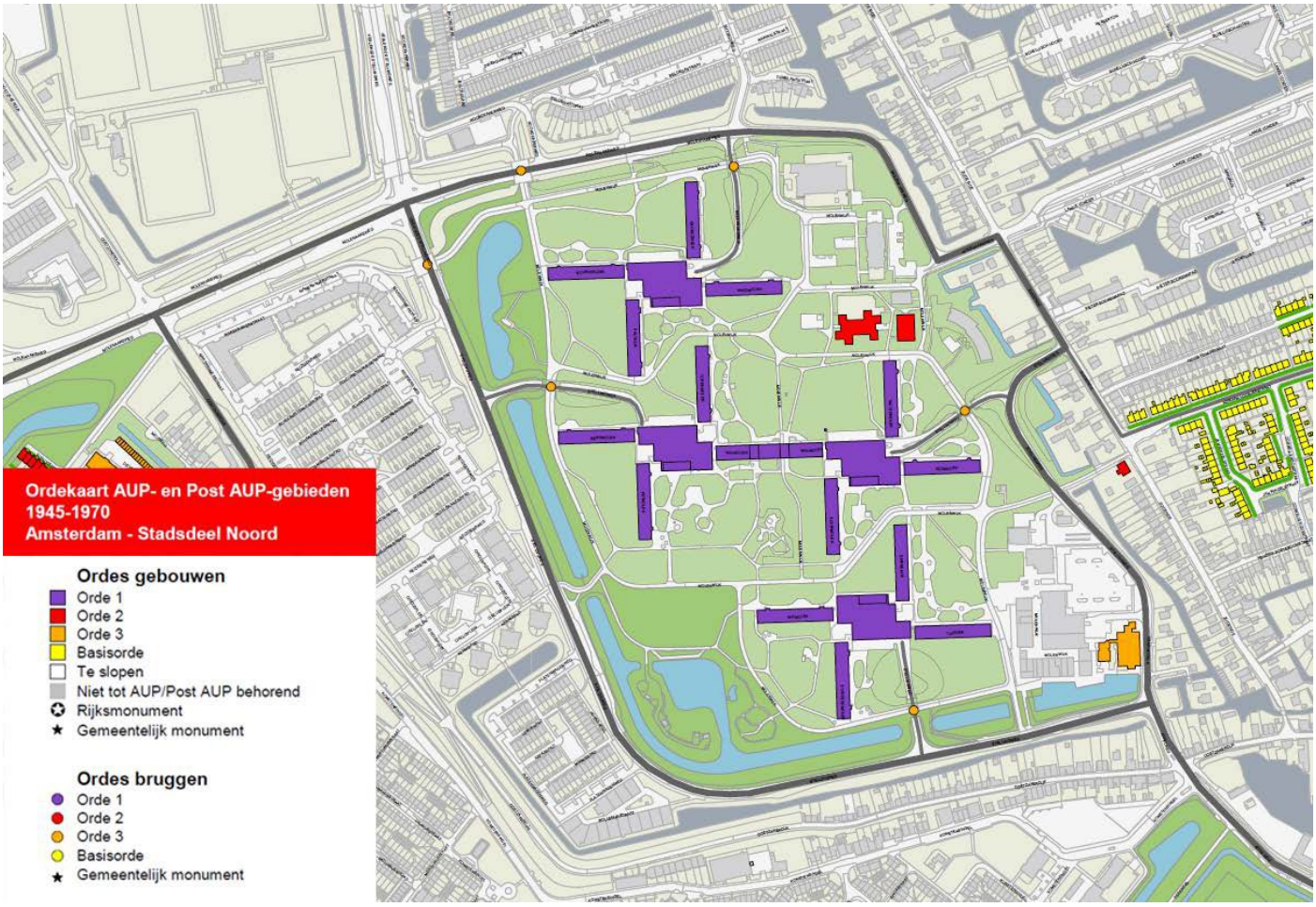
Molenwijk ligt in het gebied Noord-West binnen stadsdeel Noord van Amsterdam. De wijk heeft de Molenaarsweg en de Stellingweg als herkenbare grens. Dit zijn voor een groot gedeelte verhoogde wegen die volgens een modernistisch principe zijn gebouwd, dat betekent scheiding van verkeersstromen. Het resultaat is een wijk met een autoluw en parkachtig maaiveld waarop galerijflats in de vorm van molenwieken zijn geplaatst. Het gebied staat in sterk contrast met de omliggende wijken die een landelijk en suburbaan karakter hebben. Het modernisme ging tevens uit van het scheiden van functies. Hierdoor kent Molenwijk drie verschillende gebieden: het deelgebied Molens, -met de functie wonen-, het deelgebied Scholen,- met maatschappelijke functies-, en het deelgebied Centrum,- met commerciële en maatschappelijke functies (zie afb. 2.1).

Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waardering

Door de woningnood die aan het einde van de 19e eeuw is ontstaan, is de Gemeente Amsterdam vanaf 1921 begonnen met het aankopen van omliggend agrarisch gebied waar de stad kon bouwen. In 1966 is een gedeelte van de Gemeente Oostzaan aangekocht om ruimte te maken voor het Molenwiekenplan, dat is ontworpen door architect Klaas Geerts. Dit plan was in verschillende opzichten revolutionair. Het plan is geïnspireerd door de functionele stadideeën van de CIAM en de Zwitserse architect Le Corbusier. De flatgebouwen behoren tot één van de eerste voorbeelden van grootschalige prefabbouw. Het was een voor die tijd vooruitstrevend concept dat een strikte scheiding tussen wonen, werken, recreëren en verkeer kende. Deze scheiding tussen functies en de ruime parkachtige opzet maakt Molenwijk tot een schoolvoorbeeld van het 'nieuwe bouwen'. De moderne mens had volgens Le Cor-



Afb. 2.1: De huidige situatie met de plangrens in kleur aangegeven



Afb. 2.2: Ordekaart AUP- en Post AUP-gebieden 1945-1970 met een uitsnede van Molenwijk. Opgesteld door Monumenten & Archeologie in 2010.

busier recht op een rustige groene woonomgeving zonder verkeer. Dit idee is vertaald naar de Molenwijk.

In 2010 voltooide Bureau Monumenten & Archeolo¬gie (BMA) de waarderingskaarten voor de AUP (Al¬gemeen Uitbreidingsplan)- en Post-AUP gebieden (zie afb. 2.2). De waardering is opgesteld op basis van vier criteria: de bouwtypologie, architectonische vormgeving, verkaveling en het tuinstadkarakter. De flats en de garages in de vorm van een molenwiek zijn beoordeeld met een orde 1. Dit houdt in dat het monumentwaardige bebouwing betreft. In de waar¬dering is ook te zien dat de scholen De Bonkelaar en De Krijtmolen, maar ook het winkelcentrum, de bi-bliotheek en het gezondheidscentrum niet gewaar¬deerd zijn. Dit komt omdat deze gebouwen niet gelijktijdig met de gehele wijk zijn ontworpen, maar later zijn gerealiseerd. De functies waren wel gereserveerd in het vlekkenplan.

De laatste wijken met een karakteristiek AUP-idioom werden in Noord gerealiseerd, dat formeel niet tot het AUP-gebied hoorde. Het Plan van Gool en de Molenwijk zijn hier onderdeel van en hebben beiden als buurt, nagenoeg een gehele orde 1 waardering. In andere wijken en buurten gaat het voornamelijk om enkele gebouwen of verkavelingen die een hoge waarde hebben. Dit maakt deze twee buurten bijzonder.

In deze tijden is echter ook kritiek op de modernistische plannen, vooral omdat de leefbaarheid in dergelijke wijken relatief lager scoort en omdat we decennia later de gevolgen goed merkbaar zijn. Jane Jacobs heeft met haar boek The Death and Life of Great American Cities veel invloed gehad op de wijze waarop we vanuit een sociologisch oogpunt naar deze gebieden kijken. Zo zou de scheiding van functies de leefbaarheid van wijken niet ten goede komen. Een gemengd gebruik en een diversiteit aan functies zorgen voor synergie en maken een lokale en stedelijke economie mogelijk.
Overigens is de scheiding tussen wonen en overige functies in de wijk uiteraard niet de enige oorzaak van de problematiek. Het gebrek aan werkgelegenheid en ruimte voor zelfontplooiing dragen bijvoorbeeld ook bij aan de problematiek in een ontwikkelbuurt.

Bewoners

Molenwijk heeft ruim 3.100 inwoners, waarbij het aantal bewoners jaarlijks met circa 3% toeneemt. Dit wordt met name veroorzaakt doordat Molenwijk relatief veel oudere bewoners kent en de flats relatief groot zijn. Bij het vrijkomen worden deze flats veelal toegewezen aan gezinnen. De samenstelling van de bevolking is tevens aan verandering onderhevig. Momenteel heeft circa de helft van de bewoners in Molenwijk een niet-westerse migratieachtergrond. Het percentage nieuwe stedelingen, personen met een Nederlandse of westerse migratieachtergrond in de leeftijd 18 tot 54 die na hun 18e levensjaar geregistreerd zijn in de gemeente Amsterdam ligt met 9.5% een stuk lager dan gemiddeld. Daar tegenover staat dat Molenwijk relatief veel jongeren heeft (0-17jaar) ten opzichte van de rest van Amsterdam. Dit komt omdat Molenwijk relatief grote woningen kent waardoor veel gezinnen hier terecht komen.

Sociaal-economische situatie

De wijk kent sociaal-economische en maatschappelijke problematiek. Zo is de geregistreerde werkloosheid hoog, net als het percentage langdurige minimahuishoudens. 58% van de peuters heeft een VVE indicatie (vroeg en voorschoolse educatie) , ouders zijn relatief vaak laag opgeleid en er is sprake van een relatief grote groep laag opgeleide schoolverlaters. Ook overgewicht komt vaker voor dan gemiddeld, net als psychosomatische problematiek.

Woningvoorraad

Molenwijk telt in totaal 1417 woningen waarvan 82,1% bestaat uit sociale huurwoningen. Momenteel kent de wijk een beperkt aandeel middensegment huur (4%) en ruim 15% aan koopwoningen. De wieken van de noord oostelijke flatgebouwen zijn in het bezit van Eigen Haard en de Alliantie. De overige flatgebouwen zitten tussen de 25%-75% corporatiebezit. Een aantal van deze woningen is verkocht en maakt onderdeel uit van een VVE. De woningen zijn over het algemeen ruim; 60% van de woningen heeft een gebruiksoppervlakte tussen de 80 – 100 m2 en 25% van de woningen is tussen de 60-80 m2. De bewoners geven met een 7.0) aan tevreden te zijn over hun woning. In Molenwijk zijn geen woningen kleiner dan 40 m2. Hierdoor is het voor ouderen en jongeren een opgave om een passende woning te



Bedrijvigheid
(1.000 INWONERS)

HORECA VESTIGINGEN
2.0 Molenwijk
7.0 Amsterdam

WINKELRUIMTES
3,5 Molenwijk
6,1 Amsterdam



Eigen buurt
(CIJFER 1-10)

TEVREDENHEID BUURT
7,0 Molenwijk
7,5 Amsterdam

BUURTONTWIKKELING
6,6 Molenwijk
7,1 Amsterdam



Participatie
(CIJFER 1-10)

BETROKKENHEID BEWONERS
5.8 Molenwijk
6,3 Amsterdam

OMGANG GROEPEN
6,6 Molenwijk
7,0 Amsterdam



Cultuur
(1.000 INWONERS)

CULTUURVOORZIENINGEN
1,9 Molenwijk
7,2 Amsterdam



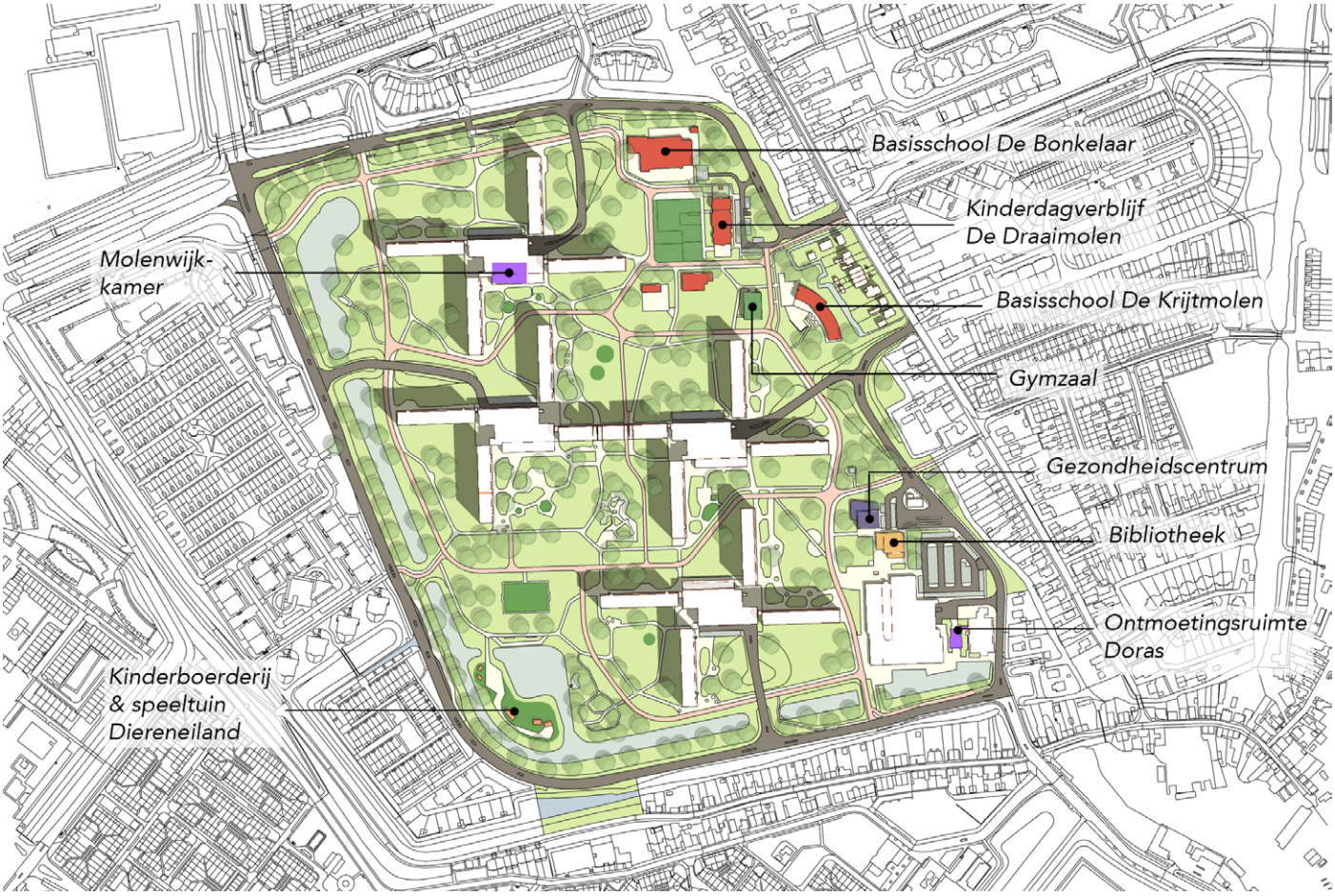
Werk en inkomen
PERCENTAGE

WERKLOOSHEID
18,0 Molenwijk
10,0 Amsterdam

BIJSTAND
12,4 Molenwijk
6,0W Amsterdam

BESTEEDBAAR INKOMEN
28.400 Molenwijk
39.000 Amsterdam

Afb. 2.3: Deze cijfers uit 2019 zijn afkomstig uit het Basisbestand Gebieden Amsterdam van OIS (http://www.ois.amsterdam.nl/visualisatie/dashboard_kerncijfers.html). Op deze site staan ook de definities en bronnen vermeld.



Afb. 2.4: De huidige maatschappelijke voorzieningen in Molenwijk met in donkergoen de sport- en speelplekken

vinden in de buurt. De Stellingwegflat is eigendom van Eigen Haard en kent alleen seniorenwoningen.
De kwaliteit van de woonflats is wisselend en de uitstraling is aan verbetering toe. Op kleine schaal zijn er bij een aantal flats aanpassingen gedaan ter verbetering. Een aantal complexen staan op de lijst om gerevitaliseerd of gerenoveerd te worden, waarbij de energietransitie meegenomen wordt in de planvorming.

Voorzieningen

Het winkelaanbod is geconcentreerd in een klein wijkwinkelcentrum (4862 m2) , dat in het zuidoostelijke deel van de wijk ligt. Het winkelaanbod is gericht op de dagelijkse boodschappen. Het winkelcentrum loopt goed en trekt ook bezoekers uit omliggende wijken. Naast het winkelcentrum zit een filiaal van de Openbare Bibliotheek Amsterdam. Deze voorzieningen zijn bereikbaar met buslijnen 35 en 36 en er is ruime parkeergelegenheid (blauwe zone). Winkelcentrum, bibliotheek en gezondheidscentrum zijn losgekoppeld van de woonbestemmingen. Dit komt voort uit de modernistische gedachte om functies te scheiden, zodat de woningen in een rustige omgeving staan. Functie scheiding kent echter ook nadelen: het veroorzaakt meer autoverkeer, leidt tot minder levendige buurten, er is weinig sociaal toezicht etc. Deze nadelen zie je ook in Molenwijk en worden door bewoners genoemd. Bewoners merken ook op dat er weinig tot geen horeca in de wijk is en men mist een groot buurthuis die een centrale plek heeft in de wijk. Ook wordt de omgeving van het winkelcentrum en het scholengebied als niet veilig ervaren.

Maatschappelijke voorzieningen

In het noordoostelijke deel van de wijk liggen twee basisscholen, de Krijtmolen en de Bonkelaar. De Bonkelaar heeft een hoogbegaafdenklas en kent daarmee een regionale functie. De school staat ondertussen 40 jaar en heeft behoefte aan nieuw vastgoed. Beide scholen maken gezamenlijk gebruik van een (vrijstaand) gymnastieklokaal. In dit deel ligt ook een kinderdagverblijf/ bso, de Tinteltuin.
Naast de bibliotheek ligt het Gezondheidscentrum Molenwijk. In dit pand hebben onder andere een huisarts, apotheek, tandarts en een fysiotherapeut hun praktijk.

Molenwijk kent daarnaast de volgende andere maatschappelijke voorzieningen :

- Diereneiland: een natuurspeeltuin en een kinderboerderij ; medewerkers van St. Spin zijn dagelijks aanwezig;

- Molenwijkkamer: een buurtkamer en ontmoetingsplek van en voor Molenwijk;
- Een Werkplaats: een plek voor kunst en cultuur waarbij ruimte is voor samenwerking en ontmoeting. Framer Framed beheert de werkplaats en organiseert activiteiten, o.a. met kunstenaars uit Noord;
- Een ontmoetingsruimte verbonden met de Stellingwegflat; een ontmoetingsplaats in eerste instantie voor de bewoners van de flat, maar wordt o.a. ook gebruikt voor spreekuur van het maatschappelijk werk;
- Een Cruijffcourt, dicht bij Diereneiland;
- Er zijn zeven sport- en speelplekken in de Molenwijk. Recent is een nieuwe speelplek tussen beide basisscholen ingericht, speciaal voor de jeugd tot 12 jaar.

Daarnaast liggen Huis van de Wijk de Evenaar en de Sportparken Tuindorp Oostzaan, Oostzanerwerf en Melkweg vlakbij Molenwijk.

De openbare ruimte

Groen is een kernkwaliteit van de Molenwijk. Er is veel openbaar groen. In het algemeen is een groot gedeelte van de flats ingesloten met grote bomen en beplanting. Het groene parklandschap wordt ge¬waardeerd door de bewoners maar de woonomge¬ving scoort lager dan gemiddeld. De vele anonieme plekken met achterstallig onderhoud hebben als resultaat dat de openbare ruimte op sommige plekken als sociaal onveilig wordt ervaren. Deze anonimiteit wordt versterkt door de vele dode plinten en hoge struiken langs de paden. De waardering voor het onderhoud is laag. (6.8 t.o. 7.5) Behoud van het groene karakter wordt veel genoemd, maar veel bewoners zouden het huidige gebruik door honden meer willen structureren. De heemtuin, Diereneiland en veel speelplekken zijn toe aan een opknapbeurt.

Molenwijk is gebouwd op veengrond. Veengronden klinken in de loop der jaren echter in. Dit leidt tot verzakkingen van het grondoppervlak, wat weer leidt tot waterproblemen. Het vinden van de juiste oplossingen zal dan ook een onderdeel vormen van de volgende fase, waarbij kan worden gedacht aan meer waterberging, etc.

Verkeerssituatie

Verkeersontsluiting

Molenwijk is ontsloten door de Stellingweg en Mo¬lenaarsweg, vanwaar een viertal zijwegen naar de centrale parkeergarages leiden. Deze ontsluiting voelt vaak als een barrière. Door het gebrek aan en¬trees voor voetgangers en fietsers resulteert dit in een ruimtelijk isolement. Molenwijk ligt tevens in een uithoek van Amsterdam, waardoor de OV bereikbaarheid lager is.

Structuur fiets- en wandelpaden

Veel voetgangers maken gebruik van de fietspa¬den omdat deze een vlakke geasfalteerde toplaag hebben, omdat je met de fietspaden vaak sneller op je bestemming bent en omdat de voetpaden veelal in slechte conditie zijn. Daarnaast zijn ze met een grof mengsel van grind bedekt, dit is niet pret¬tig voor rollators etc. Soms leidt het gebruik van de fietspaden door anderen tot onpraktische situaties die voor ergernis bij bewo¬ners kan zorgen.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in de assen van de molenflats, in de modernistische parkeergarages. Deze worden door verscheidene redenen niet optimaal benut. De Alliantie is eigenaar van drie parkeergarages; de al gerenoveerde parkeergarage kent een VVE constructie. In de deelgebieden scholen en centrum wordt geparkeerd op het maaiveld en aan de randen. Dit zijn tevens entrees van de deelgebieden die hierdoor het gezicht hebben van parkeervelden en geen recht doen aan het parkkarakter van Molenwijk. Rondom de scholen is er te weinig parkeerplek.

Veiligheid

Sociale veiligheid

De veiligheidsindex 2018 laat zien dat in Molenwijk (en in de andere ontwikkelbuurten) een discrepantie is tussen de subjectieve en de objectieve veiligheid. Bewoners voelen zich (veel) onveiliger dan op basis van de objectieve cijfers verwacht zou worden. De onveiligheidsbelevingsindex is hoog ten opzichte van de indexen van stadsdeel Noord en van geheel Amsterdam. Vooral vermijding blijkt hierin een grote rol te spelen. Vermijding wordt gescoord op de volgende items: 's avonds deur niet meer open doen; omlopen in eigen buurt om onveilige plekken te vermijden, 's avonds de deur niet meer uitgaan, niet alleen de deur uitgaan. Over het algemeen kan gesteld worden dat psychologische kenmerken (bijv. of criminaliteit of overlast daadwerkelijk en persoonlijk een probleem is of is geweest voor de ondervraagde), veel anonimiteit en jeugdoverlast samenhangen met een discrepantie tussen de subjectieve en objectieve veiligheid in ontwikkelbuurten. (zie bijlagen Cijfers Veiligheid 2017-2018; Veilig-



Afb. 2.5: De kansen om Molenwijk beter te verbinden met de omliggende buurten en aankomende ontwikkelingen van Haven-Stad om gebruik te maken van elkaars kwaliteiten. De gele lijnen zijn fietsverbindingen

heid ontwikkelbuurten Noord, OIS, febr. 2019). Een vervolgonderzoek is in voorbereiding.

Verkeersveiligheid
Dit onderwerp heeft met name betrekking op de si¬tuatie 's avonds, wanneer het stil en donker is. De paden zijn niet overal voldoende belicht. Daar¬naast gebruiken voetgangers regelmatig de fiets¬paden, omdat deze geasfalteerd zijn en vaak een kortere route bieden.

2.2 Ontwikkelingen in de omgeving; ongedeelde wijk

In de directe omgeving, binnen een straal van 1 km, zijn voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen gaande, waarbij de nadruk ligt op het verbeteren van de openbare ruimte, het toevoegen van woningen en het verbeteren van de verbindingen. Gebieden waar o.a. nog woningen zullen worden toegevoegd zijn de Appelweg, Twiske Zuid, fase 4 en het Bernhardterrein aan de Oostzanerdijk. Het totaal is echter gering, ca 70 woningen. De directe omgeving wordt getypeerd door grondgebonden woningen, met veelal een eigen tuin. Molenwijk vormt een sterk contrast met deze buurten. In het kader van de ongedeelde wijk zal onderzocht worden hoe Molenwijk met de bestaande omliggende buurten en de nieuw te ontwikkelen gebieden, zoals Haven-Stad beter kan worden verbonden, zodat ze van elkaars ontwikkelingen kunnen profiteren. In het volgende hoofdstuk wordt een voorzet gedaan.

Ook biedt de Regio deal ZaanIJ kansen voor Molenwijk in dit kader. Met deze deal werken de gemeenten Zaanstad, Amsterdam, Oostzaan, de provincie Noord-Holland en het Rijk samen in de wijken Poelenburg, Peldersveld, Tuindorp Oostzaan en Molenwijk aan het verbeteren van groen, gezondheid, sociale cohesie en veiligheid. De Regio Deal richt zich op het verbeteren van de leefkwaliteit en het bevorderen van de groene leefomgevingen. Dat kan door het toevoegen van groene voorzieningen in de Molenwijk en het realiseren van groene verbindingen met omliggende wijken en de Noorder IJ-plas. Samen met provincie Noord-Holland en gemeente Zaanstad zetten we een programma 'Groen en gezond' op, waarin initiatieven voor gezond eten, bewegen en groen worden gebundeld. Daarnaast wordt binnen de Regio Deal gewerkt aan het vergroten van de kansen voor kinderen en jongeren.

3. Opgave voor het plangebied

3.1 Ruimtelijke opgave | faciliterend

De uitdaging binnen dit project is het verbinden van de ruimtelijke opgave met de sociaal economische vraagstukken. Het doel is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken die een kwaliteitsimpuls geven aan de voorzieningen in de wijk en werkgelegenheid kunnen creëren. De ruimte wordt hierin als faciliterend element gezien.

Om te kunnen faciliteren is een aantrekkelijke openbare ruimte nodig, een infrastructuur die zorgt voor bereikbaarheid, een gedifferentieerde woningvoorraad voor een meer diverse bevolking en die ruimte biedt voor nieuwe voorzieningen. De opgave is dan ook voortgekomen uit een analyse van drie lagen: de openbare ruimte, de gebouwde omgeving en de infrastructuur. Binnen deze drie lagen dient ruimte te worden gereserveerd voor een sociaaleconomisch programma en waarbij rekening gehouden dient te worden met de cultuurhistorische waarden van de locatie.

3.2 Openbare Ruimte | Een park waar ontmoeten centraal staat

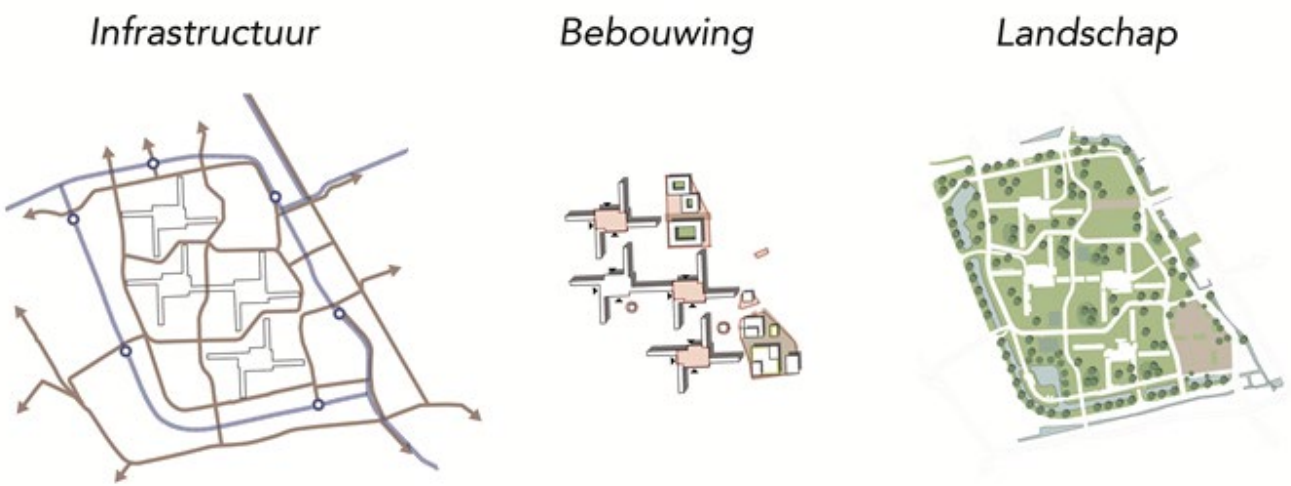
In de Visie Openbare Ruimte 2025 (2017) zijn vijf ambities opgesteld die bijdragen aan een aantrekkelijke en bruikbare openbare ruimte:

- Inrichten op huidig en toekomstig gebruik;
- het ondersteunt de dynamiek van de stad;
- wordt duurzaam ingericht en beheerd;
- de openbare ruimte wordt overal op verzorgd niveau onderhouden;
- het inrichten en beheren van de openbare ruimte is een gezamenlijke opgave.

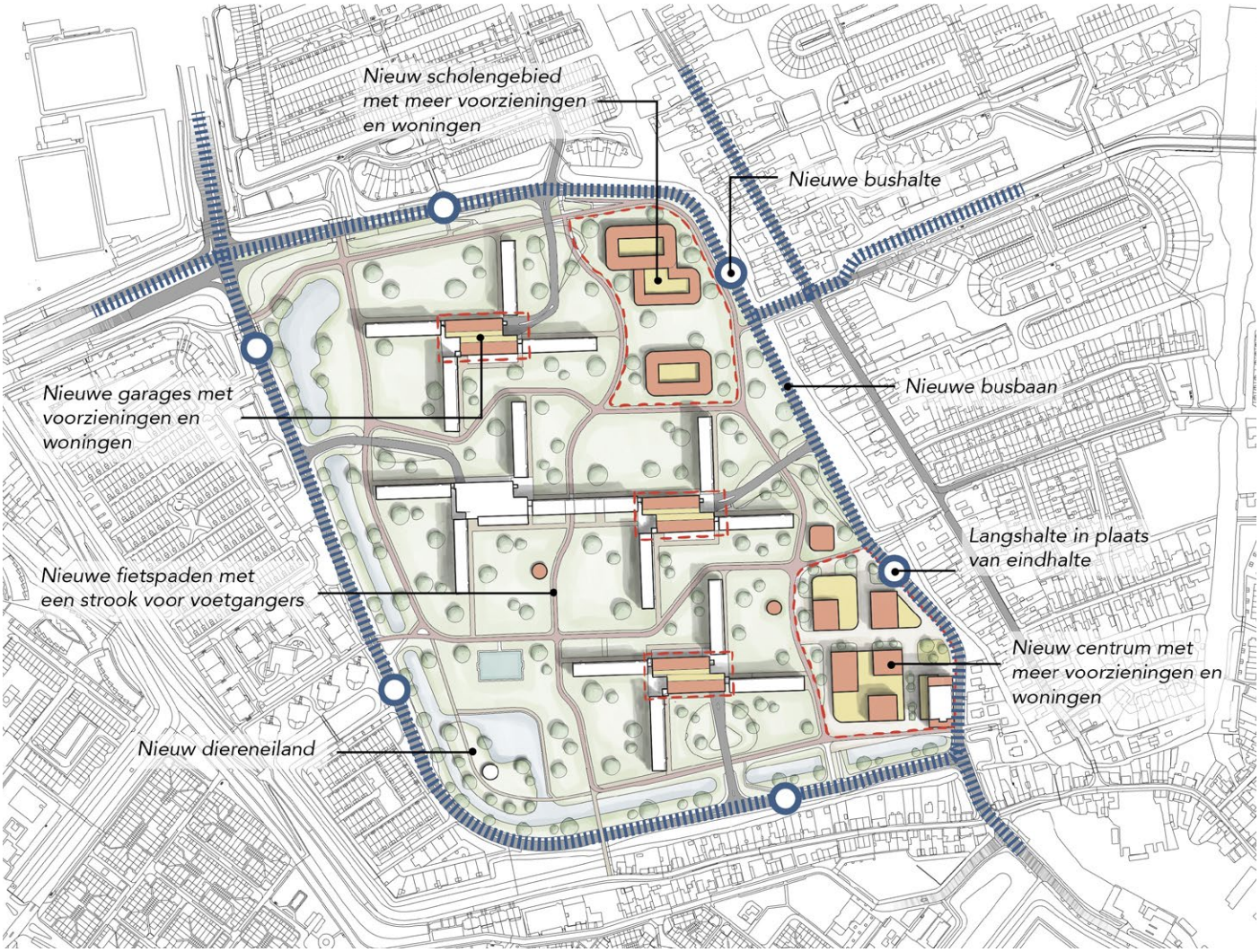
In het kader van de Agenda Groen (2015) en de Groenvisie 2050 spelen de verbindingen en toegankelijkheid van het groen en het buurtgroen een belangrijke rol. Ook wordt Molenwijk als opgave in de Integrale Landschapskaart Amsterdam-Noord (2020) genoemd. Deze visie gaat uit van het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het al aanwezige groen.

Om de gestelde ambities te realiseren is het noodzakelijk de bestaande openbare ruimte een aanzienlijke kwaliteitsimpuls te geven. De noodzaak hiervan wordt door bewoners bevestigd. Het openbaar groen nodigt niet uit tot prettig verblijven en ontmoeten. Vooral jonge bewoners geven aan dat er onvoldoende ruimte is voor sport en beweging (ook weinig mogelijk voor binnensport). Ook is er sprake van achterstallig onderhoud.

De structuur van het openbaar groen zal op hoofdlijnen hetzelfde blijven. Bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor de verblijfsfunctie van groen van belang. Het buurtgroen moet een belangrijke ontmoetingsplek worden voor bewoners en uitnodigen tot meer bewegen. Voetgangers en fietsers moeten beter gefaciliteerd worden.



Afb. 3.1: De drie planlagen die in de volgende fase worden onderzocht en samen een integraal plan vormen



Afb. 3.2: De proefverkaveling waarin wordt voorgesteld om het vastgoed voornamelijk bij de scholen, in het centrum en de parkeergarages te vernieuwen

De wijk gaat van versnipperde en betekenisloze ruimten naar meer centraal gelegen plekken die een eigen identiteit hebben en inspelen op een diverse bevolking met verschillende achtergronden en leeftijden waarbij rekening is gehouden met de ambities uit de Visie.

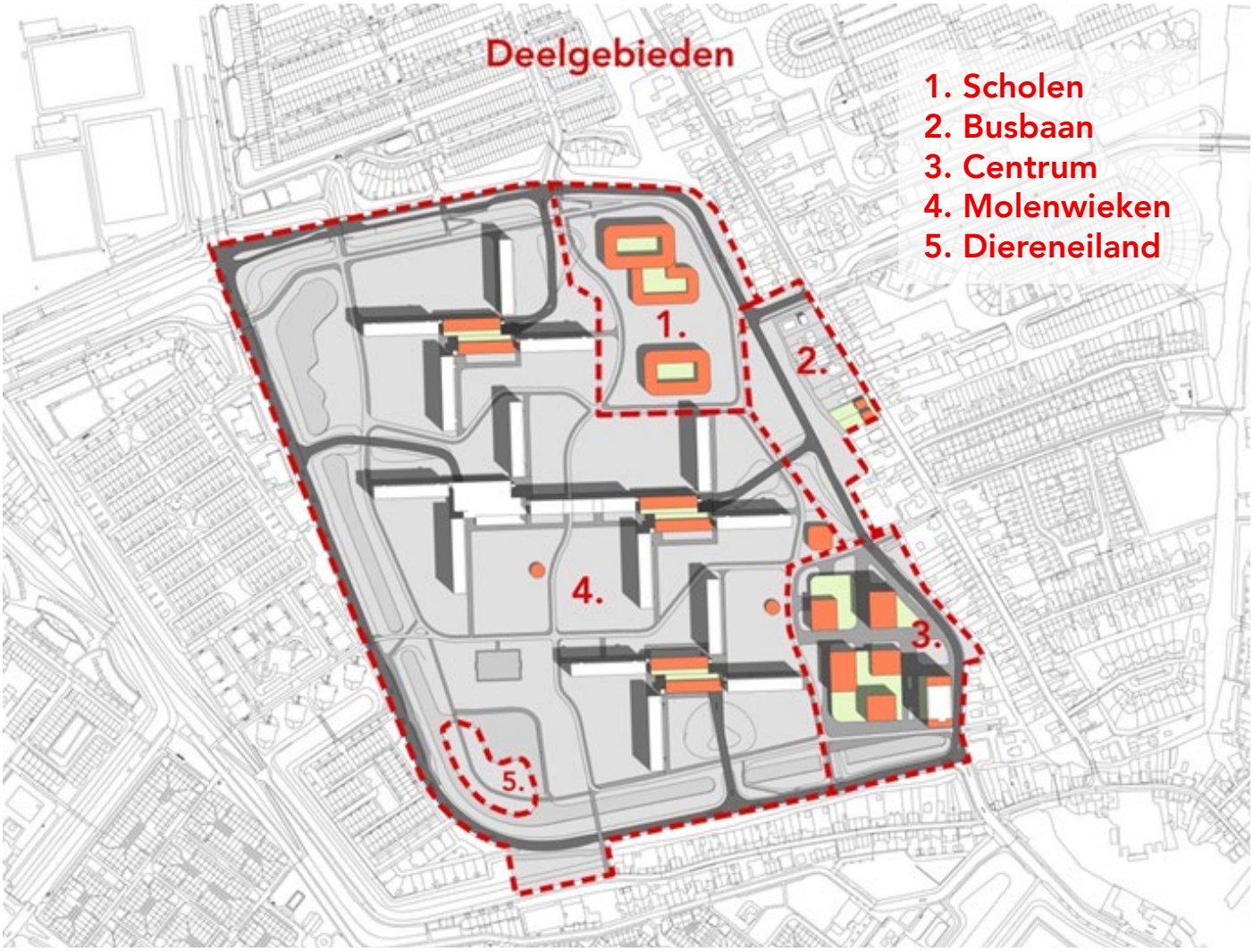
Om de bestaande situatie te verbeteren zijn in de afgelopen periode op beperkte schaal wel verbeteringen aangebracht, soms in samenwerking met de corporaties.
Ook is gestart met de voorbereidingen voor het opknappen van Diereneiland. In 2021 kan worden gestart met de uitvoering. Er komt een nieuw multifunctioneel pand en de buitenruimte wordt aangepakt.

Wat gaan we doen:

- Onderzoek naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met als doel het creëren van een park met diverse sferen waar verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten, waar meer plek is voor beweging en sport maar waar ook ruimte is voor rust en stilte;
- Onderzoek naar mogelijkheden het bestaande water meer te betrekken bij het park door het zichtbaarder te maken en meer verblijfskwaliteit toe te voegen, waarbij het Diereneiland;
- Onderzoek naar mogelijkheden de ruimtelijke relatie tussen de deelgebieden scholen en centrum en het park te vergroten door onder andere sterk te vergroenen;
- Het rainproof maken van de wijk, waarbij verschillende toepassingsmogelijkheden worden onderzocht;
- Onderzoek naar meest adequate aanpak om de nadelige gevolgen van verzakking van Molenwijk tegen te gaan.

3.3 Verkeer | De autoluwe wijk blijft en verbindingen voor voetgangers en fietsers worden verbeterd

Er wordt uitgegaan van het behoud van de autoluwe wijk. Wat betreft mobiliteit zijn er drie belangrijke



Afb. 3.3: De verschillende deelgebieden met elk hun eigen dynamiek en fasering

opgaven in de wijk: parkeren, fiets- en voetpadenstructuur en bereikbaarheid van het OV.

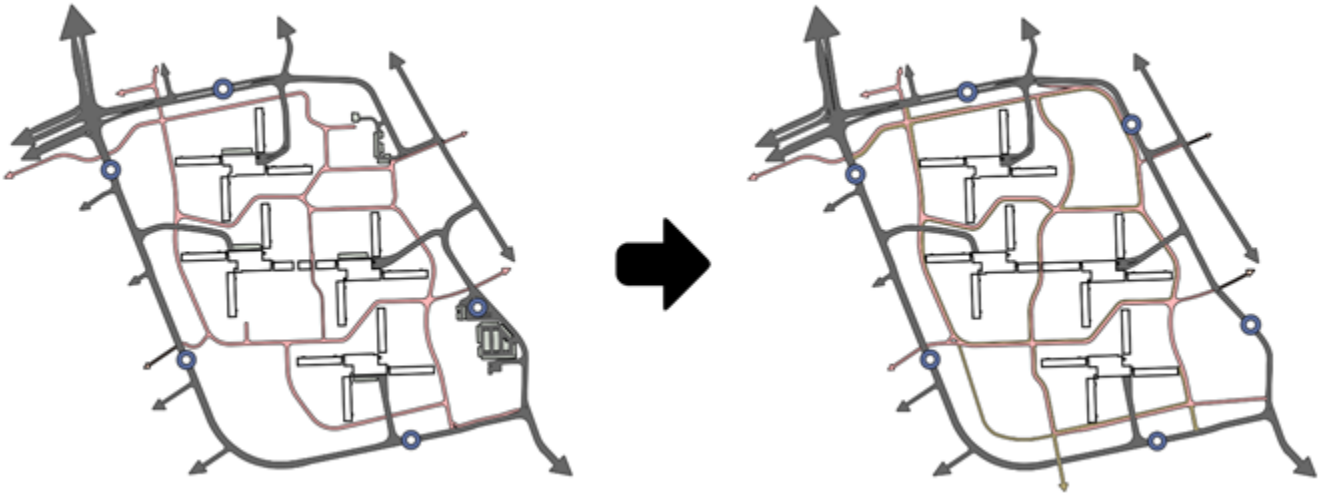
Veel bewoners klagen over de parkeersituatie op de bezoekersparkeerterreinen. Er wordt foutgepar¬keerd en er staan auto's van bewoners en bezoekers van omliggende wijken. Veel bezoekers kunnen daarom moeilijk een plek vinden. De parkeerproblematiek wordt door de Alliantie aangepakt. De Alliantie voert momenteel betaald bezoekers parkeren in op het maaiveldparkeerterrein. Dit is een tijdelijke maatregel. Het betekent ook dat bewoners voor een parkeerplaats aangewezen zijn op een parkeerplek in een garage; deze parkeerplaatsen worden door de Alliantie verhuurd. De planvorming voor de definitieve verbetering van de garages is verder nog gaande.
Het parkeerterrein bij de Tinteltuin staat meestal vol omdat het hier gratis is. Ook hier zal naar gekeken worden.

De huidige infrastructuur voor fietsers en voetgangers is onoverzichtelijk. Het doel is om de warrige fiets- en voetgangersstructuur 'leesbaarder' en veiliger te maken, met als doel wandelen en fietsen te stimuleren. Dit is ook passend binnen het beleid van The Age Friendly City. Bijkomend voordeel is dat er meer sociaal toezicht ontstaat op de nu nog vele anonieme plekken. Door de kwaliteit van het huidige padennetwerk te verbeteren, veilige oversteekplaatsen te creëren en (nieuwe) fietsverbindingen aan te haken op het Groen- en Plusnet fiets zal fietsen en wandelen in de wijk veiliger aan aantrekkelijker worden.

Het busstation nabij het winkelcentrum Molenwijk fungeert als eindhalte. Dit is nadelig voor de bereikbaarheid van Molenwijk. Dit concept past bovendien niet in een verbonden netwerkstad.

Wat gaan we doen:

- Onderzoeken hoe de fietsinfrastructuur geoptimaliseerd kan worden met veilige routes naar de scholen;



Afb. 3.4: De huidige infrastructuur en wellicht de toekomstige situatie waarin de structuur meer leesbaar is en de fietser, het OV en de voetganger meer ruimte krijgen

VOOR **NA**



Afb. 3.5: De herinrichting van de infrastructuur om het wandelen in de wijk aan te moedigen waarbij de fietspaden zijn omgetoverd tot lange en leesbare lijnen gecombineerd met een verharde voetgangersstrook

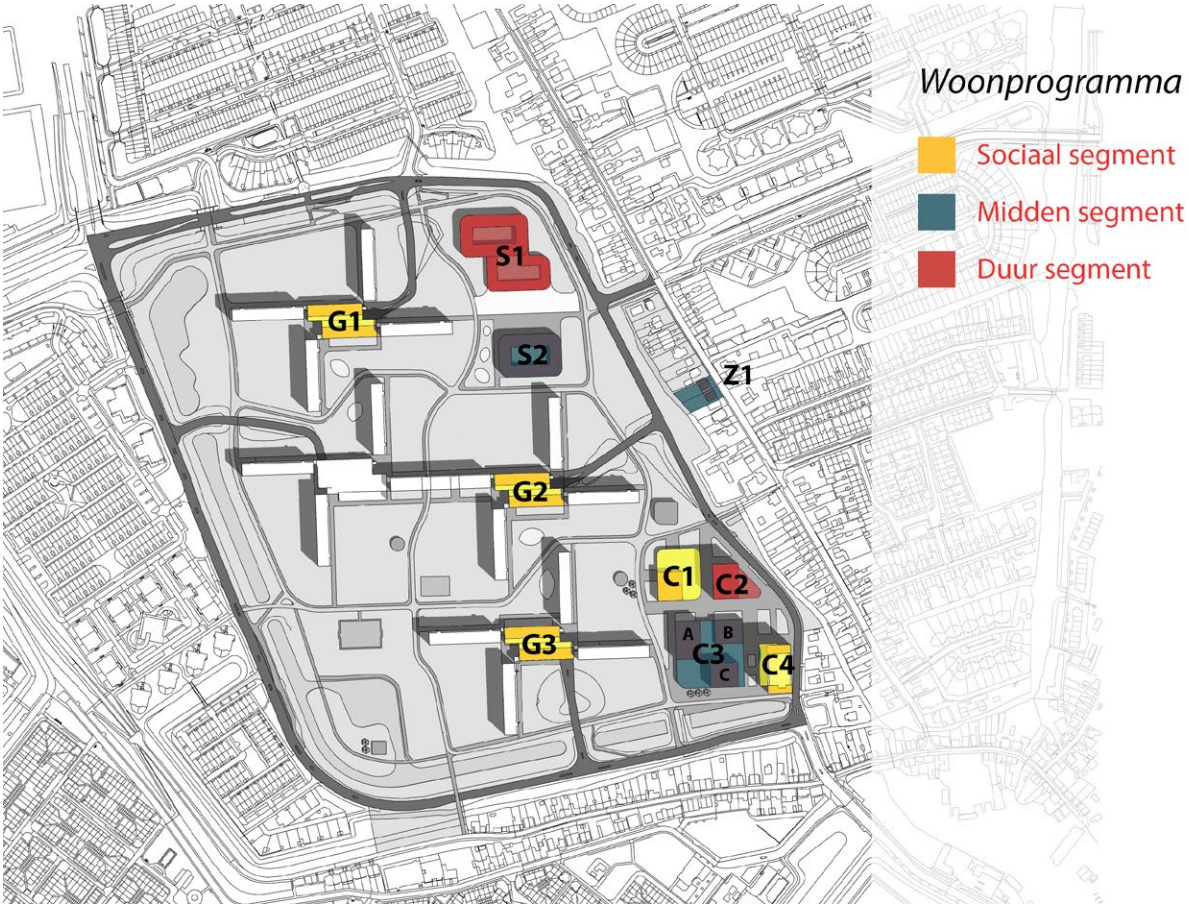
- Onderzoeken of voet- en fietsroutes gecombineerd kunnen worden;
- Onderzoeken en monitoren van de parkeerdruk in Molenwijk en directe omgeving;
- Onderzoeken in hoeverre een verbinding tussen de Molenaarsweg en de Stellingweg meerwaarde heeft voor het OV, - bereikbaarheid van Molenwijk, - en een extra bushalte bij de scholen mogelijk wordt. Een verbinding lost de onoverzichtelijke verkeerssituatie op het Zuideinde op maar mag geen stimulerende werking hebben op het autoverkeer.

Het laatst genoemde punt zal in de vervolgfase zorgvuldig moeten worden onderzocht. Het GVB en de Vervoersregio zien voordelen van deze verbinding voor het openbaar vervoer en daarmee voor de verbetering van de bereikbaarheid van Molenwijk. Het plan kent echter risico's. De Mobiliteitsstudie Noord (2020) is een belangrijke leidraad bij het onderzoek. In de volgende fase zal in scenario's gewerkt worden omdat het wel of niet verbinden van groot belang is voor het verdere ontwerp van de aangesloten gebieden.

Bij bovengenoemde onderzoek kan ook gekeken worden naar Molenaarsweg en Stellingweg: beide wegen zijn 50 km wegen; één van beide wegen zou wellicht afgeschaald kunnen worden naar een 30 km weg.

3.4 Gebouwen | Nieuwe entrees voor de wijk

Vooral het centrum van de wijk, het scholengebied



Afb. 3.6 Het voorstel om het woonprogramma te verdelen waarin vooral wordt ingezet op meer diversiteit in woningen

en de drie parkeergarages zijn toe aan vernieuwing van vastgoed. Deze plekken worden niet volledig benut en voelen onveilig. Het centrum en het scholengebied vormen tevens een entree van de wijk. Het plaatsen van nieuwe bebouwing biedt de kans om de entrees van de wijk te verbeteren. Door de monofunctionele opzet van de wijk zijn er weinig bewoners in deze gebieden. Hierdoor ogen de gebieden - buiten de spitstijden van school en winkels- vaak verlaten en door het gebrek aan functies vinden er weinig ontmoetingen plaats. Dit wordt deels veroorzaakt door de vele gesloten plinten in deze gebieden die er voor zorgen dat het gebied als onveilig wordt ervaren.
Het doel is om deze gebieden te transformeren tot meer functionele gebieden, waar ook plek is voor nieuwe bebouwing met open plinten. Naast het scholengebied en het centrum bieden ook de parkeergarages een kans om het vastgoed te vernieuwen.

In het centrumgebied kan de huidige gesloten achterkant van het winkelcentrum een vriendelijke en uitnodigende voorkant met open plinten aan het water worden. Met herstel van de Oostzanersluis ontstaat een vaarverbinding met Zijkanaal I en Waterland.

In ontwikkelbuurten is het toevoegen van meer bebouwing mogelijk als het fysiek en sociaal een bijdrage levert aan de buurt én hiervoor voldoende draagvlak is onder de bewoners. Daarnaast voldoet dit aan het beleid van de gemeente waarin de ambitie gesteld is om tot 2025 50.000 woningen te bouwen.

Wat gaan we doen:

- Een planmatige verkenning, in samenwerking met de Alliantie, naar de transformatie van (drie) parkeergarages waarbij de begane grond een open en actieve plint krijgt die in contact staat met het park.
- Onderzoek naar de kansen voor de transformatie van de bebouwing in de deelgebieden scholen en centrum naar uitnodigende gebouwen die rondom een open plint hebben en voldoen aan de principes van de inclusieve stad.
- Meenemen en afstemmen met het onderzoek naar mogelijkheden tot herstel van de Oostzanersluis, waarbij wordt onderzocht hoe Molenwijk mee kan profiteren van deze mogelijke nieuwe vaarroute.
- Onderzoek naar de kansen om de verblijfskwaliteit en de levendigheid in de deelgebieden



Afb. 3.7: De zoekgebieden waarin maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gehuisvest en de drie centrale pleinen waar ontmoeten, onder andere in de vorm sport en spelen, en voorzieningen zullen worden geclusterd

scholen en centrum te verbeteren, middels stapeling van functies gericht op het versterken van de buurteconomie.

- Verkennen van de herhuisvesting van PO De Bonkelaar, kinderdagverblijf en sportzaal in de vorm van een alles in één school in een multifunctioneel gebouw, waarbij gemengd gebruik uitgangspunt is. Zie ook paragraaf 3.7.

Er is reeds gestart met eerste gesprekken met de betrokken partijen in Molenwijk, zoals schoolbesturen en vastgoedeigenaren. Uit deze gesprekken komt naar voren dat er bereidheid is tot verdere verkenningen die bijdragen aan de beoogde ambities in Molenwijk.

3.5 Woonprogramma | Een gevarieerder aanbod in woningen en voorzieningen

Molenwijk heeft een unieke stedenbouwkundige structuur waar de mogelijkheid tot extra woningen onderzocht dient te worden, zonder dat het ten koste gaat van deze structuur. Zowel in het scholengebied, het centrumgebied als het molengebied (aanpak parkeergarages) zijn hiervoor kansen. Het voorgestelde woonprogramma (zie afb. 3.6) op basis van de proefverkaveling laat zien dat er voldoende mogelijkheden zijn om de woningen te differentiëren. Vooralsnog gaan we uit van een complementair woningaanbod wat betreft formaat, doelgroep, huurvorm en wellicht zelfs koop. Met extra woningen kunnen nieuwe inwoners welkom worden geheten en huidige bewoners kunnen een stap in hun wooncarrière maken.

(Uit bijlage : Molenwijk- advies woningbouwprogrammering, 2018, directie Wonen)

In totaal is in Molenwijk circa 49.000 m2 bvo aan extra woningbouw mogelijk. Uitgaande van een gemiddelde woning van 100 bvo, komt dit tot een woningaantal van 490 woningen.

Molens
De huidige parkeergarages in het midden van de wieken zijn technisch gezien in slechte staat en zijn toe aan vernieuwing. De Alliantie heeft de mogelijkheden onderzocht en aanpak is noodzakelijk. Hier kan een combinatie van parkeergarage, woningen en wellicht bedrijfsruimtes worden gerealiseerd.

De garages zullen niet gelijktijdig vernieuwd worden maar na elkaar. Dit biedt tijd en ruimte om een verschillende aanpak en invulling per garage te ontwikkelen.

Aandachtspunten zijn:
- Haalbaarheidsonderzoek woningen gericht op doelgroepen zoals jongeren waarbij sprake is van studio's met een bvo van 35m2 of koopwoningen in het middensegment met een bvo van 60-100m2;
- Onderzoeken of de gesloten boxen in de plint gedeeltelijk omgezet kunnen worden naar woningen zodat meer ogen op straat gericht zijn en de sociale veiligheid verbeterd. Hierover bestaan bij de diverse betrokken partijen verschillende inzichten en invalshoeken, die in een vervolgfase verder verkend moeten worden;
- Haalbaarheidsonderzoek bedrijfsruimtes.

Scholengebied
De nieuw te bouwen alles-in-één-school biedt kansen om woningen toe te voegen om zo de sociale veiligheid in het gebied te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan grondgebonden woningen en/of appartementen in het midden- en dure segment. Gezien het enorme lerarentekort in Amsterdam, en met name in gebied NoordWest, biedt deze locatie een aantrekkelijke kans om woningen toe te voegen speciaal voor basisschoolleerkrachten. De mogelijkheden hiervoor dienen afgestemd te worden met de desbetreffende stakeholders.

Centrum
Bij het wijkwinkelcentrum liggen kansen om sloop-nieuwbouw te realiseren waarbij ook het toevoegen van nieuwe woningen mogelijk is. Door verschillende woontorens op een nieuw winkelcentrum te plaatsen ontstaat er een diversiteit aan woningen op deze locatie. Hierdoor zal ook de sociale veiligheid toenemen. In de vervolgfase dient met de diverse betrokken stakeholders onderzocht te worden hoe dit traject verder vorm kan worden gegeven.

Gezien de voorzieningen en de aanwezigheid van de naastgelegen Stellingwegflat is het winkelcentrum een aantrekkelijke locatie om ouderenwoningen te clusteren. In de 'oksels' van de Stellingwegflat worden door Eigen Haard 60 seniorenappartementen gerealiseerd. Hierdoor wordt ouderen de mogelijkheid geboden om door te stromen naar een betere woning. Daarnaast worden de bestaande appartementen van de Stellingwegflat in 2021 gerenoveerd en daarbij tevens voorbereid op aardgasvrij zodat in later stadium relatief gemakkelijk kan worden overgestapt op een andere energievoorziening.

Aan het Zuideinde zouden 2 kavels beschikbaar kunnen komen als de Stellingweg wordt doorgetrokken. Deze komen dan vrij op het verwijderde gedeelte van de Stellingweg. Hiermee kan de historische

VOOR **NA**



Afb. 3.8: De vele gesloten plinten in de wijk zorgen voor een onveilig gevoel. Het nieuwe vastgoed dient dan ook een directe relatie aan te gaan met het openbare gebied

rooilijn van dit veenlint worden geheeld. .

Zoals eerder vermeld kent Molenwijk 82.1% sociale huurwoningen. Gezien dit hoge percentage lijkt het wenselijk om meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen. De buurt heeft een hoge concentratie aan inwoners met een relatief lage sociaal-economische positie. Ook in de actielijn Aanpak Segregatie binnen de bestuursopdracht Tegengaan Kansenongelijkheid, worden aanpassingen binnen de ontwikkelbuurten voorgesteld om tot een veelzijdiger woningvoorraad te komen. Naast de bouw van extra woningen dient ook gekeken te worden naar meer differentiatie in de bestaande woningvoorraad. Bij mutatie van de woningen liggen de grootste kansen. Daarnaast moet de wijk ook ruimte bieden voor instroom.
Bij de bouw van nieuwe woningen is een aandachtpunt om zoveel als mogelijk een 'aangename zijde' te realiseren, een zijde die stil en groen is.

3.6 Economisch programma | Buurteconomie en werkgelegenheid versterken

Detailhandel

Eind 2018 is de conceptrapportage *Programmering voorzieningen Amsterdam-Noord* verschenen, een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) voor heel Amsterdam Noord, als nadere invulling van het *Detailhandelsbeleid 2018-2022 Sterke winkelgebieden in een groeiende stad* (2017) en een bouwsteen voor het programmeren van commerciële voorzieningen in Noord.

Voor het aanbod van dagelijkse boodschappen wordt ervoor gekozen de structuur van kansrijke wijkcentra te versterken en of te vernieuwen door bijvoorbeeld het productaanbod, de inrichting en uitstraling van het winkelcentrum en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Ter versterking is aanvulling met een tweede supermarkt aan te bevelen, maar wel een bestaande winkel uit Noord. De nabij gevestigde solitaire Lidl (Zuideinde) ligt hiervoor het meest voor de hand. In het DPO wordt geadviseerd om dit gebied te herontwikkelen en aan te vullen met extra woningen.

Naast de huidige functies wordt gebrek aan branchering ervaren in het winkelcentrum. Diversiteit in voedselaanbod (meer mediterrane), (kinder-) kleding- en schoenenwinkels zijn een gemis door winkelend publiek. Branchering is echter niet of nauwelijks te sturen door de gemeente.

Wat gaan we doen:
Het centrumgebied biedt een aantal kansen om een passend detailhandel aanbod te bieden, welke onderzocht dienen te worden in de vervolgfase.

- Het kwalitatief verbeteren van het winkelaanbod, met als doel in de behoefte van bewoners en de omliggende omgeving te voorzien;
- Onderzoek naar de mogelijkheden om de solitaire Lidl te verplaatsen naar het winkelcentrum;
- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit en levendigheid van het centrale plein, middels herinrichting en toevoeging van functies zoals bijv. staanplaatsen voor kramen.

Horeca

Wat betreft horeca is het aanbod in Molenwijk beperkt. De wijk biedt een aantal kansen welke onderzocht dienen te worden in de vervolgfase. Met name het centrumgebied biedt kansen voor toevoeging van (buurtoverstijgende) horeca. Aanvullend op detailhandel draagt daghoreca in het entreegebied van het winkelcentrum bij aan versterking van het winkelcentrum. Daar wordt deels al op ingespeeld door de realisatie van daghoreca in een nog te ontwikkelen aanbouw in en aan de OBA. Ook het parkgedeelte achter de entree van het winkelcentrum biedt mogelijkheden, bijvoorbeeld in de vorm van een horecapaviljoen- of kiosk. Het streven is om te kiezen voor horeca met een gezond voedselaanbod.

Daarnaast leent een staanplaats (een vaste kraam) zich ook uitstekend als aanvulling op het huidige winkelaanbod. Met staanplaatsen wordt ruimte geboden aan initiatieven waarvoor nu geen ruimte beschikbaar is in het winkelcentrum, gezien de vrijwel structurele bezettingsgraad (100%) en het zeer beperkte verloop. Het toevoegen van een klein terras (zowel bij de OBA, als bij de staanplaatsen) en het plaatsen van zitbankjes creëert meer reuring, een plek voor ontmoeting en levendigheid.
Ook in andere delen van Molenwijk zijn kansen voor (commerciële) horeca. Een grote kans wordt gezien in het opwaarderen van het zeer kleinschalige horeca-aanbod op Diereneiland naar een volwaardige, kleinschalige daghoreca. Diereneiland is een ideale ontmoetingsplek voor onder andere jonge gezinnen.
Ook Molenwijkkamer kan zich prima lenen voor het toevoegen van horeca, al dan niet tijdelijk, bijvoorbeeld via een pop-up constructie of huiskamerrestaurant.

Tenslotte wordt een kans gezien voor horeca bij de speelplek tussen de basisscholen Bonkelaar en Krijtmolen. Een klein horecapaviljoentje op de speelplek zelf, of het integreren van een horecavoorziening in de plint van de nieuwbouw-plannen mogelijk in combinatie met een maatschappelijk voorziening, biedt mogelijkheden.

Bedrijven en Kantoren
Molenwijk kent weinig ontmoetings-flexwerkruimtes. Het aanbod voor betaalbare units waar zzp'ers kunnen werken, is er nauwelijks. Toch zijn volgens de Kamer van Koophandel 230 zzp'ers actief in deze buurt. Betaalbare en geschikte ruimtes voor starters c.q. zelfstandigen worden idealiter ondersteund met ruimtes voor onderlinge ontmoeting en mogelijkheden tot netwerken, studieruimte/flexwerkplekken en het organiseren van workshops om te kunnen groeien in ondernemerschap. Ondergeschikte horeca binnen zo'n bedrijfsverzamelgebouw is eveneens denkbaar.

Mogelijkheden voor flexwerkruimtes kan gevonden worden in de deelgebieden centrum en school maar ook wellicht onder de diverse flatgebouwen of bij de te verwachte aanpak van de parkeergarages.

Wat is nodig ten aanzien van bedrijven en kantoren:
- De daadwerkelijke behoefte onderzoeken aan flexwerkruimtes en betaalbare unit's voor starters en zzp'ers.
- In samenwerking met de corporaties kan onderzocht worden of en welke mogelijkheden er zijn tot het transformeren van (garage)boxen tot bedrijfsruimten/ verzamelgebouw voor allerhande invullingen
- De kansen voor het toevoegen van bedrijfsruimten in de plinten van nieuwbouwprojecten en in de huidige plinten.
- Bij herinrichting van het centrumgebied kan de wenselijkheid van het toevoegen van kantoorruimtes onderzocht worden.

(Uit bijlage notitie Economische ontwikkelpotentie Molenwijk, 2019)

3.7 Maatschappelijke voorzieningen en sociale basis |Ruimte bieden aan buurtvoorzieningen

Molenwijk is een ontwikkelbuurt, een woonbuurt met een sociaal economische en maatschappelijke achterstand. Met de bestuursopdracht 'Ontwikkelbuurten' wil de gemeente Amsterdam de sociaal- economische en maatschappelijke situatie in ontwikkelbuurten verbeteren. Maatschappelijke voorzieningen spelen hierbij een belangrijke rol en kunnen bijdragen aan de verbetering van de buurt door plaats te bieden aan een specifiek, op de wijk afgestemd maatschappelijk programma. Daarnaast is een beperkte uitbreiding of verbetering van Maatschappelijke Voorzieningen nodig in verband met de realisatie van circa 490 woningen.

Onderwijs en kinderopvang
In Molenwijk zijn twee scholen voor primair onderwijs gevestigd, de Bonkelaar en de Krijtmolen. De Huisvesting van de Bonkelaar is verouderd en komt in de komende jaren in aanmerking voor vervangende nieuwbouw. De nieuwe Alles-in-één school met vervangende huisvesting voor de Bonkelaar, gymzaal en kinderdagverblijf, wordt gerealiseerd op of nabij de huidige locatie van de school. Voor de Krijtmolen is in de komende jaren geen vervangende nieuwbouw nodig. Echter in verband met plannen voor een busbaan over de huidige locatie van de Krijtmolen worden wel de kansen verkend voor het op termijn verplaatsen van de Krijtmolen naar een andere locatie, mogelijk in één van de nieuw te ontwikkelen wijken langs de IJ-oevers.

Voor het onderwijs is in de Molenwijk één gymzaal nodig. In relatie met de maatschappelijke opgave in Molenwijk (fysieke gezondheid, sociale cohesie, ouderbetrokkenheid) wil het stadsdeel graag een dubbele gymzaal die ook buiten schooltijden gebruikt kan worden. Noord kent een behoorlijk tekort aan binnensportaccommodaties. De Sportnorm is één sporthal per 24.000 inwoners (Sportvisie 2025). Gebied NoordWest heeft geen enkele sporthal/sportzaal. De mogelijkheden hiervoor dienen nader te worden afgestemd met Onderwijshuisvesting en Sport & Bos.

Jeugd, zorg en basisvoorzieningen
Er zijn in Molenwijk in principe voldoende basisvoorzieningen. De kwaliteit, toegankelijkheid en vindbaarheid van enkele voorzieningen dient echter te worden verbeterd. De huidige buurtkamer/ activiteitenruimten op Diereneiland wordt in de komende jaren vervangen en vernieuwd. De Molenwijkkamer is gehuisvest bij één van de garages en is slecht vindbaar. Daarnaast verdwijnt deze voorziening mogelijk bij de herontwikkeling van de par-

keergarages. In dat geval dient, centraal in de wijk, vervangende huisvesting gerealiseerd te worden. Huis van de Wijk 'De Evenaar' ligt vlakbij Molenwijk maar wordt op dit moment beperkt gebruikt door bewoners van de Molenwijk.

Met realisatie van een volwaardige buurtkamer op Diereneiland ontstaat meer ruimte voor jeugdactiviteiten voor kinderen tot 12 jaar. Laagdrempelige naschoolse talentontwikkeling kan hier plaatsvinden, naast de talentontwikkeling in de scholen. Mogelijkheden voor realisatie van een jongerenvoorziening (12 jaar en ouder) in Molenwijk dient nader te worden onderzocht in relatie tot de behoefte aan jongerenvoorzieningen in andere delen van stadsdeel Noord. Mede door de coronacrisis is duidelijk geworden dat een jeugdvoorziening gemist wordt in Molenwijk. Gedacht wordt dan aan een voorziening die gericht is op ontwikkeling(studie, stage, werk) en gekoppeld aan de Regiodeal en een economisch programma.

Molenwijk beschikt over een gezondheidscentrum waarin o.a. huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek gevestigd zijn. Uit de wijkscan huisartsen blijkt dat er voor de komende jaren voldoende aanbod is. Het Gezondheidscentrum heeft echter aangegeven te willen uitbreiden.

Soort	Aantal	≈m² BVO p.st.	≈m² Buitenruimte	behouden, vervangen, aanvullen
Alles-in-één school • *PO-school* • *Voorschool* • *Kinderopvang/BSO*	1(2)	3.000 tot 3.500 • *2.255* • *p.m.* • *700*	3 m² per kind • 1.200 • p.m. • 300	Behouden twee scholen of vervangen één school door alles-in-één school en verplaatsen één school naar locatie buiten molenwijk. • De Bonkelaar komt o.b.v. levensduur in aanmerking voor vervangende nieuwbouw • Voor de Krijtmolen is voor de komende jaren geen nieuwbouw gepland. • Vervanging van de huidige gymzaal • m2 BVO van de Kinderdagopvang n.t.b. samen met Kinderopvang- organisatie • Bouwvlak alles-in-één school minimaal 1.700 m2, met minimaal 3.500 m2 BVO
Sportzaal	1	1.100		• In plaats van de Gymzaal (1 zaaldeel) • Mogelijkheden Sportzaal nader onderzoeken met MV/OHV en Sport & Bos
Buurtkamer diereneiland *(incl. ondersteunde horeca)*	1	120		Vervangen • Vervanging gewenst o.b.v. kwaliteit en functionaliteit huidige voorziening.
Molenwijkkamer	1	120		• Een nieuwe Molenwijkkamer centrale locatie geven zodat het zichtbaarder en toegankelijker wordt. • Mogelijkheden voor het combineren van de Molenwijkkamer met de Werkplaats 'Framer Framed' verder onderzoeken. • Mogelijkheden voor het verder vergroten van de Buurtkamer naar maximaal 300 m2 nader onderzoeken om meerdere buurtfuncties te kunnen huisvesten
Ontmoetingsruimte Stellingwerfflat	1			Behouden of herontwikkeling door woningcorporatie
Gezondheidscentrum Molenwijk	1			Behouden of vervangen
Bibliotheek	1			Behouden of vervangen

afb. 3.9: De geschatte hoeveelheid te reserveren maatschappelijke voorzieningen

Sport & Spelen
Amsterdam zet in op een gezonde leefomgeving voor alle Amsterdammers. Sporten, spelen en bewegen spelen hierbij een belangrijke rol. Sport- en speelvoorzieningen in de openbare ruimte dragen bij aan ontspanning, plezier en gezondheid en kunnen bijdragen aan ontmoeting en participatie. Daarnaast wordt met sport- speel en verblijfsvoorzieningen de openbare ruimte geactiveerd en de sociale veiligheid verbeterd. De parkstructuur in Molenwijk biedt veel mogelijkheden voor inpassing van sport- en speelvoorzieningen en een beweegvriendelijke inrichting. Sport, spel en gebruiksgroen zijn goed te combineren, zodat spelen en sporten voor meerdere leeftijdsgroepen op dezelfde plek plaats kan vinden en de ontmoetingsfunctie van de plek versterkt wordt. Mogelijkheden voor het verbeteren en aanvullen van sport- en speelvoorzieningen in, en het beweegvriendelijker maken van, de openbare ruimte dienen verder te worden onderzocht. De speeltuin op Diereneiland is rookvrij; de ambitie is er om de speel en sportplekken elders in de wijk ook rookvrij te maken.

Uiteraard dient bij uitbreiding van voorzieningen van binnen en buitensport in Noord, in het kader van de groei van de stad, rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor bewoners uit andere wijken en buurten om de sportdeelname van bewoners te stimuleren.
Andersom dient bewaakt te worden dat bij groei van het aantal Noorderlingen de bestaande voorzieningen, zoals bijvoorbeeld voor veldsport, ook voldoende beschikbaar blijven voor bewoners van Molenwijk.

Kunst & Cultuur
De openbare bibliotheek vervult een belangrijke functie in de buurt. Er worden veel activiteiten georganiseerd die bijdragen aan de taal- en talentontwikkeling (voorlezen, spelinloop, cultuur voor de kleintjes) van kinderen en de taalontwikkeling, participatie en zelfredzaamheid van volwassenen en ouderen (Nederlands leren, formulierencafé, computervaardigheden). In samenwerking met de OBA wordt gekeken in hoeverre het programma kan worden uitgebreid en beter kan worden afgestemd op de behoeften van de buurt. De bibliotheek wil verbouwen waardoor de ruimte iets groter wordt en daardoor meer mogelijkheden biedt; ook wordt een daghoreca toegevoegd. Daarnaast is de OBA op zoek naar een samenwerkingspartner die de publieke functie van de OBA kan versterken. Inhoudelijk liggen hier kansen voor een koppeling met de Molenwijkkamer en bijvoorbeeld met Maakplekken voor jongeren. . Ook onderzoekt de OBA de samenwerkingsmogelijkheden met de Muziekschool Amsterdam Noord en Framer Framed.

Framer Framed heeft bij één van de garages van de Molenwijk een Wijklocatie 'Werkplaats Molenwijk' voor buurtbewoners die geïnteresseerd zijn in kunst, cultuur, erfgoed en maatschappij. Mogelijkheden voor het herhuisvesten van deze voorziening op een centrale locatie in de Molenwijk dient nader te worden onderzocht.

Wat gaan we doen:
- Na de zomer 2020 wordt gestart met werksessies met de maatschappelijke organisaties om gezamenlijk te komen tot een programma of plan van aanpak om de maatschappelijk – sociale problematiek te verbeteren.
- Er wordt een voorstel gemaakt voor een jeugdvoorziening voor het MeerjarenInvesteringPlan

3.8 Duurzaamheid | Een duurzaam park met groene gebouwen

Aardgasvrij
De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om in 2040 een aardgasvrije stad te zijn. Dit houdt in dat nieuwbouwbuurten niet meer worden aangesloten op het gasnet en bestaande gebouwen op grote schaal het gebruik van aardgas moeten verminderen. Het verminderen kan bijvoorbeeld door de bestaande gebouwen beter te isoleren of door minder warmte te gebruiken door bijvoorbeeld slimme thermostaten en op termijn het aardgas vervangen door duurzame(re) energiebronnen. Hierdoor ontstaat geleidelijk een overgang tot een aardgasvrij Amsterdam.
Molenwijk is één van de twintig bestaande wijken die is uitgekozen door de Amsterdam City Deal om van het aardgas af te gaan in samenwerking met het programma Amsterdam Klimaat Neutraal. Dit is in lijn met de concept Transitievisie Warmte. In de City Deal Aardgasvrij hebben partijen in het voorjaar van 2017 - waaronder de Alliantie en Eigen Haard- , afgesproken dat ze gebiedsgericht willen werken. In april 2019 is afgesproken volgens het WAM (Wijken Aardgasvrij Maken) proces te werken. De nieuwe subsidieregeling (oktober 2019) beloont deze manier van werken met maximaal € 5.000,- per woning (t.b.v.



Afb. 3.8: Het parklandschap van Molenwijk wat bijdraagt aan duurzaamheidseisen als rainpoof, hittestress en schone lucht

de meerkosten voor aardgasvrij maken). Omdat Molenwijk een ontwikkelbuurt is en de plannen voor de verbetering van de wijk (waaronder de openbare ruimte) projectmatig worden aangestuurd door de gemeente is Aardgasvrij een onderdeel van deze opgave. Op het moment van schrijven van deze nota heeft de regiegroep Aardgasvrij het besluit genomen toe te willen werken naar een alternatief voor aardgas op basis van een 70 graden aanvoer. De exacte keuze voor een voorkeursalternatief volgt naar verwachting in de tweede helft van 2020. Hierna wordt dit te kiezen voorkeursalternatief verder (technisch en financieel) uitgewerkt in de ontwerpfase WAM. Het betrekken van de particuliere eigenaren bij de besluitvorming over aardgas is een belangrijke stap in het proces. Het maatschappelijke initiatief Buurkracht is hiervoor aangetrokken. Buurkracht stelt in het tweede en derde kwartaal van 2020 samen met bewoners een Buurtplan op. Dit gebeurt via sessies in het Meedenkteam Aardgasvrij.
Van belang is dat mogelijke alternatieven voor aardgas geen (geluids) hinder veroorzaken voor bewoner of omwonenden.

Met de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal heeft Amsterdam doelstellingen vastgelegd, o.a. ten aanzien van CO_2 reductie en energieprestatie, die in de volgende fase uitgangspunt en kader vormen voor de planvorming.

Schone lucht

De ambities van Amsterdam zijn vastgelegd in het Actieplan Schone Lucht (ASL, okt. 2019); dit Actieplan is van belang voor de uitwerking in de volgende fase. Voor Molenwijk geldt dat verkeer het grootste effect heeft op de luchtkwaliteit in de wijk,; duurzame mobiliteit is daarom van belang. De wijk is grotendeels al autoluw, een kwaliteit waar veel bewoners over te spreken zijn. Wel moet gekeken worden naar een uitnodigende infrastructuur om te wandelen en te fietsen want deze ontbreekt nu. Daarnaast moet ingespeeld worden op technologische vooruitgang zoals het gebruik van elektrische auto's. Bij nieuwbouwwoningen is het streven dat 15% van de

parkeerplekken voorzien wordt van een oplaadpunt. Bij herontwikkeling of renovatie moet 10% van de parkeerplekken voorzien worden van een oplaadpunt voor auto's en moet voor nog eens bij 10% van de parkeerplekken voorbereidende werkzaamheden worden getroffen.

Circulair

Amsterdam wil meer grondstoffen en materialen in de kringloop houden. Dit gebeurt onder andere door goede afvalinzameling. Afvalinzameling voor fijn huishoudelijk afval gebeurt in ondergrondse afvalcontainers, dicht bij de woning. Recente cijfers laten echter zien dat minder dan de helft van het huishoudelijk afval in Amsterdam gescheiden wordt. De verwachting is dat dit percentage in ontwikkelbuurten nog lager zal zijn.

Ook materialen en grondstoffen die vrijkomen bij sloop of herinrichting van de openbare ruimte dienen zoveel mogelijk te worden (her)gebruikt in de bouw. Een flexibele indeling van de gebouwplint en demontabele gebouwen dragen bij aan een circulaire economie. In volgende fasen zal blijken hoe in de praktijk invulling gegeven wordt aan circulaire ontwikkeling, daar dit afhankelijk is van specifieke kenmerken (kavel, gebouw, functie, gebruikers) van een ontwikkeling.
Naast goede afvalinzameling en grondstof- en materiaalgebruik bij bouw en verbouw valt onder de circulariteit ook de deeleconomie en deelmobiliteit. De mogelijkheden van Molenwijk bieden kansen voor deze onderwerpen die nader onderzocht moeten worden.

Rainproof

Voordelen van een regenbestendige wijk is de verminderde druk op het regionale watersysteem, verbeterde kwaliteit van het oppervlaktewater en minder zuiveringskosten. Het uitgangspunt is om minimaal een bui van 60mm in één uur te verwerken, middels het principe vasthouden, bergen en afvoeren. Momenteel wordt aan deze norm voldaan, al blijven er een aantal grote plassen staan in de openbare ruimte. Bij eventueel toevoegen van extra woningen kan sprake zijn van minder infiltratiemogelijkheden. Dit zou er toe kunnen leiden dat het regenwater dat nu in het groen blijft liggen zich gaat verplaatsen richting de bestaande gebouwen, waardoor waterschade kan ontstaan. Hierdoor is in het eerste verkenningsplan gekozen om bij de nieuwe bebouwing de hoogte in te gaan om zo het bestaande groen zoveel mogelijk te handhaven. Een uitdaging is om mogelijke rainproofoplossingen te combineren met andere functies, zoals bijv. spelen.

Hittestress

Tijdens hitte wordt stedelijk gebied zwaarder getroffen ten opzichte van landelijke gebieden. Hoewel Molenwijk een groen karakter heeft, wordt door de hoogbouw veel warmte vast gehouden. Hierdoor is het een van de weinige plekken in Amsterdam Noord waar hittestress zich manifesteert. Rondom de gebouwde omgeving is het stedelijke hitte eiland effect circa 1,5 graden Celsius.
De hoge temperatuur kan kwetsbare groepen als mensen met een longaandoening, ouderen en kinderen extra in gevaar brengen. Nieuwe woningen kunnen zodanig gebouwd worden dat wind warmte beter kan meevoeren. Groene daken en gevels kunnen tevens voor verkoeling zorgen. In de deelgebieden scholen en centrum zal worden onderzocht op welke wijze groene daken en wellicht gevels kunnen worden afgedwongen.

4. Wet- en regelgeving

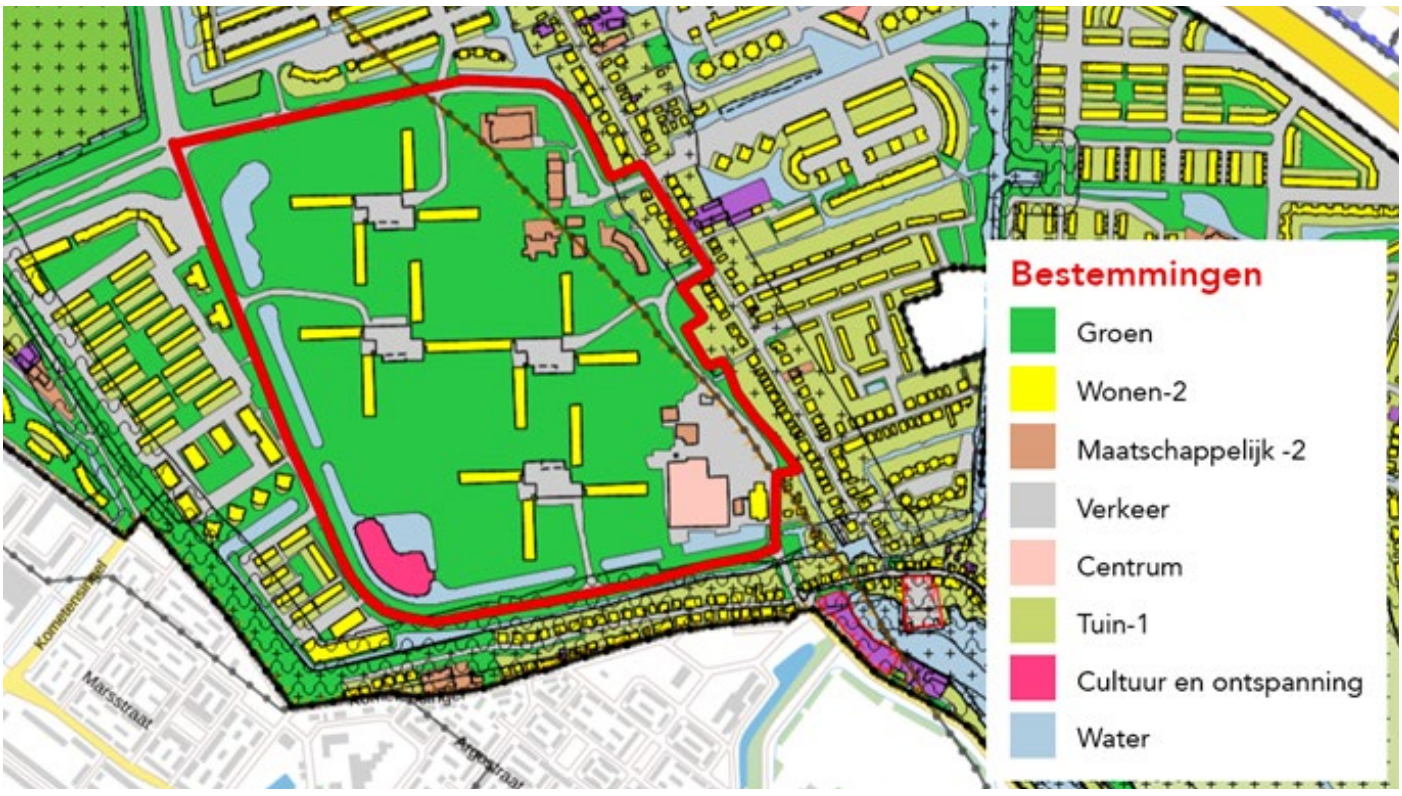
Voor Molenwijk geldt nu het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III (2013), in combinatie met de 2e partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III (2016). Op hoofdlijnen is hiermee de bestaande situatie vastgelegd. Met bestemmingen worden de verschillende (hoofd)functies aangegeven en de contouren voor de bebouwing worden bepaald.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2021 de Omgevingswet in werking. Kort samengevat betekent dit dat alle bestaande bestemmingsplannen van Amsterdam dan gebundeld worden tot één omgevingsplan, ook de bestemmingsplannen voor Molenwijk. Het veranderen van bouw- en gebruiksmogelijkheden kan dan niet meer door een nieuw bestemmingsplan te maken. In plaats daarvan moet het omgevingsplan worden gewijzigd. De mogelijkheid om omgevingsvergunningen te verlenen voor nieuwe projecten blijft bestaan.
(door de coronacrisis wordt de inwerkingtreding van de Omgevingswet waarschijnlijk uitgesteld)

De deelprojecten voor Molenwijk zullen op verschillende momenten worden uitgewerkt en uitgevoerd. Daarom zullen per deelproject een of meerdere omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Dat geldt uiteraard alleen als voor een project (deel) en /of een onderwerp een omgevingsvergunning nodig is. Voor de ontwikkeling van de deelprojecten zal dus voorlopig geen nieuw bestemmingsplan en ook geen wijziging van omgevingsplan worden opgesteld.

Als een deelproject niet past in het bestemmingsplan of, na 2020 in het omgevingsplan, zal daarvoor een omgevingsvergunning nodig zijn. Een dergelijke vergunning moet uiteraard goed onderbouwd zijn. De volgende aspecten zullen dan in ieder geval in beeld zijn gebracht:

- Geluid
- Bedrijven/milieuzonering
- Verkeer en parkeren
- Bodemkwaliteit
- Asbest
- Flora en fauna
- Beschermde natuurgebieden (stikstof)
- Luchtkwaliteit
- Gezonde (school)omgeving
- Externe veiligheid
- Archeologie
- Kabels en leidingen
- Duurzaamheid
- Cultuurhistorische waarden



Afb. 4.1: De huidige verbeelding in het bestemmingsplan met de plangrens in het rood

5. Krachtenveld-analyse en risi-coverkenning

In onderstaand figuur zijn de stakeholders weergegeven en gerangschikt naar hun bijdrage in het proces. Zoals wordt uitgelegd in Hoofdstuk acht zijn de inhoudelijke stakeholders benaderd voor oriënterende en informerende gesprekken. Vooral voor het deelgebied centrum is een constructieve medewerking van de betrokken partijen nodig om een transformatie mogelijk te kunnen maken. De gesprekken zullen in de volgende fase worden voortgezet waarbij gestreefd wordt naar een gezamenlijk ontwikkelperspectief.

Risicoverkenning

Naast de krachtenveldanalyse zijn ook de risico's in beeld gebracht. Het plan kent de volgende globale risico's:

- De (her)ontwikkeling van een wijk kan alleen in samenwerking met en met medewerking van de belangrijkste bezitters van het vastgoed zoals Eigen Haard, De Alliantie, de Hoge Dennen (winkelcentrum) , Openbare Bibliotheek Amsterdam, Gezondheidscentrum, Tinteltuin en schoolbesturen.
- Een onzekerheid voor de planvorming en planning is het draagvlak bij bewoners. Voor alle ontwikkelbuurten in Noord is een participatie- en communicatietraject zodat bewoners vroeg in het traject actief worden betrokken.
- Ruimtelijke procedures:

Een of meerdere omgevingsvergunningen per deelgebied betekent ook dat elke vergunning zijn eigen procedure krijgt. Tegen elke vergunning kunnen belanghebbenden zienswijzen of bezwaarschriften indienen en in beroep gaan. Als dat gebeurt kan dit het proces vertragen. Door het tijdig opstarten de procedure en het zorgvuldig inzetten van participatie met bewoners, omwonenden en andere stakeholders in het gebied kan dit gedeeltelijk worden ondervangen.

- Kabels, leidingen en civiele werken. Het is nog onduidelijk wat de kosten zijn voor het omleggen van kabels en leidingen en eventuele aanpassing civiele werken. Hiervoor is een p.m.-post opgenomen in de begroting waarbij het uitgangspunt is dat deze kosten uit de post Onvoorzien worden

	Scholengebied	Centrumgebied	Busbaan	Woongebied/ garages	Openbare Ruimte
Meeweten	■ Bewoners gebied Noord West ■ Bewoners overig Noord ■ Stadsregie	■ Bewoners gebied Noord West ■ Bewoners overig Noord ■ Stadsregie	■ Bewoners gebied Noord West ■ Bewoners overig Noord ■ Stadsregie	■ Bewoners gebied Noord West ■ Stadsregie	■ Bewoners gebied Noord West ■ Stadsregie
Meedenken	■ Stadsdeelcommissie ■ Meedenknetwerk MW / bewoners MW ■ Gebiedsteam Noord West ■ Schoolbestuur AMOS / school directie /leerlingen / ouders Kdv/bso Tinteltuin ■ G&O & Woonteam ■ GGD ■ Maatschappelijke organisaties in MW ■ Tinteltuin ■ Sport&Bos ■ M&A	■ Stadsdeelcommissie ■ Meedenknetwerk MW / bewoners MW ■ Gebiedsteam ■ Vervoersregio ■ G&O en Woonteam ■ EZ ■ Gebiedsteam ■ Maatschappelijke organisaties in MW ■ Winkeliersvereniging/ ondernemers	■ Stadsdeelcommissie ■ Meedenknetwerk MW / bewoners MW ■ Schoolbestuur / schooldirectie ■ G&O en Woonteam ■ OJZ/OHV	■ Stadsdeelcommissie ■ Meedenknetwerk MW / bewoners MW ■ Gebiedsteam ■ G&O en Woonteam ■ M&A ■ EZ ■ GGD ■ Maatschappelijke organisaties in MW ■ Bewonerscommissie ■ Garagecommissie ■ City Deal/nutsbedrijven ■ V&OR	■ Stadsdeelcommissie ■ Meedenknetwerk MW/ bewoners MW ■ Bewoners MW ■ Gebiedsteam ■ G&O ■ V&OR ■ GGD ■ Afval&Grondst. ■ Waternet ■ Maatschappelijke organisaties in MW
Meedoen / mee beslissen	■ College van B&W /Gemeenteraad ■ Dagelijks bestuur Noord ■ G&O ■ R&D ■ OJZ/OHV ■ Schoolbesturen ■ Overige betrokken beleidsdirecties	■ College van B&W /Gemeenteraad ■ Dagelijks bestuur Noord ■ Hoge Dennen/winkelcentrum ■ OBA ■ Gezondheids-centrum ■ GVB ■ G&O ■ R&D ■ Overige betrokken beleidsdirecties	■ College van B&W /Gemeenteraad ■ Dagelijks bestuur Noord ■ Vervoersregio A'dam ■ Belanghebbende bewoners ■ Schoolbestuur ■ G&O ■ GVB ■ V&OR ■ Overige betrokken beleidsdirecties	■ College van B&W /Gemeenteraad ■ Dagelijks bestuur Noord ■ De Alliantie ■ Eigen Haard ■ G&O ■ R&D ■ Nutsbedrijven ■ Overige betrokken beleidsdirecties	■ College van B&W /Gemeenteraad ■ Dagelijks bestuur Noord ■ G&O ■ V&OR ■ R&D ■ Overige betrokken beleidsdirecties

Afb. 5.1: De krachtenveldanalyse met de betrokken partijen en hun bijdrage in het proces

betaald.

- De opgave om in het gebied zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw aardgasvrij te maken is logistiek en technisch complex en kan voor vertraging zorgen in de planning.
- Fasering:

De bedragen in de raming zijn nominaal en er is niet gerekend met fasering van kasstromen.

- Het doortrekken van de Stellingweg voor het realiseren van de busbaan zoals het in de eerste proefverkaveling staat getekend is afhankelijk van de verplaatsing van BS De Krijtmolen en de mogelijkheid om in bezit te komen van gronden die in erfpacht zijn bij verschillende bewoners aan het Zuideinde. Het werken in scenario's en de resultaten van de Mobiliteitsstudie Noord zijn in de volgende fase van belang.
- Het transformeren van het deelgebied scholen en het toevoegen van woningbouw is afhankelijk van de betrokken partijen. De huidige proefverkaveling gaat uit van het plaatsen van woningen boven de scholen. Dit vergt echter extra inspanning van alle betrokken partijen en kent voordelen –bijv. meer toezicht en daardoor meer veiligheid-, - maar ook nadelen – bijv. een complexere aanbesteding .
- Het transformeren van de parkeergarages is afhankelijk van de bereidheid van de Alliantie om te investeren. Ook hebben de garages een orde 1 waardering in de ordekaarten van het AUP. Dit heeft gevolgen voor nieuwbouwmogelijkheden en moet nader worden onderzocht.
- Molenwijk is gebouwd op veenweidegrond. Bodemdaling is gaande. Het is nog onbekend wat de gevolgen zijn op langere termijn en welke aanpak het meest adequaat is. Dit dient nader te worden onderzocht.
- Gevolgen van de coronacrisis

6. Ontwikkelstrategie

Uitgangspunten bij de opgaven in Molenwijk

Ontwikkelkansen zijn er voor verschillende eigenaren in het (centrum)gebied. Bij elk initiatief wordt de afweging gemaakt of de gemeente inzet op verwerving van het eigendom of het faciliteren van de ontwikkeling.

Voor het gebied is een eerste proefverkaveling gemaakt om inzicht te krijgen in het huidige en mogelijk toekomstige grondgebruik. Dit zal in de vervolgfase verder worden uitgewerkt.

Tijdens de volgende planfase worden de fasering, kosten en financieringsmogelijkheden onderzocht van een uitbreiding en/of vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen.

Voor nieuw uitgeefbare grond geldt, in relatie tot het woningbouwprogramma, het gemeentelijk selectie- en grondprijsbeleid.

Afhankelijk van een nieuwe verkaveling is op sommige plekken mogelijk grondruil of verwerving nodig. Openbare ruimte zal in dat geval worden overgedragen aan de betreffende eigenaar en elders zal de eigenaar in erfpacht uitgegeven grond aan de gemeente over dragen om een nieuwe verkavelingsopzet mogelijk te maken.

Financiële dekking door middel van grondexploitatie

Het plangebied omvat de gehele Molenwijk. Het grondexploitatie-gebied (grex-gebied) omvat de hele wijk met uitzondering van het Diereneiland. Om meer inzicht te krijgen van de saldi van de verschillende ontwikkelingen, is binnen de grondexploitatie een verdeling gemaakt in deelgebieden. Het saldo kan (mede) bepalen of ontwikkelingen in een bepaald deelgebied worden doorgezet of niet. De deelgebieden zijn benoemd in eerdere hoofdstukken van deze nota.
De aanpak van de openbare ruimte binnen deze deelgebieden wordt, -conform de afspraken uit het bestuurlijk besluit ontwikkelbuurten- , gefinancierd uit het Vereveningsfonds. Uitgangspunt is dat de openbare ruimte van de gehele Molenwijk wordt verbeterd. Vanuit het principe van de ongedeelde wijk, worden de verbindingen binnen Molenwijk én met de omliggende wijken verbeterd.
Ook bij de deelgebieden zal gefaseerd en in scenario's gewerkt worden.

Juridisch-planologisch kader

De gemeente is bereid mee te werken aan een publiekrechtelijke wijziging van het bestemmingsplan dan wel omgevingsplan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de gemeente maatwerkvoorschriften voorschrijven die specifiek betrekking hebben op Molenwijk.

Deelgebied scholen



Deelgebied centrum



Deelgebied scholen



Afb. 6.1: De deelgebeiden scholen (links en onder) en centrum (rechts) liggen er momenteel achterstallig bij en hebben veel braakliggende velden. Er zit meer potentie in deze deelgebieden, waarbij ze tot een uitnodigend entree kunnen worden getransformeerd.

7. Planning en proces

De ontwikkelstrategie heeft betrekking op de (middel)lange termijn. Ook op korte termijn lopen verschillende projecten die meewerken aan het einddoel: een Molenpark ontwikkelen waar bewoners prettig samenleven, hun sociaal-economische positie verbeterd is en de woon- en leefomgeving opgeknapt is. Te denken valt aan de herontwikkeling van het Diereneiland en de plannen van de corporatie(s) om de flats in de Molenwijk te revitaliseren. Deze projecten vallen verder buiten de scope van de principenota en hierop volgende (plaberum)nota's, maar worden beschouwd als raakvlakprojecten.

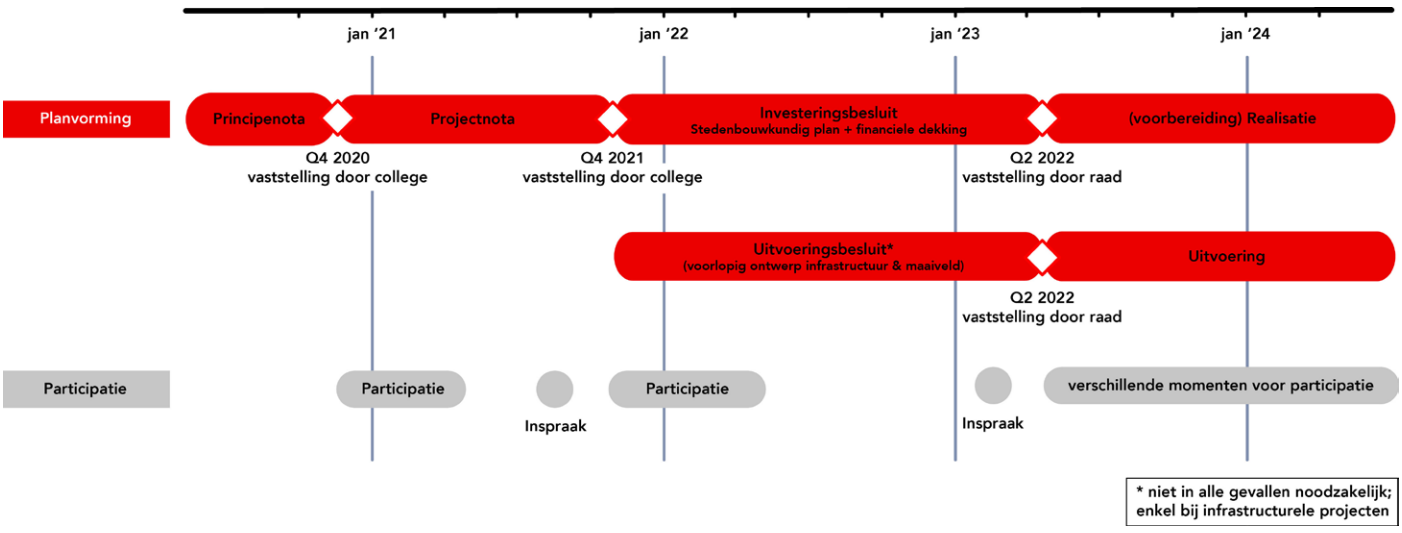
Enkele opgaven vallen duidelijk binnen de scope van deze nota en volgende nota's. Zoals de herontwikkeling van het (winkel)centrum Molenwijk, (het mogelijk maken van) de aanpak van de parkeergarages bij de flats, een nieuwe alles-in-één school en een verandering in de infrastructuur in en rondom Molenwijk. Deze plannen hebben met elkaar gemeen dat realisatie van deze voornemens vermoedelijk zal plaatsvinden op de (middel)lange termijn.

De haalbaarheid van en het draagvlak voor genoemde plannen dient nader onderzocht te worden. Voor deze opgaven zullen extra onderzoeken nodig zijn. Deze onderzoeken zullen landen in een projectnota (fase 2 Plaberum). Bij deze onderzoeken – en met name de onderzoeken waar het gaat om het eventueel toevoegen van voorzieningen (horeca/detailhandel, sport en spel, zorg/maatschappelijk)- dient nadrukkelijk de afstemming met omliggende buurten en Noord als geheel plaats te vinden. Naar aanleiding van deze nota kan het bestuur een keuze maken uit scenario's.

Voor de deelgebieden 'Scholen' en 'Busbaan' geldt dat tijdens het maken van de projectnota scenario's en belangrijke keuzen met betrekking tot de plannen in beeld worden gebracht. Bij de besluitvorming van de projectnota zal een voorkeursscenario worden benoemd dat in vervolgfases van de planvorming verder uitgewerkt zal worden.
Bij de deelgebieden 'Centrum' en 'Molens' is de gemeente meer afhankelijk van initiatieven vanuit andere stakeholders, zoals corporaties en eigenaren. Om die reden wordt bij die gebieden gekozen voor een meer faciliterende rol, om initiatieven waar mogelijk te ondersteunen.

Stakeholders als corporaties, eigenaren, bedrijven en diverse maatschappelijke voorzieningen zijn in meer of mindere mate betrokken geweest bij het maken van de huidige plannen. Daarnaast zijn de bewoners betrokken via een participatietraject en het 'Meedenknetwerk"
In de volgende fase van het planproces worden stakeholders uitgebreid betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen en bijbehorende uitwerking van de ontwikkelstrategie. Uitwerking van de plannen biedt meer zicht op de (her)ontwikkelmogelijkheden en financiële consequenties van de plannen.

In onderstaand figuur is de globale planning weergegeven van het plaberum proces, waarin na de projectnota zal worden begonnen met een steden-



Afb. 7.1: De globale planning en de mogelijkheden voor participatie en inspraak voor de belanghebbenden



Afb. 8.1: Bewoners en geïnteresseerden tijdens de buurt kick-off waarin informatie werd gegeven en opgehaald

bouwkundig plan en participatie een belangrijk onderdeel zal vormen.

8. Consultatie, participatie en communicatie

In het afgelopen decennium zijn bewoners – zowel door de gemeente als door de corporaties- vaak bevraagd over de wijk en de woning maar dit heeft helaas niet of nauwelijks tot uitvoering geleid. Veel bewoners geven dan ook aan 'planmoe' te zijn. Op basis van dit gegeven is de Gebiedsuitwerking aan de hand van reeds opgehaalde meningen en feedback geschreven.

De Gebiedsuitwerking heeft de input gevormd voor de verdere participatie. De participatie en communicatie wordt getrokken vanuit het planteam Molenwijk. De ondersteuning van bewoners in het participatietraject wordt door !Woon verzorgd. Bij de start van het traject principe nota zijn vier buurtgesprekken geweest met ca 35 bewoners waarin themagericht is gesproken over de wijk. Daarna heeft een Buurtkick off plaatsgevonden voor alle bewoners: een informatiebreng- en ophaalmarkt. Bewoners werden ook uitgenodigd in de elektrische bus van team Aardgasvrij om meer te horen hoe Molenwijk aardgasvrij kan worden. In maart 2020 vindt weer een Buurtinformatiemarkt plaats.
(vanwege de coronacrisis moest deze helaas geannuleerd worden)

De bijeenkomsten hebben geleid tot een 'Meedenknetwerk' van ca veertig bewoners. !Woon ondersteunt het Meedenknetwerk. Dit Meedenknetwerk wordt bevraagd en geconsulteerd bij voorstellen en deelprojecten. De Gebiedsuitwerking is gepresenteerd aan dit netwerk. De concepttekst van deze Verkenning van kansen / principenota is met het Meedenknetwerk besproken. Het verslag van de bespreking wordt als bijlage toegevoegd. De inbreng van bewoners is verwerkt en verweven in de teksten van de Verkenning/ Principenota. De nota is vertaald in een publieksvriendelijke krant die huis-aan-huis verspreid is en die de bewoners ook de mogelijkheid biedt te reageren op de onderwerpen.

Het Meedenknetwerk blijft de komende jaren van groot belang voor de kleine en grote projecten in de wijk. Het netwerk zal daarin niet alleen kunnen 'meedenken' maar ook mede richting kunnen geven en mede mee kunnen beslissen.

Het jubileumjaar '50 jaar Molenwijk' was een mooie aanleiding om veel activiteiten met en voor bewoners te organiseren en veel contacten te leggen met bewoners. Ondertussen zijn een aantal bekende ergernissen in de openbare ruimte opgelost en kleine elementen toegevoegd om de wijk op te fleuren.
De communicatie heeft een impuls gekregen: een nieuwsbrief; deze wordt in samenwerking met de twee corporaties gemaakt. Inmiddels zijn er vijf Nieuwsbrieven verschenen. Ook is een projectpagina aangemaakt op de website van Amsterdam en worden de sociale mediakanalen actief ingezet. In februari 2020 is gestart met een maandelijks A4 bulletin. De corporaties kunnen hiervoor kopij aandragen maar ook bewoners wordt gevraagd om input / nieuws voor het bulletin. In maart 2020 wordt een informatiemarkt georganiseerd. (geannuleerd i.v.m. corona crisis)

"Molenwijk Kiest!"
In de zomer van 2019 is een pilot met een digitale participatietool gedaan. Dit was op verzoek van en in samenwerking met Chief Technology Office (van Amsterdam) in het kader van participatieve democratie. Molenwijkers (v.a. twaalf jaar) konden tot een bedrag van € 25.000 kiezen uit vijftien ideeën voor de buurt. Naast online-stemmen kon men ook offline stemmen. De response is 17.4% geweest; dat is relatief hoog. Waarschijnlijk komt dit doordat men ook met een papieren stembiljet kon stemmen. Er is gekozen voor seniorenbankjes, picknicktafels, fitnesstoestellen in de openbare ruimte en een bijenkast.

Proces Aardgasvrij
In het kader van Molenwijk aardgasvrij is in 2019 met de VvE besturen in de buurt, de beheerders van de VvE's en de corporaties geïnventariseerd wat de technische staat van de gebouwen is en aan wat voor ondersteuning er behoefte is. Ook is in samenwerking met het Chief Technology Office in het kader van de VvE aanpak , een coachingstraject aangeboden aan de VvE Wipmolen en Standerdmolen, om hen te helpen bij het aardgasvrij maken van hun complex en om daarvan te leren. In het voorjaar 2020 wordt het resultaat daarvan verwacht. In het voorjaar van 2020 start ook Buurkracht in de buurt om – samen met !Woon en de gemeente – de VvE's in negen maanden stap voor stap te ondersteunen in het maken van een plan om op een gebiedsgerichte manier aardgasvrij te worden. Uiteraard wordt dit plan bedacht en afgestemd met alle bewoners van het complex, zowel kopers als huurders. Ook de corporaties de Alliantie en Eigen Haard zijn in 2019 met een deel van hun huurders in gesprek gegaan over de revitalisatie of renovatie en het aardgasvrij maken van de 100% huurcomplexen. Uiterlijk in het voorjaar van 2021 wordt met de verschillende gebouweigenaren een voorkeursalternatief voor aardgas gekozen en een voorlopige fasering.

Belangrijkste input bewoners
Bij de vier buurtgesprekken, de buurtkickoff en op talloze andere momenten hebben bewoners van de Molenwijk hun mening kunnen geven over de wijk. Veel input staat verwerkt in en is verweven met voorgaande hoofdstukken omdat het onderdeel uitmaakt van ruimtelijk fysieke ingrepen op langere termijn. Een aantal punten die relatief eenvoudig zijn worden of zijn al in uitvoering. Een aantal punten wordt meegenomen in de uitwerking van het programma voor het sociaal maatschappelijk domein.

Bijgaand de opsomming van de belangrijkste input:
1. Te weinig horeca in de wijk
2. Wens voor een (groot) buurthuis
3. De omgeving van het winkelcentrum en het scholengebied wordt als niet veilig ervaren
4. Behoud van het groene karakter van de wijk
5. Te weinig mogelijkheden voor binnen- en buitensport
6. Problemen met parkeren
7. Waardering voor het autoluwe karakter van de wijk
8. Onjuiste gebruik van de fiets – en wandel paden
9. Relatief slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer
10. Gevoel van onveiligheid 's avonds en op stille plekken
11. Meer structureren van het gebruik van de openbare ruimte door honden
12. Opknappen van Diereneiland en Heemtuin
13. Hoe kunnen nieuwkomers integreren?
14. Flexibele voorzieningen in de garages
15. Trim- en fitnessparcour door de wijk
16. Meer persoonlijke benadering van m.n. ou deren
17. Iedereen aan tafel: samen beleid maken

18. Scheve stoeptegels, onderhoud bankjes, fietspaden verbreden, bewegwijzering
19. Molenmeester
20. Tevreden, misschien wat meer dieren op Diereneiland

Participatie bij de corporaties

Eigen Haard past het reguliere participatieproces toe bij de planontwikkeling voor aanvullende nieuwbouw en renovatie van de Stellingwegflat.
De Alliantie heeft gekozen voor twee commissies met bewoners en professionals. Eén commissie bespreekt de aanpak (waaronder de energietransitie) van de woonflats; de andere commissie bespreekt de aanpak van de parkeergarages. De Alliantie heeft daarbij vooraf bepaald wat de vaste uitgangspunten zijn en punten waarover de commissieleden kunnen meedenken en meebeslissen.

Niet alleen bewoners hebben meegedacht en mee besloten over hoe de buurt kan worden verbeterd, maar ook met de stakeholders is hierover gesproken. Er zijn gesprekken geweest om kennis te maken, ze te informeren over de planontwikkeling Molenwijk en te informeren naar hun plannen en mogelijke ontwikkelingen. Ook heeft het Algemeen Bestuur van Noord uiteraard haar inbreng gehad door extra speerpunten aan te dragen voor Molenwijk. De Gebiedsuitwerking is tevens besproken met de Bestuurscommissie. Intern is er overleg geweest met de verschillende afdelingen van V&OR zodat bij V&OR bekend is dat Molenwijk een ontwikkelbuurt is en er afstemming kan plaatsvinden over regulier planmatig onderhoud in relatie tot toekomstige ingrepen.

9. Organisatie

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de ontwikkelbuurten ligt bij de coördinerend wethouder Wonen en Ontwikkelbuurten en het coördinerend ambtelijk opdrachtgeverschap bij de directeur Wonen.
In de volgende projectfase ligt het ambtelijk opdrachtgeverschap voor het fysiek deel bij directeur Grond en Ontwikkeling en het ambtelijk opdrachtgeverschap voor het sociale deel bij de stadsdeelsecretaris Amsterdam Noord. De directeur Grond en Ontwikkeling belegt deze taak vervolgens bij de manager gebiedsontwikkeling Noord die de grondexploitatie beheert en van waaruit de proceskosten worden betaald. De stadsdeelsecretaris Amsterdam Noord belegt het aansturen van de sociale opgave bij de gebiedsmanager Noord West. De manager gebiedsontwikkeling en de gebiedsmanager trekken in de planvorming gezamenlijk op. Periodiek komen de stadsdeelsecretaris, directeur Grond en Ontwikkeling en de directeur Wonen bijeen in de Stuurgroep Ontwikkelbuurten om voortgang en proces te bewaken.

Bestuurlijk opdrachtgever :

Laurens Ivens namens het college van B&W en Erna Berends namens het stadsdeelbestuur Noord

Ambtelijk opdrachtgever:

Max van Engen

Procesmanager en planteamvoorzitter:

Betty Bijl

Ass. procesmanager/ projectleider:

Anne Marie Merckx / Charlotte Vagevuur

Gebiedsmanager NoordWest: Miranda Zwiers

Gebiedscoördinator: Sanne Peek

Gebiedsmakelaar: Gerrit Stegehuis

Ruimte en Duurzaamheid

Kristian Vukadinovic, Lisa Klaver, Teus van Essen

Project Management Bureau

Tjerk Hoving

Grond en Ontwikkeling

Diederick van Zeelenberg, Rens Nijenhuis, Marc de Gelder

Veiligheid

Annemieke Breure, Karim Abed-Merain

Communicatie

Mireille Capiau, Dinesh Kanhai

Wonen

Michiel Mulder

Economie

Raoul Sakhel, Gijs Foeken

Onderwijs, jeugd en zorg; Maatschappelijk Vastgoed

Marjolijn van Egmond, Percy Jimenez

Team Sociale Basis Noord

Hosper Mulder, Gerda van Dijk

Team Aardgasvrij

Suzanne Roos , Daphne de Vree

Partners: de Alliantie, Eigen Haard, !Woon. Meedenknetwerk van de Molenwijk

Tezamen is gewerkt in een planteam met maandelijkse bijeenkomsten en tijdelijke projectgroepen voor deelonderwerpen en thema's.

Stakeholders

Openbare Bibliotheek Amsterdam, De Hoge Dennen (eigenaar winkelcentrum), Maatschap Frijns/ Gezondheidscentrum, Tinteltuin, Basisscholen De Bonkelaar en Krijtmolen

10. Financiën

Op basis van de vijf verschillende deelgebieden is een voorlopige globale inschatting gemaakt van het verwachte financiële resultaat. Op basis van deze inschatting komt naar voren dat er met weinig zekerheid gezegd kan worden of het plan negatief dan wel positief zal uitpakken. Het financiële resultaat leunt op de uitkomsten per deelgebied. Hierbij genereert het Centrumgebied de meeste opbrengsten terwijl de ontwikkeling van dit deelgebied zeer afhankelijk is van medewerking van derden. De complexiteit, risico's en kansen zijn per deelgebied verschillend en daardoor zal ook de voortgang van de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden een ander tempo kennen. Het is te overwegen om aan het einde van de Projectfase de deelontwikkelingen in aparte investeringsbesluiten op te nemen zodat de onderlinge afhankelijkheid sterk vermindert en de ontwikkeling in het ene deelgebied geen vertraging veroorzaakt in een ander deelgebied. De geraamde kosten en opbrengsten worden in de volgende fase zo mogelijk gekwantificeerd en onderzocht op optimalisatie. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in het te nemen projectbesluit of investeringsbesluit. De proceskosten zijn vastgesteld in het principebesluit. Voor alle navolgende plannen is de plankostenscan van toepassing.
Zie bijlage: Financiële verkenning (kabinet)

11. Principe-besluit

Het college van burgemeesters en wethouders besluit:

1. Kennis te nemen van de Verkenning van kansen in Molenwijk, -de principenota-, waarin de ambities voor het gebied worden beschreven;
2. Kennis te nemen van de Financiële Verkenning van principenota Molenwijk (kabinet);
3. In te stemmen met het beoogde planproces waarbij aansluitend op dit principebesluit wordt gestart met de haalbaarheidsfase,- de projectnota - voor onderstaande deelgebieden.

a. In te stemmen met nader onderzoek en uitwerking van het scholengebied waaronder valt
- Nieuwbouw van een Alles in één school
- Kinderopvanglocatie (incl bso)
- Een sportzaal
- Gecombineerd met extra woningen

b. In te stemmen met een onderzoek naar de mogelijkheid van realisatie van de verbinding Stellingweg – Molenaarsweg en mogelijke tracés in het Busbaan-gebied met inachtneming van:
- de resultaten van het Mobiliteitsonderzoek Noord
- de doelstelling van verbetering van het openbaar vervoer
- de positie van PO de Krijtmolen
- de mogelijkheid van extra woningen

c. In te stemmen met een onderzoek naar de mogelijkheden voor transformatie van het centrumgebied tot een levendig, prettig en toegankelijk gebied; hieronder valt:
- Een onderzoekstraject naar een mogelijke herinrichting van dit gebied, samen met de stakeholders
- Gecombineerd met extra woningen

d. In te stemmen met een onderzoek naar de stedenbouwkundige kaders ten behoeve van de ontwikkeling van de drie parkeergarages, met inachtneming van de orde 1 status; hieronder valt:
- Onderzoek en monitoring van parkeerdruk
- Onderzoek naar combinatie met extra woningen en mogelijke bedrijfsruimtes

4. In te stemmen met het uitwerken van een openbare ruimte plan op hoofdlijnen als kader en onderlegger voor de hele Molenwijk en de verschillende deelgebieden met inachtneming van:

- Veenweideproblematiek: onderzoek naar de meest adequate aanpak
- Verbetering van verbindingen binnen de wijk en met omliggende wijken

5. In te stemmen met het opstellen van een plan van aanpak c.q programma voor de sociale opgave, mede t.b.v. verbetering v an de sociaal-economische positie van bewoners

6. De wethouder Wonen aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever, de directeur Grond& Ontwikkeling aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever voor het fysieke programma, de stadsdeelsecretaris Amsterdam Noord aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever voor de sociale opgave en de directeur Wonen als coördinerend ambtelijk opdrachtgever.

BIJLAGEN

Bijgesloten adviezen:

- Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP)
- Advies Ruimte voor de Stad
- Financieel Adviesteam
- Directieadvies Grond en Ontwikkeling

Bijgesloten:

- Verkenning van het gemeentelijke belei

Opvraagbare uitgevoerde studies, notities en dergelijke:

- Economische ontwikkelpotentie Molenwijk 2019 (Sakhel/Foeken)
- Ontwikkelbuurten Noord, Sociale Opgave, 2019 (Stadsdeel Noord, Werner)
- Concept advies Maatschappelijke Voorzieningen, 2019 (van Egmond)
- Cijfers Veiligheid Noord 2017-2018 (interne notitie, Hagendoorn/Breure)
- Veiligheid Ontwikkelbuurten Noord 2019 (OIS)
- GGD, Reactie op concept principenota Verkenning van kansen Molenwijk, febr. 2020
- Wonen, Molenwijk- Advies woningbouwprogrammering 2018 (directie Wonen, Mulder/ Baeten)
- Mobiliteitsstudie Noord : verwacht in mei '20
- Notitie Aardgasvrij