Gemeente Amsterdam



Parlevinker/ Fokkemast

Het nieuwe hart van de wijk

Stedenbouwkundig plan

20 Juni 2023

Versie voor bestuurlijke besluitvorming

Gemeente Amsterdam

Colofon:

Titel:	Stedenbouwkundig Plan Fokkemast-Parlevinker
Opdrachtgever:	Grond en Ontwikkeling Team GO Noord
Versie:	versie voor bestuurlijke besluitvorming
Projectteam Banne Noord:	
	Projectmanagement; Giso Lommers
	Ruimte en Duurzaamheid: Gerard Kwakkenbos, Ingeborg Wannags, Timo Banning
	Grond en Ontwikkeling: Pieter Vermeulen
	Stadsdeel Noord: Anita Jansen
Beelden:	SVP, Gemeente Amsterdam en Studio Vinke, tenzij anders vermeld
Layout:	Studio Vinke

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1. Ligging 4

1.2. Waarom dit Stedenbouwkundig Plan 5

2. Context 6

2.1. Project / Plangebied 6

3. Ruimtelijk Raamwerk 9

3.1. Cultuurhistorie 9

3.2. Stedenbouwkundige visie 11

3.3. Themakaarten 16

4. Programma 18

4.1. Wonen 18

4.2. Werken en voorzieningen 19

4.3. Onderwijs 20

4.4. Maatschappelijk 21

4.5. Parkeren 22

5. Gebouwen 24

5.1. Blok 1 26

5.2. Blok 2 28

5.3. Blok 3 29

5.4. De Vier Windstreken 30

5.5. Sociaal maatschappelijke kavel 31

5.6. Spelregelkaart 32

6. Openbare Ruimte 34

6.1. Randvoorwaarden en uitgangspunten 34

6.2. Schetsontwerp openbare ruimte 36

Bijlagen:

Bijlage 1 : Participatie bij totstandkoming SP Parlevinker/ Fokkemast

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Parlevinker/Fokkemast

Bijlage 3: Planologische informatie bij SP Parlevinker/ Fokkemast

1. Inleiding

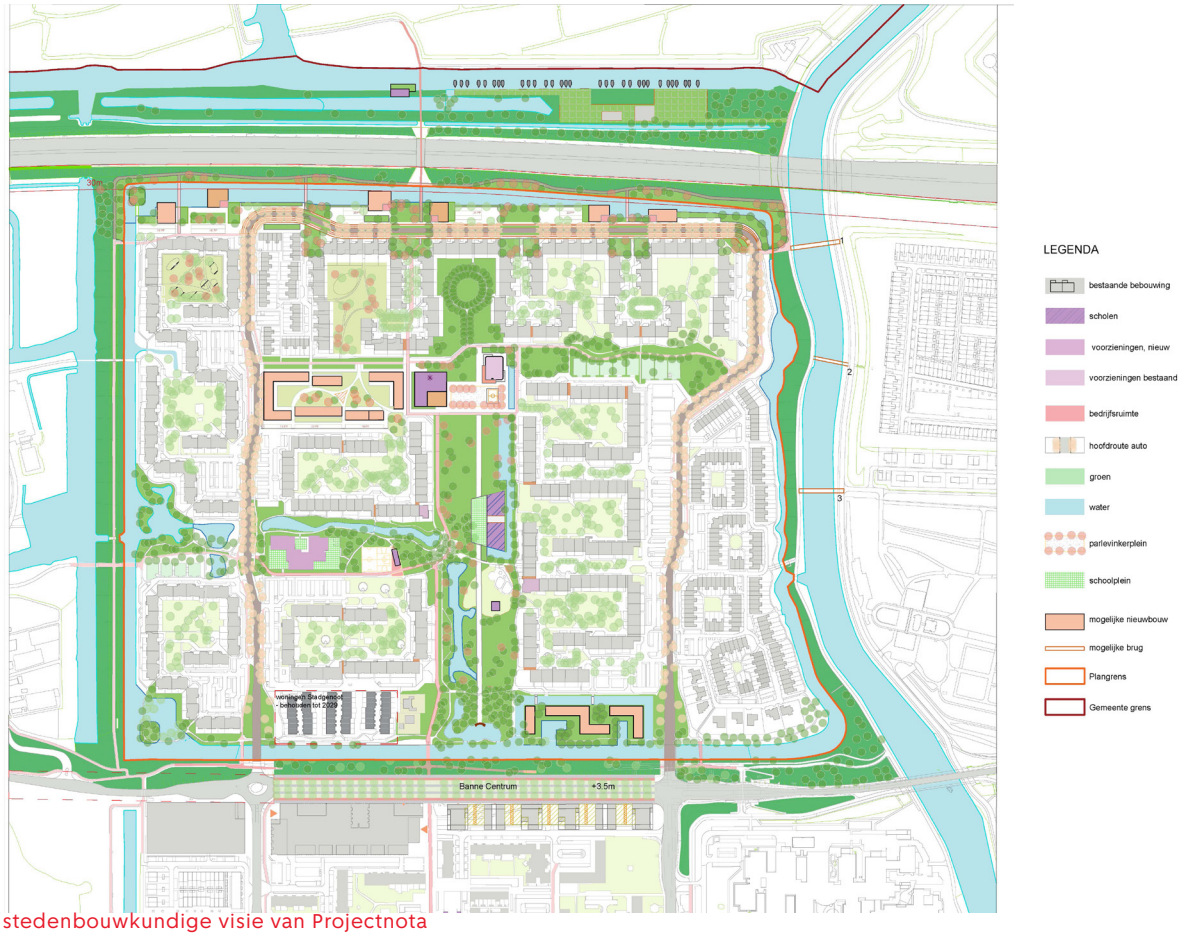
1.1. Ligging



Luchtfoto Parlevinker/ Fokkemast

Het plangebied Parlevinker/ Fokkemast ligt ongeveer in het midden van Banne Noord, tussen de Westerlengte en het centraal gelegen plein naast het voormalige winkelcentrum Parlevinker (Parlevinkerplein). Het plangebied omvat 29 bestaande huurwoningen voor ouderen aan de Fokkemast, het voormalige winkelcentrum Parlevinker, het buurt- en cultuurhuis De Rietwijker en de aangrenzende gymzaal van BSO De Vier Windstreken en sluit via deze school aan op de groene parkzone langs het Parlevinkerpad (Parlevinkerpark). Vrijwel alle functies worden vervangen door nieuwbouw, in combinatie met nieuwe voorzieningen en aanvullende woningbouw.

1.2. Waarom dit Stedenbouwkundig Plan

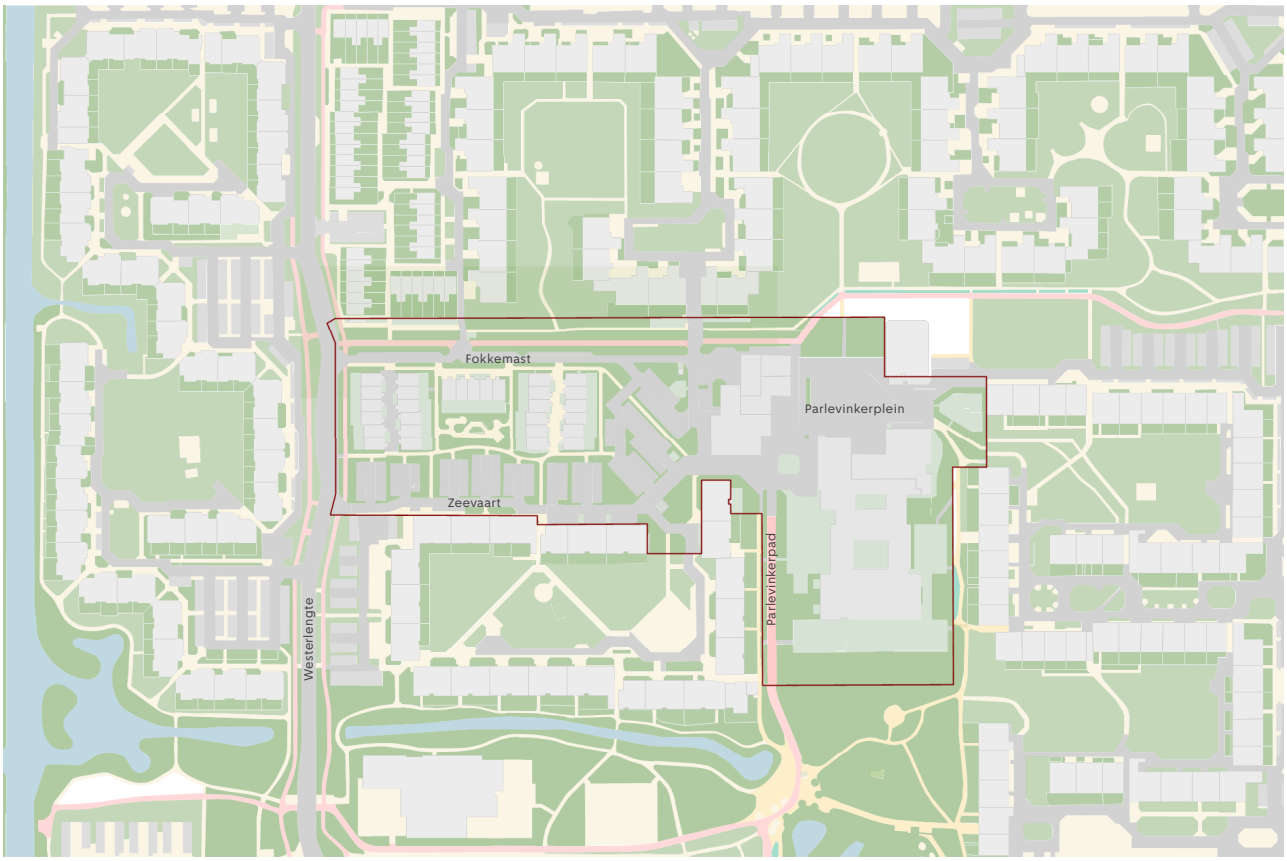


stedenbouwkundige visie van Projectnota

De uitgangspunten voor een integrale aanpak van Banne Noord zijn in december 2018 vastgelegd in een Principenota, waarna ook de participatie met bewoners werd gestart. De participatiebijeenkomsten zijn door honderden mensen bezocht en dankzij hun inbreng is de kwaliteit van de plannen toegenomen. Deze plannen en ideeën zijn in december 2021 vastgelegd in de Projectnota Banne Noord. Tegelijk met de Projectnota is ook de investeringsbeslissing genomen om de plannen nader uit te werken voor nieuwe bebouwing op Fokkemast en Parlevinker. Deze uitwerking staat in dit Stedenbouwkundig Plan.

2. Context

2.1. Project / Plangebied



Plangrens van het SP

De woonwijk Banne Noord is in de jaren ’70 ontworpen als een groene woonwijk aan de rand van Amsterdam Noord met voornamelijk sociale woningbouw. Het grootste deel van de woningen is ondergebracht in meanderende portieketageflats van 4 lagen zonder lift. Deze zijn verdeeld in 4 clusters met een verschillende ontsluitings- en/of hovenstructuur. Naast twee laagbouwbuurtjes met eengezinswoningen liggen in de wijk ook twee kleine clusters met bejaardenwoningen, enkele vrijstaande woningen, drie basisscholen en een bescheiden buurtcentrum rond het Parlevinkerplein.

De wijk wordt ontsloten door één doorgaande buurtlus annex busroute (Westerlengte Noorderbreedte-Oosterlengte) waarvan de uiteinden aansluiten op de IJdoornlaan. Alle wooncluster worden vanaf de buurtlus ontsloten via grote parkeervelden langs deze weg. Dankzij de concentratie van autoverkeer langs de buurtlus is het groene midden van de wijk grotendeels autoluw en het domein van voetgangers en fietsers. In deze luwte ligt het Parlevinkerpark met de scholen en het Parlevinkerplein met buurtvoorzieningen. Het projectgebied strekt zich uit vanaf de buurtlus in het westen tot en met het Parlevinkerplein in het midden van de wijk en heeft betrekking op de vervanging van één cluster met bejaardenwoningen en de voorzieningen rond het Parlevinkerplein -met uitzondering van het gezondheidscentrum. Aansluitend wordt ook de inrichting van de openbare ruimte vernieuwd, inclusief het Parlevinkerplein.

2.1.1 Bestaande situatie

Het huidige gebouw De Parlevinker is mede door het nieuwe Banne Centrum niet meer in gebruik als winkelcentrum. Het is op dit moment gevuld met voorzieningen, zoals de kledingbank Hebben en Houwen, Het Fort, De Bolder, een activiteitenruimte voor moskee Arrahma en een coffeeshop. In afwachting van de beoogde transformatie is het pand voor een deel met tijdelijke gebruikers gevuld, maar buiten de openingstijden zijn alle gevels volledig geblindeerd. Aan de Parlevinker is ook De Rietwijker gevestigd, vroeger een buurthuis en nu een broedplaats en theater. Hier organiseren o.a. Verdedig Noord en het collectief Theaterstraat culturele activiteiten voor de buurt. De theaterzaal is met een blinde wand aan het plein gelegen. Ook de naastgelegen gymzaal van de Vier Windstreken ligt met 3 gesloten gevels direct aan het plein. De oorspronkelijk bedoelde levendigheid op het Parlevinkerplein ontbreekt hierdoor en door de gesloten gevels, donkere luifels en afgelegen nissen ontstaat zelfs een negatieve uitstraling. Rochdale heeft daarom aangegeven De Parlevinker te willen slopen.

De seniorenwoningen aan de Fokkemast zijn gebouwd in 1977. Rochdale heeft aangegeven de grondgebonden bungalows graag te willen vervangen nieuwbouw met een hogere dichtheid. Door de seniorenwoningen en het voormalige winkelcentrum te slopen ontstaat ruimte voor het realiseren 250-300 nieuwe woningen.



Huidige situatie Parlevinker



Huidige situatie Fokkemast



Huidige situatie parlevinkerplein



Huidige situatie Seniorenwoningen

2.1.2 Parkeren



Bestaand parkeerveld voormalig winkelcentrum

In aanvulling op de parkeervelden langs de rondweg ligt naast het voormalige winkelcentrum Parlevinker een extra parkeerterrein met ca. 80 plaatsen. Dit parkeerterrein was oorspronkelijk bedoeld voor het winkelcentrum, maar wordt na het vertrek van de laatste verkeersaantrekkende winkel (Lidl) in 2013 vooral benut door omwonenden. Hierdoor zijn rond de Zeevaart in de huidige situatie ca. 1,2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar tegenover ca. 0,85 plaatsen elders in Banne Noord. De gemeten parkeerdruk is overdag 50-70% en 's avonds ca. 80%, wat redelijk hoog is te noemen. De wijk ondervindt de effecten van de invoering van betaald parkeren in het CAN-gebied.
Om ruimte te creëren voor de beoogde herontwikkeling in combinatie met een groene inrichting van de openbare ruimte wordt voorgesteld om het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de bestaande woningen in overeenstemming te brengen met het gemiddelde in de rest van de wijk.

2.1.3 Woningbouwprogramma



Workshop met maquette

Woningnood, en dus woningbouw, staat hoog op de agenda van Amsterdam. Veel bewoners van Banne Noord zien deze noodzaak ook en dachten mee waar woningen kunnen komen in hun wijk. De locatie Fokkemast/Parlevinker kwam hierbij duidelijk naar voren. Met deze extra woningen wordt het huizenaanbod uitgebreid en meer verschillend gemaakt. Dit vergroot het draagvlak voor voorzieningen en verbetert de leefbaarheid van de wijk en biedt kansen voor doorstroming op de woningmarkt van de bewoners van Stadsdeel Noord en de Banne.

3. Ruimtelijk Raamwerk

3.1. Cultuurhistorie

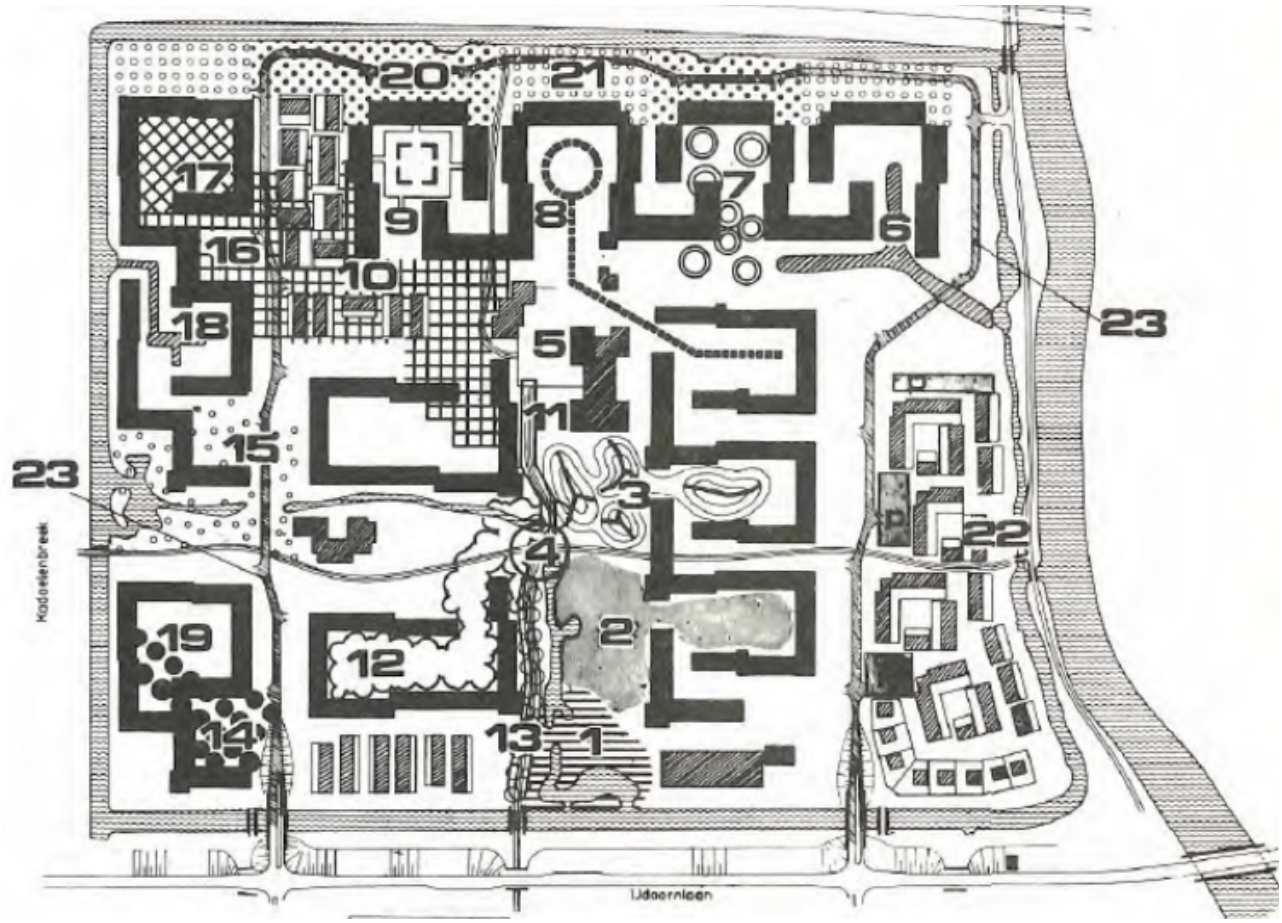
Banne Noord is, net als Holendrecht West, begin jaren ’70 ontworpen als reactie op de sociaal-maatschappelijke problemen in de hoogbouw van de Bijlmer. In Banne Noord is het autoluwe karakter, de groenstructuur en de ruime woningplattegronden uit de Bijlmer overgenomen, maar zijn de galerijflats vervangen door portieketageflats van 4 lagen. In plaats van verhoogd gelegen dreven met parkeergarages is het autoverkeer geconcentreerd rond de buurtlus waardoor het groene midden van de wijk, evenals de oost- en westflank, autoluw zijn. Kenmerkend voor Banne Noord is de meanderende structuur van de woonblokken tussen de buurtlus en het groen, waardoor -net als in de Bijlmer- elke woning in contact staat met groen.

In tegenstelling tot Holendrecht West is de meanderstructuur in Banne Noord op verschillende wijzen uitgewerkt, waardoor vier verschillende clusters ontstaan. Elk cluster is door één architect ontworpen en heeft daardoor een herkenbare identiteit en uitstraling.. Ondanks aanpassingen in het gevelbeeld is dit onderscheid nog steeds herkenbaar.

Een tweede kenmerk van Banne Noord is de inrichting van de openbare ruimte conform de principes van het woonerf, dat in 1968 door stedenbouwkundige Niek de Boer in Emmen werd geïntroduceerd en vervolgens in heel Nederland navolging kreeg. In dit ontwerp is werd de auto ondergeschikt gemaakt aan voetgangers en fietsers d.m.v. rijbaanversmallingen, drempels en niveauverschillen. In Banne Noord is dit principe toegepast in de verkeersluwe ontsluitingszijde van de meanderende hoven en voortgezet in de inrichting van de groene zijde van de hoven, die aansluit op het bijzondere, voor die tijd experimentele, groenplan dat als één geheel voor de wijk is ontworpen. Het Parlevinkerplein in het hart van de wijk is in dit ontwerp het lokale ‘dorpsplein’ van de buurt, met enkele winkels en voorzieningen en was ingericht met niveauverschillen, trappen, zitranden en bankjes om ontmoetingen en buurtactiviteiten te stimuleren. Deze inrichting heeft de tand des tijds niet doorstaan, met uitzondering van enkele niveauverschillen die zowel aansluiten op het maaiveld in de omgeving als op de afwijkende vloerpeilen in de bebouwing rond het plein.

Bouw Banne Noord 1976 , Stadsarchief Amsterdam, afb. B00000035048





Hoofdopzet van de maaiveldinrichting. Bron: Werk in uitvoering, 1977



Gezondheidscentrum 1983, Stadsarchief Amsterdam, afb. OSIM00007002862 en)en Parlevinker 1981, Stadsarchief Amsterdam, afb. B00000024630



Winkelcentrum de parlevinker in gebruik

3.2. Stedenbouwkundige visie

Het plangebied Parlevinker Fokkemast ligt tussen twee clusters van meanderende portieketageflats, één aan de Noorderbreedte en één aan de Westerlengte. De sloop van Parlevinker -inclusief het bijbehorende parkeerterrein- en de vervanging van het aangrenzende clustertje woningen voor ouderen biedt de kans om op deze locatie een nieuw cluster te realiseren met een eigentijdse uitstraling in combinatie met een vernieuwing en herwaardering van het Parlevinkerplein.



Bestaande Typologie in de Banne

Versterken Parlevinker plein

Hoewel het Parlevinkerplein al geruime tijd niet meer functioneert als dorpsplein zien veel bewoners van Banne Noord dit plein nog steeds als logisch middelpunt van de wijk. In het stedenbouwkundig plan wordt daarom volop ingezet om het gebruik van het Parlevinkerplein te versterken en ontmoetingen te stimuleren, enerzijds door de pleinruimte opnieuw definiëren en vorm te geven en anderzijds door bestaande functies te behouden en nieuwe functies toe te voegen, waaronder wonen.

Om hiervoor ruimte te bieden zijn twee ingrepen essentieel:

1. De sloop van het voormalige winkelcentrum Parlevinker en het verwijderen van het bijbehorende parkeerterrein, zodat ruimte ontstaat voor een nieuw bouwblok met woningen en een nieuw buurtcultuurcentrum aan de westzijde van het plein;
2. De sloop van De Rietwijker én de aangrenzende gymzaal van De Vier Winstreken zodat een overzichtelijke pleinruimte kan worden gerealiseerd d.m.v. een nieuwe pleinwand aan de zuidzijde van het plein.

De Rietwijker is samen De Vier Windstreken als één complex ontworpen, waarin zowel de ruimtes van De Rietwijker als de aangrenzende gymzaal multifunctioneel konden worden gebruikt, zowel vanuit de school als door derden. De sloop van De Rietwijker maakt een bouwkundige aanheling noodzakelijk maar dit levert ruimtelijk geen enkel voordeel op, intern noch extern, indien de gymzaal als volledig gesloten ‘Fremdkörper’ op de huidige locatie wordt behouden. Door vooruitlopend op de sloop van de Rietwijker ook de gymzaal te verplaatsen ontstaat daarentegen een grote mate van synergie, met enerzijds een aantrekkelijke en overzichtelijke pleinruimte die veel beter aansluit op de omgeving en anderzijds ruimte voor een nieuwe noordgevel van De Vier Windstreken die georiënteerd wordt op dit plein.

Woonblokken:

Ook de positionering van de drie nieuwe bouwblokken op de strook tussen de Westerlengte en het Parlevinkerplein sluit aan op de herdefiniëring van dit plein als middelpunt van Banne Noord. De drie blokken vormen in de basis een nieuw cluster met een vergelijkbare hoogte als de aangrenzende clusters aan de noord- en zuidzijde Met aan beide uiteinden zijn twee torenvolumes met een hoogte van 10 lagen: één aan de Westerlengte en één aan het Parlevinkerplein. Ruimtelijk gezien vormen beide torens nieuwe accenten waarmee de positie van dit cluster wordt gemarkeerd. Functioneel gezien verlenen de torens extra identiteit, enerzijds aan de Westerlengte, die gedomineerd wordt door parkeervelden, en anderzijds aan het Parlevinkerplein, dat momenteel verborgen ligt tussen gesloten voorzieningen en anoniem groen. De toren aan het Parlevinkerplein ligt bovendien naast de nieuwe kruising van het fietspad vanaf het Parlevinkerpad naar de Staghof met het fietspad langs de Fokkemast, waarmee dit fietsknooppunt ook ruimtelijk wordt gemarkeerd.

De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen komen niet in de openbare ruimte, maar in een halfverdiepte parkeergarage onder het middelste en westelijke blok die ook ruimte biedt aan fietsparkeren. Onder het oostelijke blok aan het Parlevinkerplein komt



Verschillende clusters in de Banne

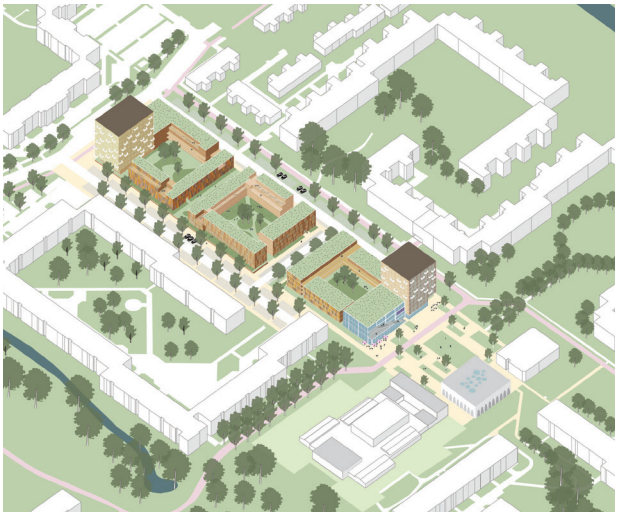
enkel een fietsenstalling. De drie woonblokken worden gescheiden door twee tussenstraten. De oostelijke straat ligt op maaiveldniveau en wordt autoluw ingericht. De westelijke tussenstraat ligt op het half verhoogde dek en is niet toegankelijk voor rijverkeer. De straten Zeevaart en Fokkemast hebben geen ontsluitingsfunctie meer voor het voormalige winkelcentrum en worden heringericht als woonerven met parkeerplaatsen voor de huidige bewoners.

3.2.1 Ruimtelijk Programmatische visie

De Projectnota Banne Noord is bestuurlijk vastgesteld in 2021. Tegelijk met de Projectnota is door de gemeenteraad ook de investeringsbeslissing genomen om de plannen voor Fokkemast/Parlevinker verder uit te werken op basis van de stedenbouwkundige visie in de Projectnota. Dit betekent dat de kaders van de uitwerking al voor een groot deel waren gegeven: de verdichtingsopgave, de omvang van de woningbouw, de komst van een nieuw buurtcultuurhuis en het maken van een nieuw plein als centrum van de wijk.

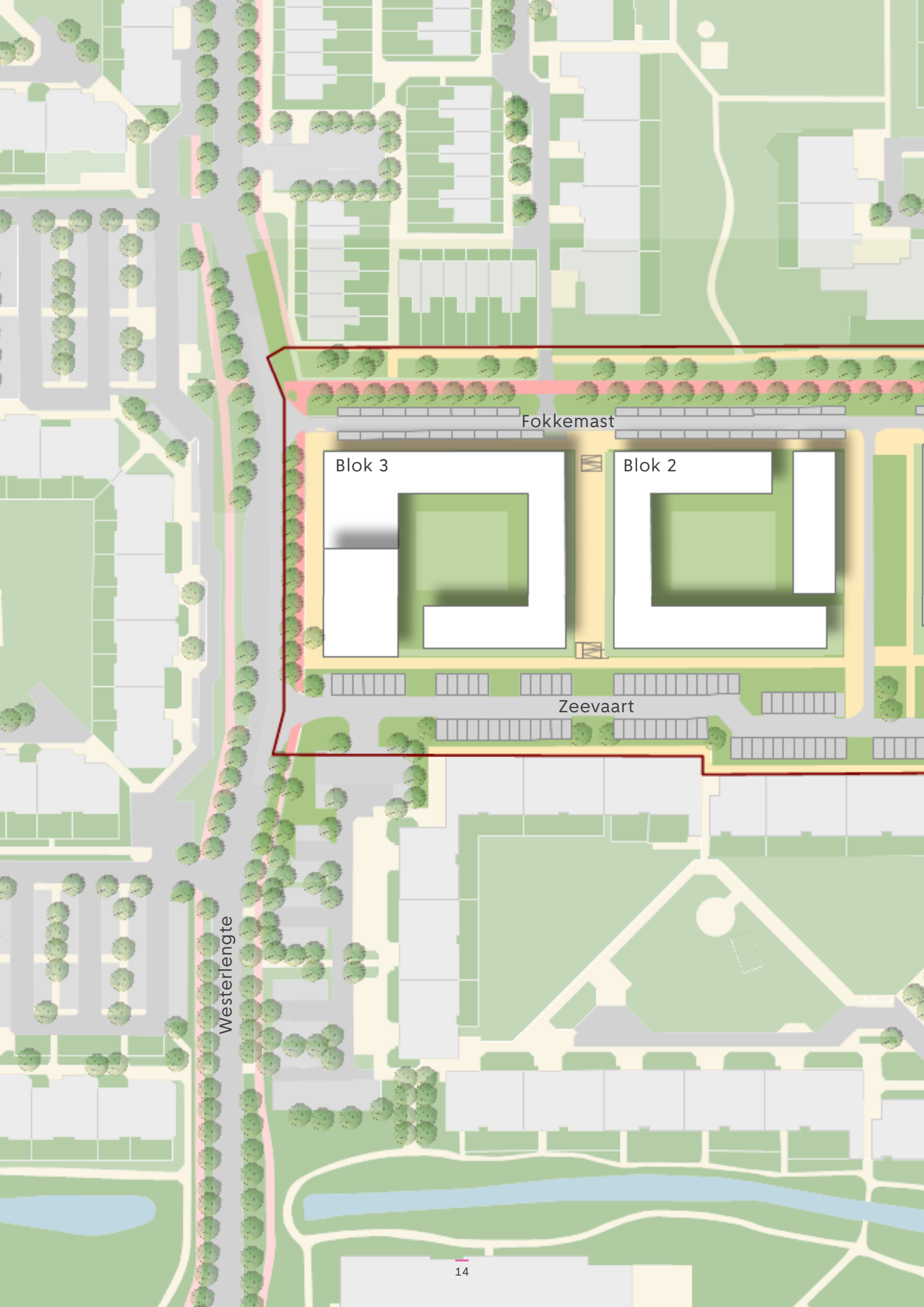
De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in dit Stedenbouwkundig Plan. Dit is gedaan in een interactief proces met de betrokken partners, toekomstige gebruikers en organisaties uit de buurt, waaronder de Stichting Buurtcentra, Urban Resort en stichting Arrahma.

In de uitwerking is onderzocht of alle functies in één voorzieningengebouw konden worden ondergebracht. Dit bleek niet haalbaar. Uitkomst leverde daarnaast op dat alle partijen grote waarde hechtten aan een bruisend plein waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dat heeft er toe geleid om niet alle partijen in één gebouw onder te brengen, maar juist rondom het plein te organiseren. Aan de overzijde van het Parlevinkerplein Is een nieuw gebouw opgenomen voor een sociaal maatschappelijke functie, zoals een nieuwe moskee. Door de moskee buiten het voorzieningengebouw te plaatsen kunnen beide locaties onafhankelijk van elkaar worden benut. Op deze locatie is evt ook woningbouw mogelijk, mocht sociaal maatschappelijk niet lukken.



Impressie van toekomstige situatie (SVP)

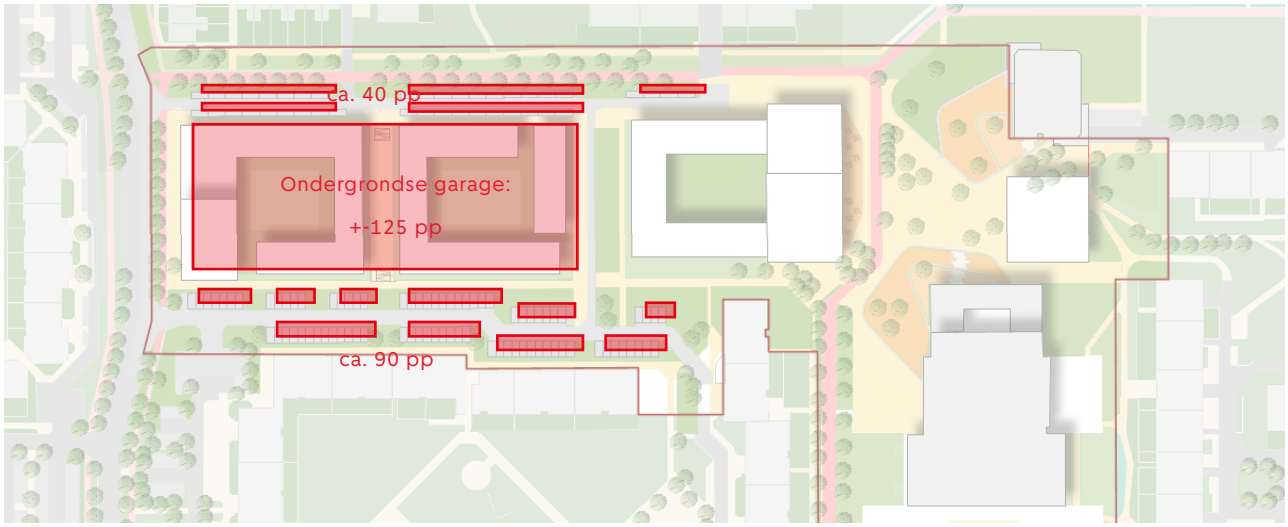
Daarnaast zijn de voor-en nadelen van de beoogde verplaatsing van basisschool De Vier Windstreken naar een nieuwe locatie midden in het Parlevinkerpark afgewogen. Dit heeft geleid tot de keuze om ook de mogelijkheden van het bestaande schoolgebouw te verkennen voor de beoogde vernieuwing van deze school en deze op de huidige locatie te laten staan. In de projectnota was nog geen rekening gehouden met de gevolgen van deze verplaatsing voor de kwaliteit van het Parlevinkerpark, noch met de gevolgen voor de woonblokken nabij de nieuwe locatie en evenmin met de benodigde ruimte om deze locatie -midden in het groen- te kunnen ontsluiten. Wellicht het grootste nadeel van een volledige verplaatsing is het verbreken van de relatie tussen de school en het Parlevinkerplein, zowel programmatisch als ruimtelijk. Om de door de bewoners gewenste ontmoetingsfunctie van dit plein te stimuleren is een verbreding of ten minste het behoud van functies rond dit plein essentieel. Een belangrijk ruimtelijk argument is dat een plein per definitie wordt begrensd door wanden. Door de school te laten staan wordt dit bereikt.


Fokkemast
Blok 3
Blok 2
Zeevaart
Westerlengte

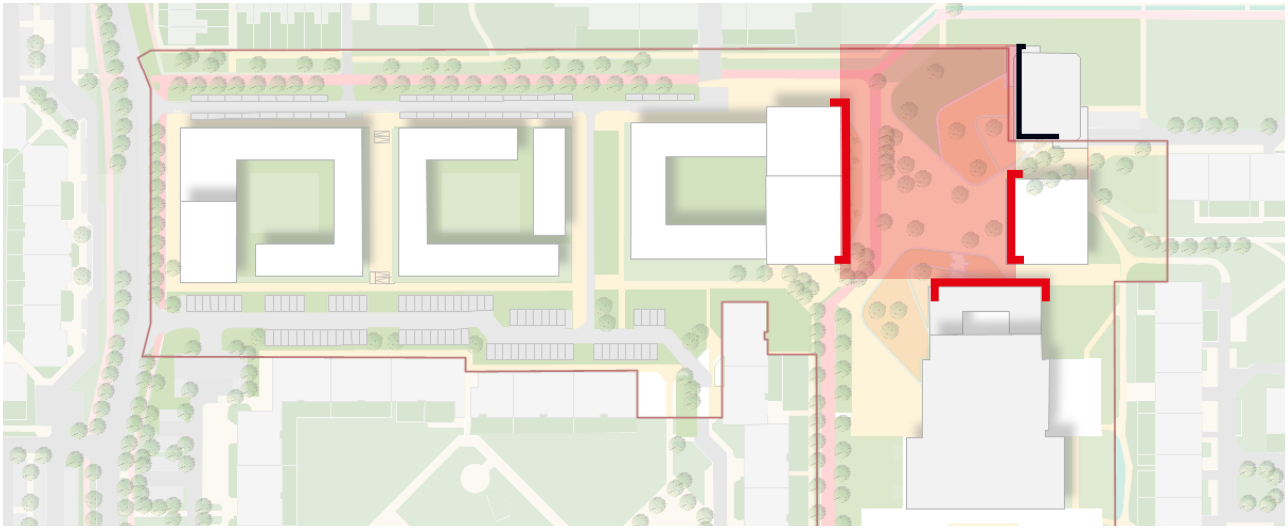

Blok 1
Woningen voor ouderen
buurtcultuur-centrum en broedplaats
Parlevinkerplein
gezondheids-centrum
sociaal maatschappelijke functie
De Vier Windstreken
Parlevinkerpad

3.3. Themakaarten

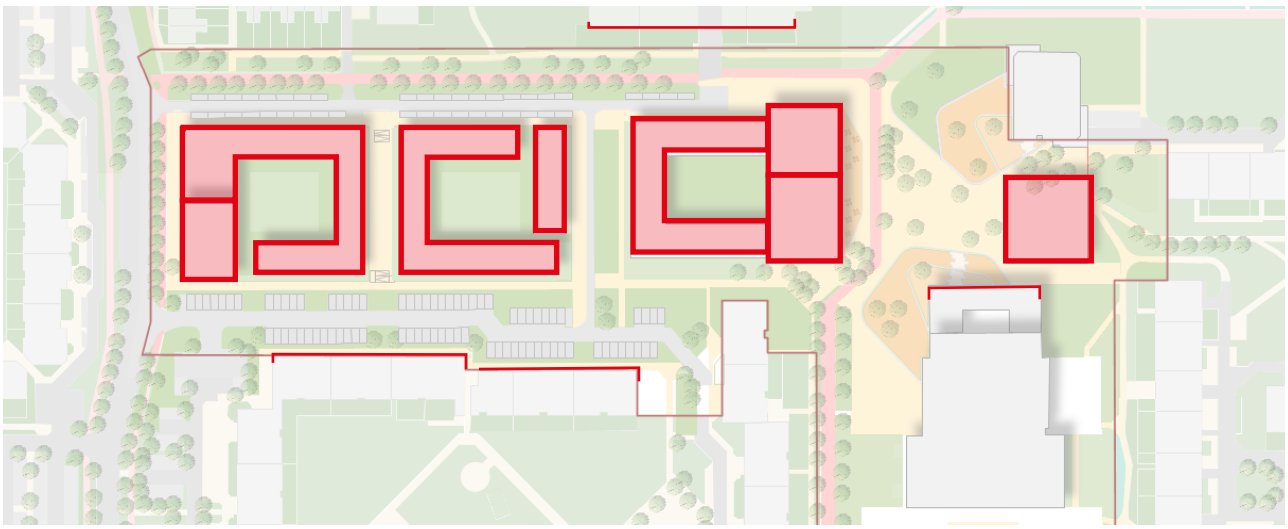
Parkeren



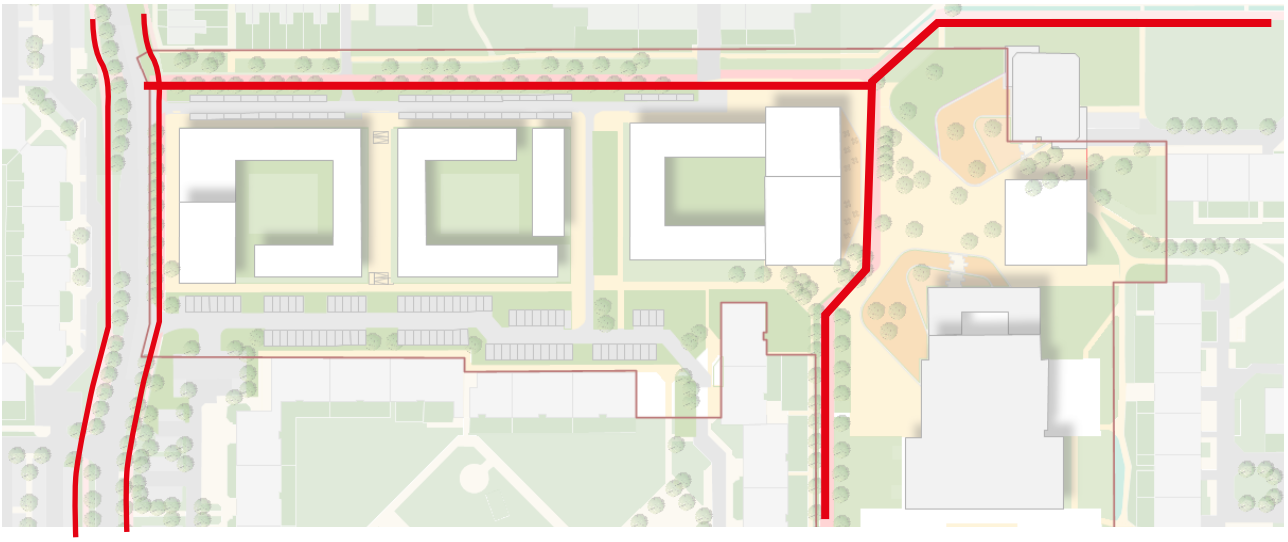
Nieuw Parlevinkerplein



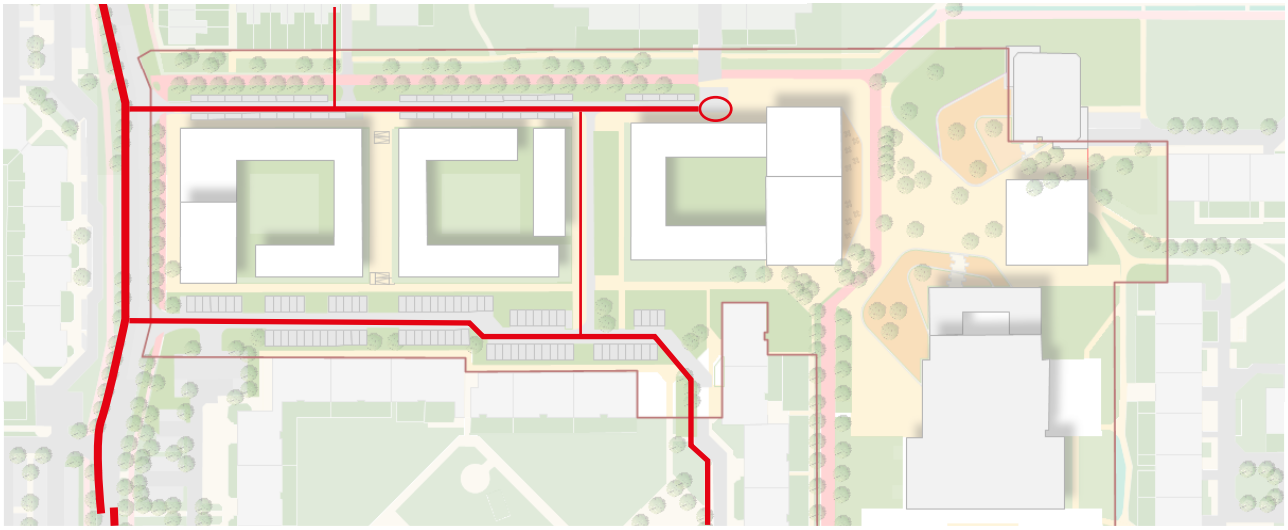
Bebouwing:



Fietsverbinding

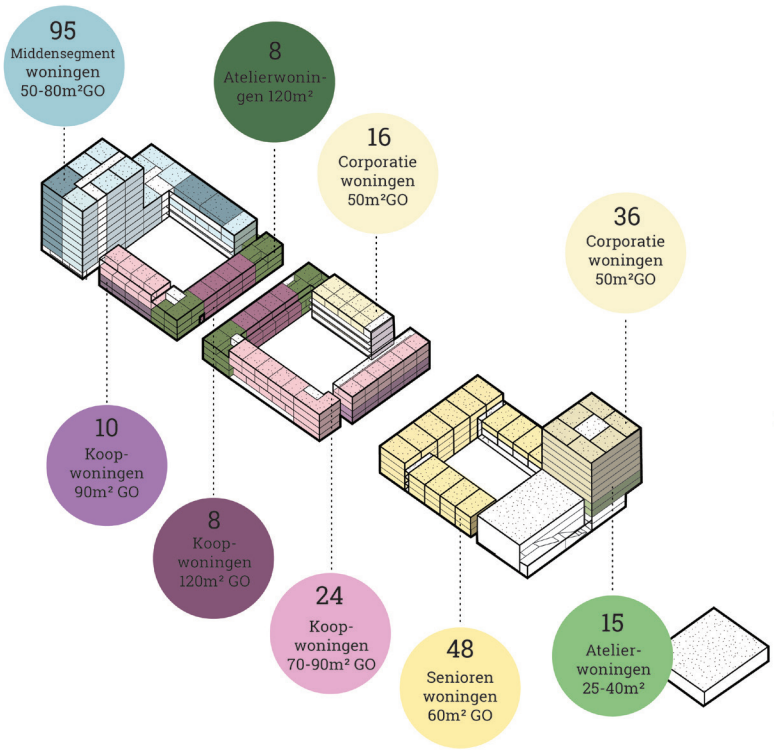


Ontsluiting motorvoertuigen



4. Programma

4.1. Wonen



Woonprogramma

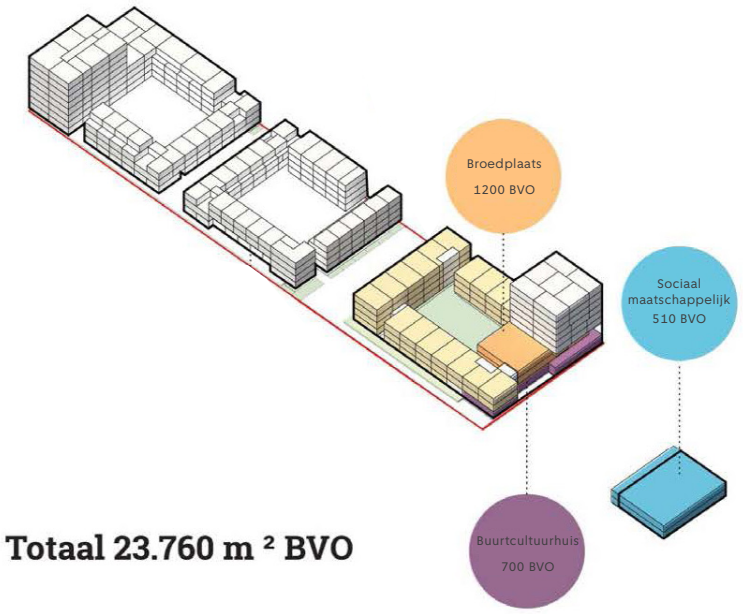
In de drie hoven die samen het ‘vijfde’ cluster vormen is een gevarieerd woningbouwprogramma voorzien, dat naast vervangende nieuwbouw voor senioren ook huurwoningen omvat in het sociale en middensegment en enkele koopwoningen. Het programma sluit aan op de beleidsmatig verdeling 40%- 40%- 20%. Daarnaast worden ook een aantal atelierwoningen opgenomen. Met deze verdeling biedt dit plan ruimte voor verschillende doelgroepen, zowel voor doorstromers en starters vanuit de Banne, als voor bijzondere groepen waarmee de sociaaleconomische positie van de buurt kan worden versterkt.

Woonprogramma:	
Sociale huurwoningen	56
Zelfstandige kunstenaarswoningen	7
Onzelfstandige kunstenaarswoningen	8
Seniorenwoning	48
Middeldure huurwoningen	95
Vrije sector	50
Totaal:	**264**

* Het definitieve woningprogramma is afhankelijk van de uitwerking van de gebouwontwerpen en kan nog een paar woningen af gaan wijken.

* Met het bovenstaande voorlopige programma komt de programmering op een 43-37-20 verdeling.

4.2. Werken en voorzieningen



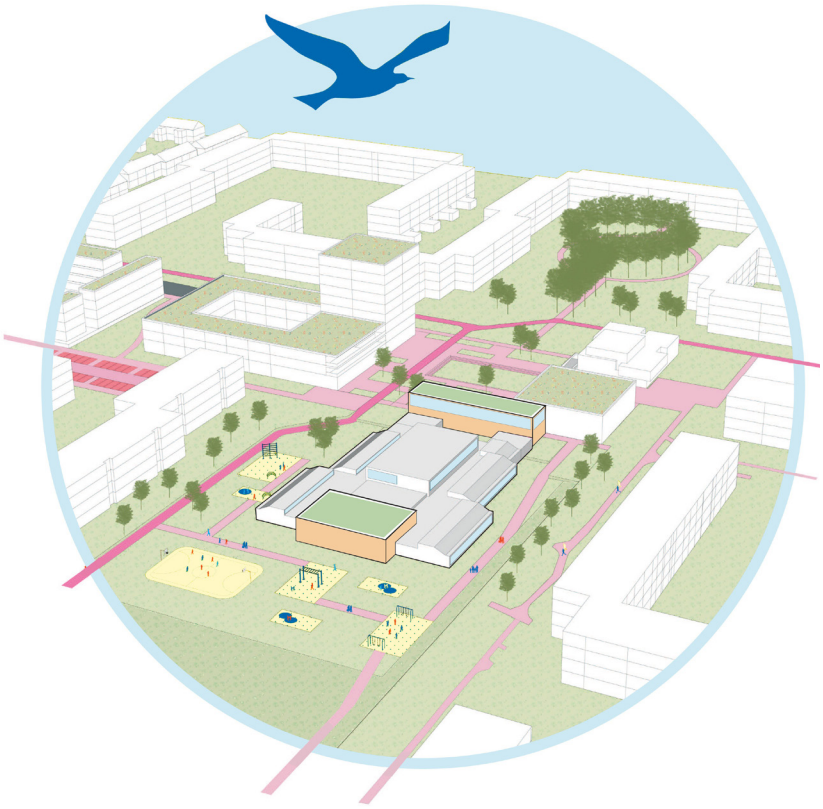
Voorzieningenprogramma

Het plangebied biedt ruimte voor ateliers en broedplaatsen, al dan niet in combinatie met atelierwoningen. Deze werk-gerelateerde functies zijn voorzien aan de zijde van het Parlevinkerplein, evenals het nieuwe buurtcultuurhuis ter vervanging van de Rietwijker met o.a. ruimte voor een theaterzaal en kleinschalige ondersteunende horeca. Met dit voorzieningencluster wordt het kunst- en cultuur(educatie)aanbod in de buurt vergroot en wordt de culturele participatie van buurtbewoners gestimuleerd. Omdat in het aansluitende hof de vervangende nieuwbouw voor senioren is voorzien, onderzoekt Rochdale de mogelijkheden voor een ontmoetingsruimte voor deze bewoners nabij de pleinzijde van dit eerste hof.

Woonprogramma:	
Broedplaats	1200m2 BVO
Buurtcultuurhuis	700m2 BVO
Sociaal maatschappelijk	510m2 BVO
Totaal:	**264**

De Rietwijker wordt gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe plein en een nieuw bouwkavel.

4.3. Onderwijs



Impressie mogelijke verbouwing school (SVP)

OBS De Vier Windstreken blijft behouden op de huidige locatie. Het schoolgebouw maakt onderdeel uit van dit Stedenbouwkundig Plan omdat er aanpassingen aan het complex plaatsvinden. Na de sloop van de Rietwijker wordt ook de gymzaal verplaatst naar een ander deel bij of aan het schoolgebouw.

De plannen voor de aanpassing van de Vier Windstreken zijn ten tijde van schrijven in ontwikkeling.

4.4. Maatschappelijk



Bestaande locatie Arrahma moskee

Aan de oostzijde van het nieuwe Parlevinkerplein, tussen de noordgevel van de school en het te handhaven gezondheidscentrum, is in het plangebied ruimte gereserveerd voor een gebouw met sociaal maatschappelijke functie. Het is mogelijk dat hier een moskee/islamitisch cultureel centrum komt van circa 900m2 BVO in 2 bouwlagen

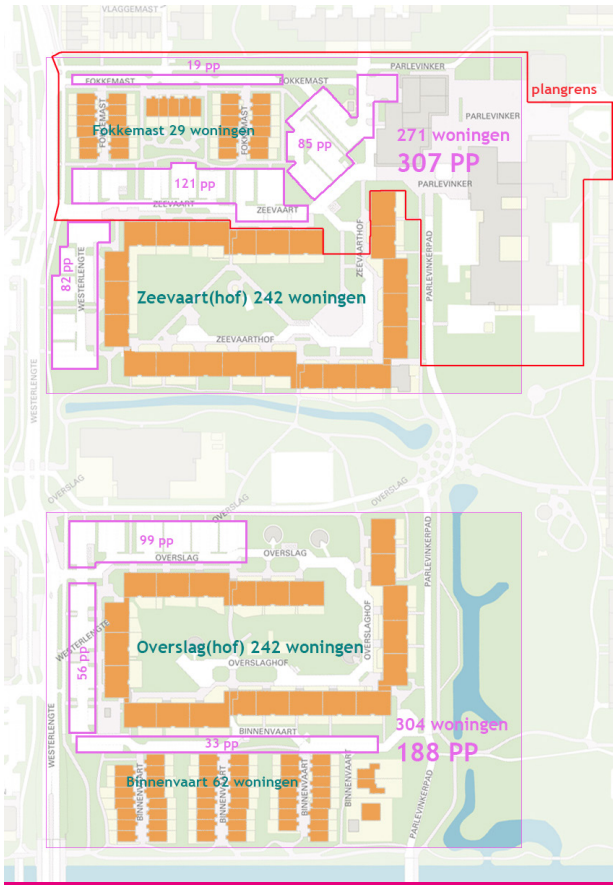
De moskee en het cultureel centrum vormen functies waarmee de levendigheid en ontmoetingsfunctie van het plein wordt gestimuleerd. Vanwege de functie in Banne Noord, onderzoekt de gemeente samen met de stichting de mogelijkheden om nieuwbouw in Banne Noord te realiseren, waarbij men zich richt op deze locatie. Mocht dit plan niet slagen dan is de kavel geschikt voor woningbouw of de realisatie van huisvesting voor andere maatschappelijke functies, eventueel te combineren met woningbouwprogramma.

4.5. Parkeren

Binnen de grenzen van het plangebied liggen momenteel 225 parkeerplaatsen: 19 langs de Fokkemast, 85 op een parkeerterrein naast het voormalige winkelcentrum Parlevinker en 121 plaatsen aan de Zeevaart. Deze parkeerplaatsen vervallen voor de realisatie van de nieuwe woonblokken, waarna een deel weer terugkeert in de openbare ruimte tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

Alle benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen worden op eigen terrein gerealiseerd in een half verdiepte parkeergarage onder de nieuwe woonblokken. De her aan te leggen parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn bedoeld voor de bestaande woningen rond de Zeevaarthof, en voor bezoekers van de nieuwe woningen en voorzieningen.

Een belangrijk uitgangspunt voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte is dat het aantal parkeerplaatsen dat oorspronkelijk was toebedeeld aan het winkelcentrum Parlevinker niet kan worden gecompenseerd omdat hiervoor de ruimte ontbreekt. Om een realistisch beeld te krijgen van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de woonblokken rond de Zeevaarthof is dit vergeleken met de woonblokken rond de Overslaghof. De bouwtypologie en het woonprogramma van beide hoven is vrijwel identiek, maar tegenover de 307 parkeerplaatsen rond de Zeevaarthof zijn rond de Overslaghof 188 parkeerplaatsen beschikbaar (inclusief Binnenvaarthof). Omgerekend per woning komt het aantal parkeerplaatsen rond de Overslaghof ongeveer overeen met de overige hoven in Banne Noord en is het aantal parkeerplaatsen rond de Zeevaarthof uitzonderlijk hoog.



Parkeerreferentie

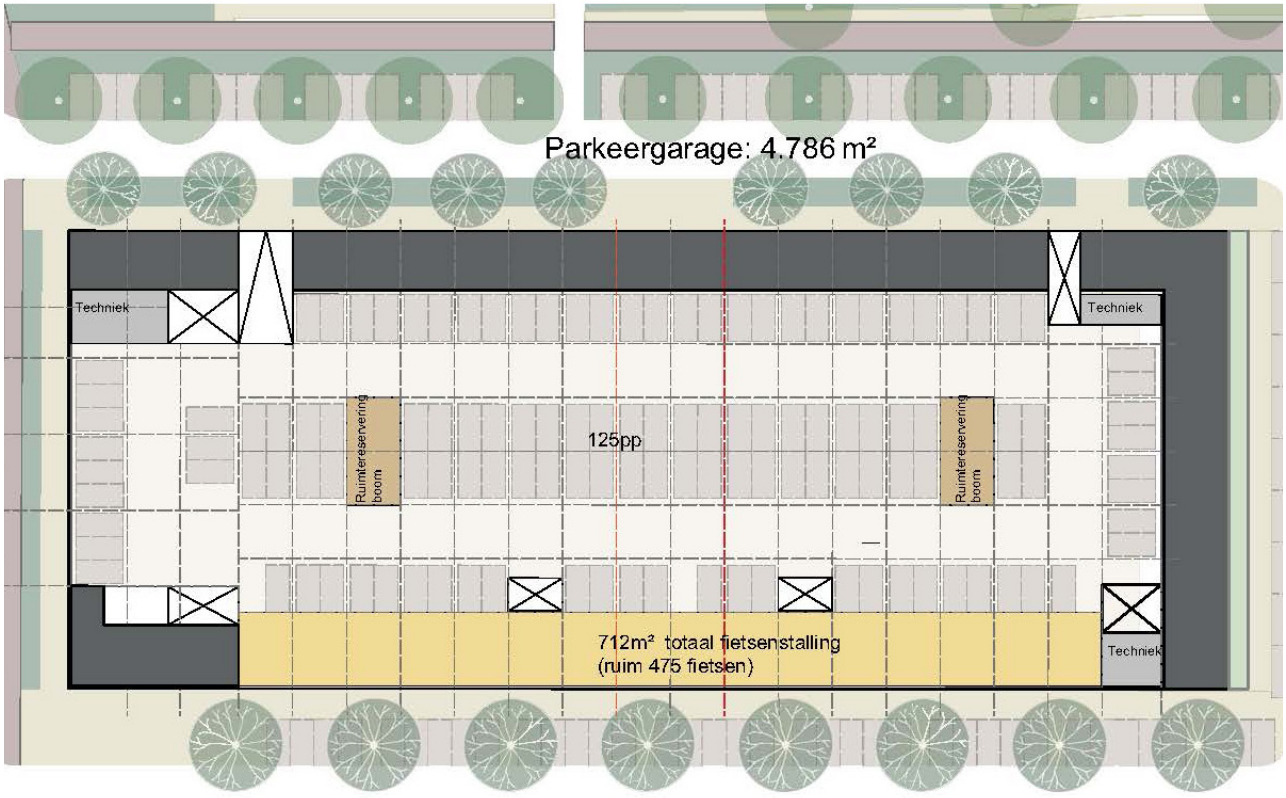
Indien in de nieuwe situatie rond de Zeeslaghof ongeveer evenveel parkeerplaatsen worden aangelegd als bij Overslaghof zijn in totaal ca. 188 parkeerplaatsen nodig. Op het parkeerterrein aan de Westerlengte liggen al 82 plaatsen, zodat aanvullend nog ca. 106 plaatsen nodig zijn. Aanvullend zijn voor bezoek van de nieuwe woningen ca. 24 parkeerplaatsen nodig (0,1 per woning). Hierdoor moeten binnen het plangebied in totaal ca. 130 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden ingepast.

Het aantal van 130 is een richtgetal en is in principe inpasbaar, maar het uiteindelijke aantal parkeerplaatsen is mede afhankelijk van de ruimte die benodigd is voor groen, inclusief te behouden bomen, en voorzieningen zoals ondergrondse vuilcontainers.

Type	pp auto min		pp auto max		Aantal wo.
Woonprogramma					**241**
Corporatie-regulier 50	0	0	0	0	38
Corporatie-Ouderen 60	0	0	0	0	54
Middensegment-2kamer 50	0,3	22,2	1	74	74
Middensegment-3-4 kamer 80	0,6	5,4	1	9	9
Duur-70	0,6	14,4	1	24	24
Duur-90	0,6	6	1	10	10
Duur-120	0,6	4,8	1	8	8
Urban resort-atelier woning 45	0	0	0	0	10
Urban resort-atelier woning 60	0	0	0	0	6
Urban resort-atelier woning 120	0,6	4,8	1	8	8
		57,6		133	**241**

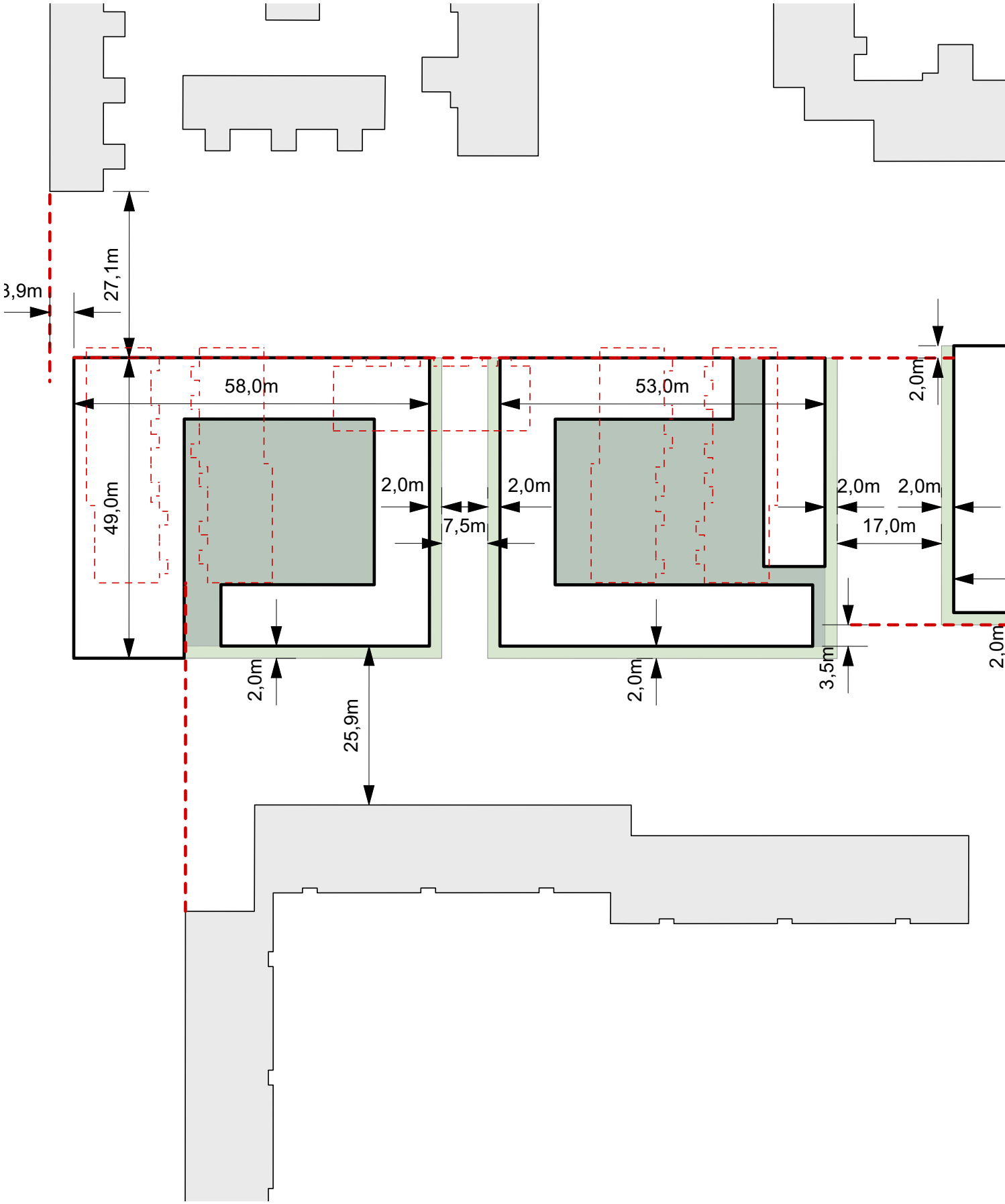
Minimaal en maximaal parkeernormen

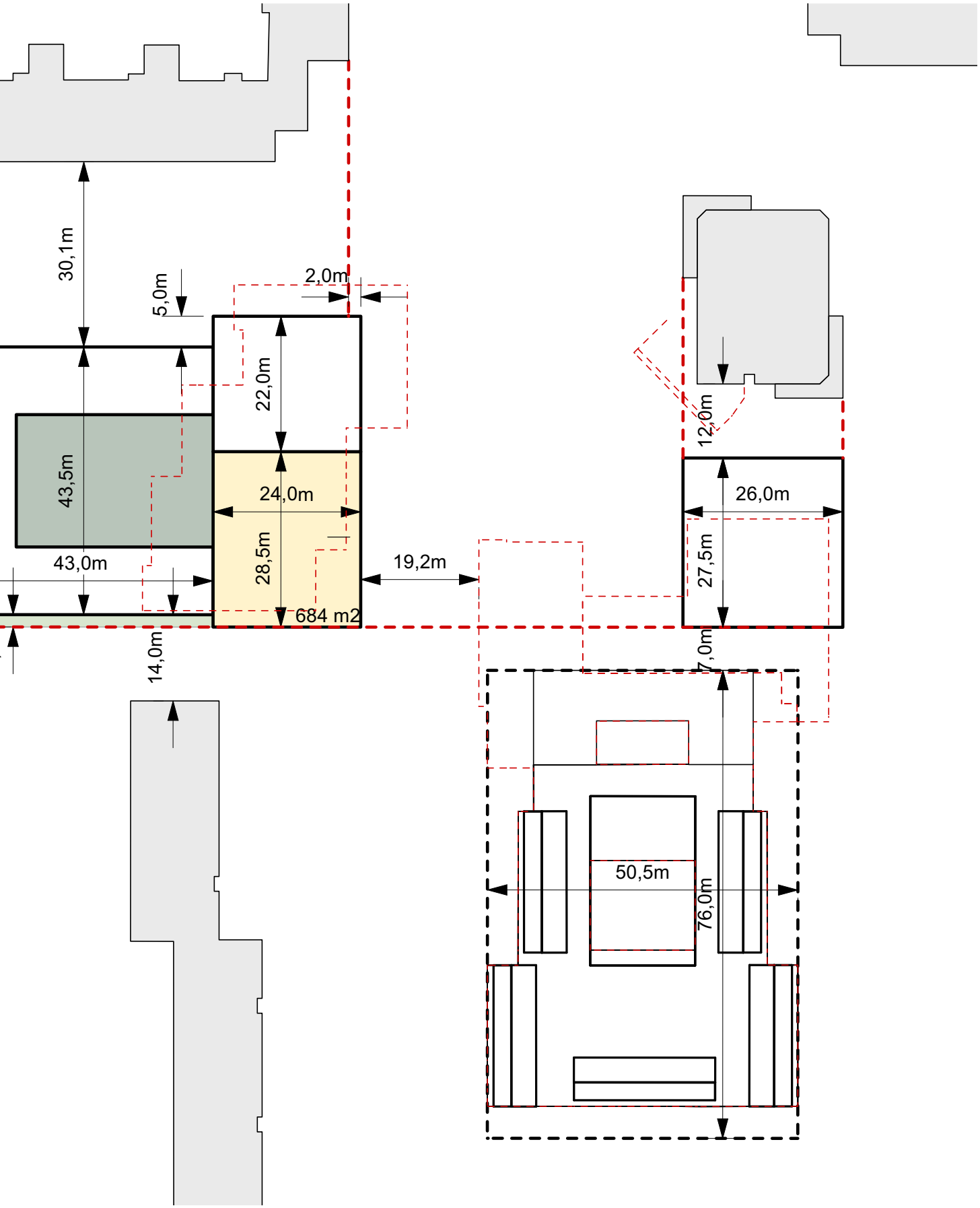
Berkening parkeerplaatsen



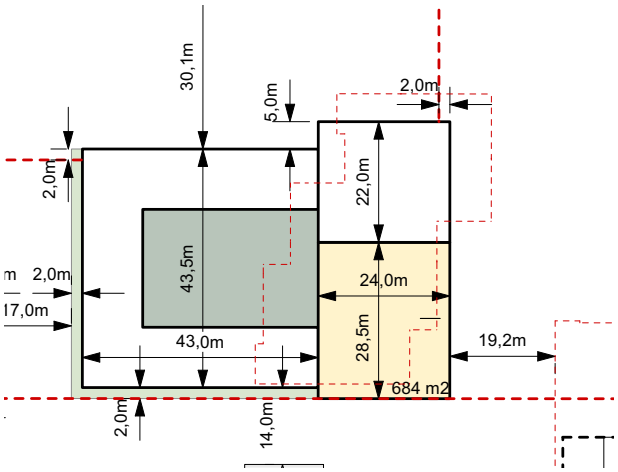
tekeningen SVP

5. Gebouwen


3,9m
27,1m
58,0m
49,0m
2,0m
7,5m
53,0m
2,0m
2,0m
2,0m
2,0m
17,0m
2,0m
2,0m
2,0m
3,5m
25,9m


30,1m
5,0m
2,0m
22,0m
43,5m
24,0m
28,5m
43,0m
19,2m
684 m2
14,0m
12,0m
26,0m
27,5m
7,0m
50,5m
76,0m

5.1. Blok 1

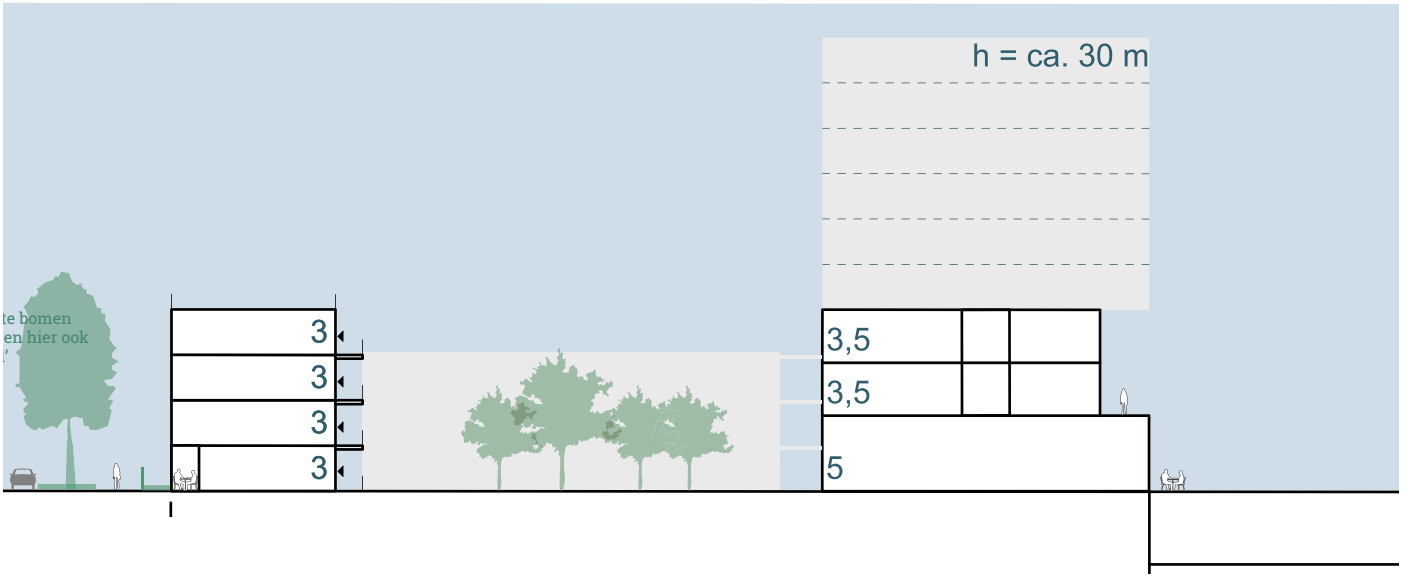


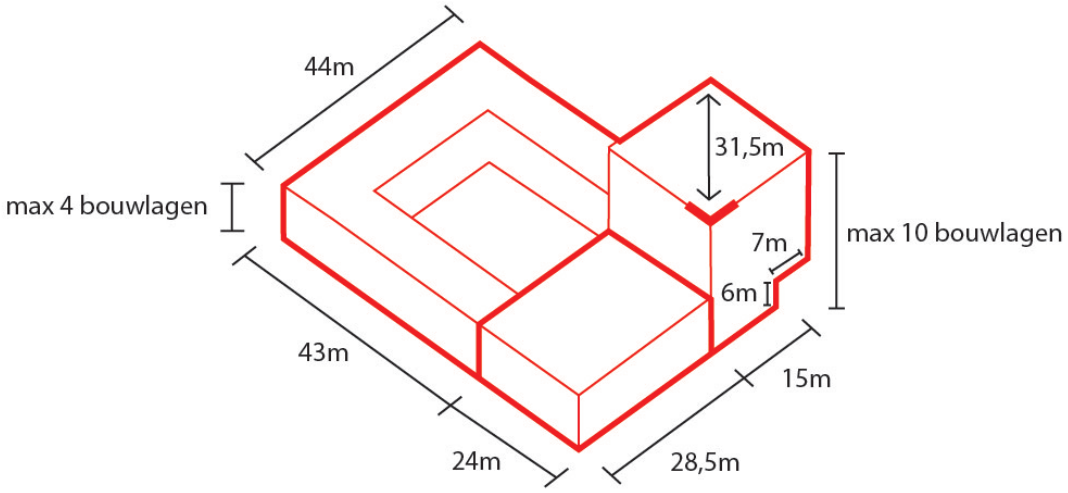
Maatvoering bouwblok 1 (SVP)

Blok 1 bestaat uit een gesloten bouwblok met woningen en voorzieningen, tot een hoogte van 4 lagen, en een uitkragend torenvolume met woningen op de hoek van het Parlevinkerplein met Fokkemast tot een hoogte van 10 lagen , exclusief installatieruimte. Om de footprint van het torenvolume te beperken mag de diagonaal maximaal 31,5 meter bedragen. De zijde aan het Parlevinkerplein is bestemd voor het nieuwe buurtcultuurcentrum en aanvullende voorzieningen die in de onderste twee plintlagen zijn voorzien (Blok 1A). Een deel van deze voorzieningen dient ter vervanging van De Rietwijker. De twee lagen boven het buurtcultuurcentrum zijn bestemd voor broedplaatsen en/of ateliers. De bijbehorende woningen worden in het aangrenzende torenvolume met sociale huurwoningen ondergebracht. De overige drie zijden van het blok zijn bestemd voor seniorenwoningen in 3 en 4 lagen rond een collectieve binnentuin (Blok 1B). Een deel van deze sociale huurwoningen dient ter vervanging van de bestaande woningen aan de Fokkemast.

De dubbelhoge plintlaag aan het Parlevinkerplein is één van de wanden waarmee de pleinruimte wordt gedefinieerd. Vanuit de gewenste samenhang met de overige pleinwanden, die eveneens twee lagen hoog zijn, wordt voor de plintlaag een verticale geleding voorgeschreven. Dit geldt ook voor de zuidelijke hoek en de kopgevel van het buurtcultuurcentrum, waarmee

Doorsnede Blok 1 (SVP)





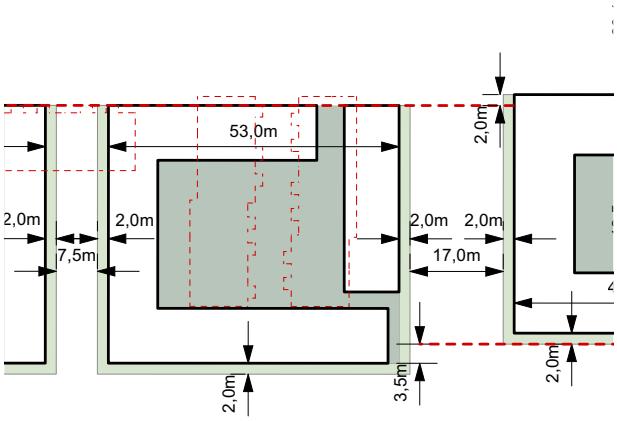
deze functie ook duidelijk herkenbaar wordt vanaf het Parlevinkerpad. In deze hoek is, als onderdeel van het buurtcultuurcentrum, ruimte gereserveerd voor ondergeschikte horeca. Op mooie dagen kan de aangrenzende openbare als terras worden benut. Zoals bij de beeldkwaliteit is aangegeven geven alle hoeken aanleiding tot het maken van bijzondere woningen waardoor elk blok een alzijdige oriëntatie krijgt. Dit geldt uiteraard ook voor de toren op de hoek van blok 1A.

Alle seniorenwoningen worden vanaf de hofzijde met de binnentuin ontsloten, ook de woningen op maaiveldniveau, waardoor de buitenruimte van deze woningen aan het openbare gebied grenst. Deze aansluiting vraagt bijzondere aandacht in het ontwerp van de woningen en aansluitend van de openbare ruimte. In aanvulling op de architectuur van de plintlaag is aan de Zeevaart en de tussenstraat een overgangszone voorzien als intermediair tussen de woning en het openbare gebied.

Aan de noordzijde is geen ruimte aanwezig voor een overgangszone. In de plattegrond van het blok wordt daar rekening mee gehouden, o.a. door aan die zijde collectieve functies onder te brengen. In aanvulling opde bijzondere architectuur van de plintlaag is in het stedenbouwkundig plan een overgangszone opgenomen waarmee rond blok 1B een intermediair ontstaat tussen de openbare ruimte en het privé domein.

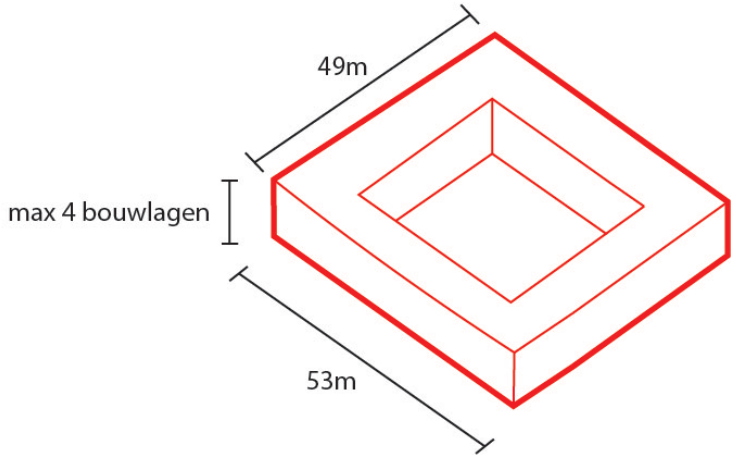
In afstemming met de architectonische uitwerking van dit blok zal een ontwerp worden gemaakt voor de invulling van deze zone. Aan de zijde van Fokkemast is een deel van de plintlaag gereserveerd voor nutsvoorzieningen, waaronder een transformatorruimte en een ruimte voor stadswarmte (Warmte Overdracht Station (WOS)). Aan deze zijde is ook ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen,zowel voor de seniorenwoningen als de atelierwoningen. Vanwege de beperkte ruimte in de plint kan een deel van de fietsen in een kelder worden ondergebracht, mits deze goed toegankelijk is.

5.2. Blok 2

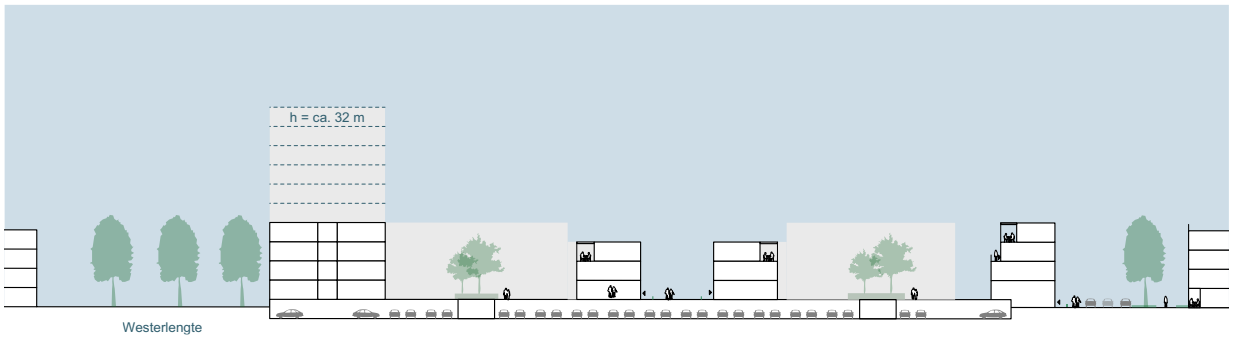


Maatvoering bouwblok 2 (SVP)

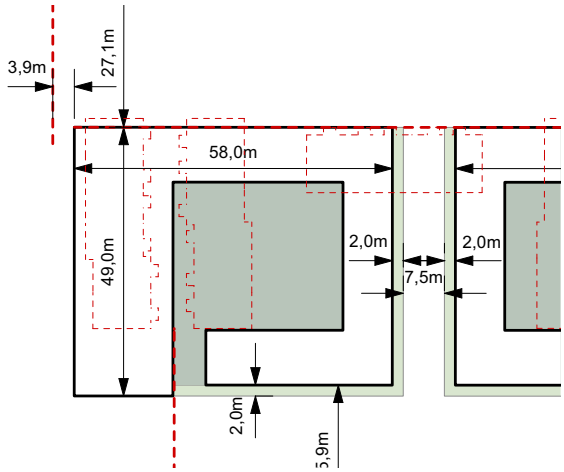
Blok 2 en 3 liggen samen op één halfverdiepte parkeerlaag. Blok 2 bestaat uit een gesloten bouwblok tot een hoogte van 4, incidenteel 5 lagen en omvat met een gemengd woonprogramma rond privétuinen die overlopen in een collectieve binnentuin op het dak van de parkeerlaag. De footprint van de parkeerlaag wijkt af van de footprint van het blok. Hierdoor biedt blok 2, in aanvulling op de beeldkwaliteit, ruimte voor het realiseren van afwijkende woningtypes in de plintlaag, zoals woningen met een verhoogd bordes aan de zijde van de Zeevaart en woningen met een niveauverschil en daardoor extra hoogte aan de zijde van Fokkemast en in de tussenstraat tegenover blok 1. Zoals bij de beeldkwaliteit is aangegeven geven alle hoeken aanleiding tot het maken van bijzondere woningen waardoor elk blok een alzijdige oriëntatie krijgt. De straat tussen blok 2 en 3 ligt op het dak van de parkeerlaag en heeft door de hogere ligging het karakter van een collectieve overgangszone tussen de woningen en de openbare ruimte aan Zeevaart Fokkemast. In afstemming met de architectonische uitwerking van blok 2 en 3 al een ontwerp worden gemaakt voor de invulling van deze straat.



Doorsnede Westerlengte (SVP)

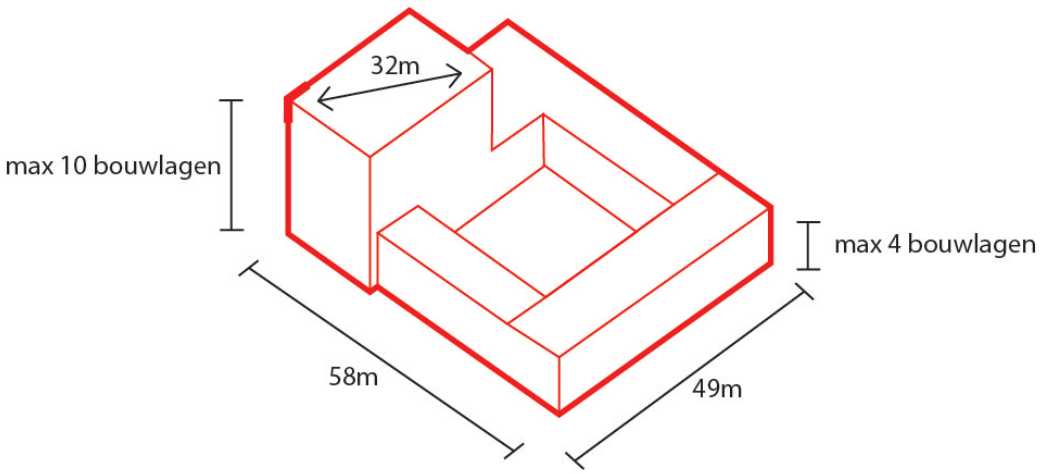


5.3. Blok 3

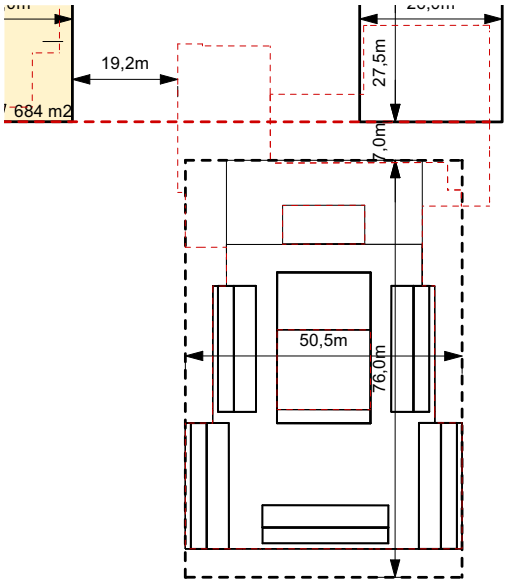


Maatvoering bouwblok 3 (SVP)

Blok 2 en 3 liggen samen op één halfverdiepte parkeerlaag. Blok 3 bestaat uit een gesloten bouwblok tot een hoogte van 4 lagen rond een collectieve binnentuin op het dak van de parkeerlaag en een torenvolume op de hoek van Westerlengte en Zeevaart tot een hoogte van 10 lagen exclusief installatatieruimte. Om de footprint van het torenvolume te beperken mag de diagonaal maximaal 32 meter bedragen. Blok 3 omvat een gemengd woonprogramma. De footprint van de parkeerlaag wijkt af van de footprint van het blok. Hierdoor biedt blok 3, in aanvulling op de beeldkwaliteit, ruimte voor het realiseren van afwijkende woningtypes in de plintlaag, zoals woningen met een verhoogd bordes aan de zijde van de Zeevaart en woningen met een niveauverschil en daardoor extra hoogte aan de zijde van Fokkemast en Westerlengte. Zoals bij de beeldkwaliteit is aangegeven geven alle hoeken aanleiding tot het maken van bijzondere woningen waardoor elk blok een alzijdige oriëntatie krijgt. Dit geldt uiteraard ook voor de toren op de hoek van blok 3. De straat tussen blok 2 en 3 ligt op het dak van de parkeerlaag en heeft door de hogere ligging het karakter van een collectieve overgangszone tussen de woningen en de openbare ruimte aan Zeevaart Fokkemast. In afstemming met de architectonische uitwerking van blok 2 en 3 al een ontwerp worden gemaakt voor de invulling van deze straat. Aan de zijde van Fokkemast is een deel van de plintlaag gereserveerd voor nutsvoorzieningen, zoals een transformatorruimte. Ook de ingang naar de parkeerlaag is aan deze zijde voorzien. De parkeerlaag biedt ruimte aan het benodigde parkeerprogramma van blok 2 en 3, inclusief de benodigde ruimte voor het stallen van fietsen voor deze woningen. De toegang(en) tot de fietsen kunnen ook elders in de plintlaag van blok 2 en 3 wordt gesitueerd, mits deze goed zijn ingepast en aansluiten op de openbare ruimte.



5.4. De Vier Windstreken



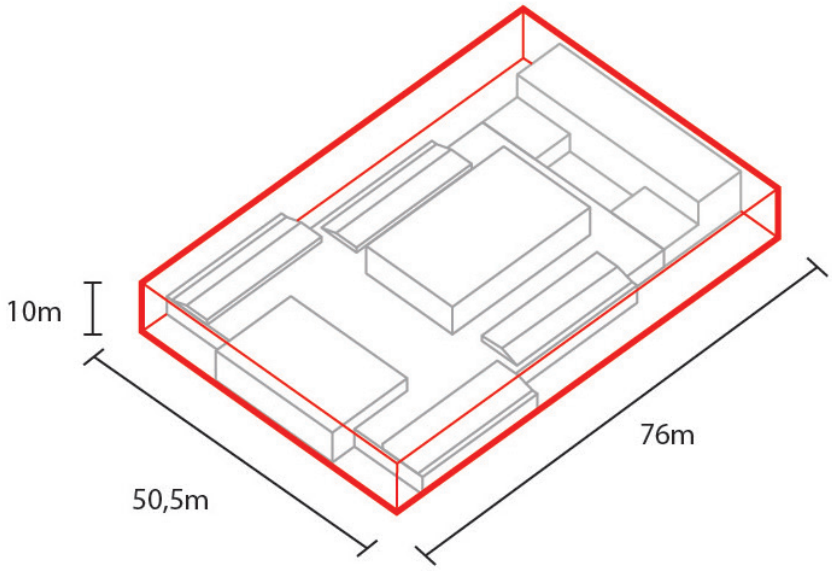
Maatvoering de Vier Windstreken(SVP)

Het schoolgebouw wordt aangepast; na sloop van de Rietwijker wordt de gymzaal verplaatst naar een plek ten zuiden van het schoolgebouw. In dit stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke kaders opgenomen voor het realiseren van een losstaande gymzaal op het terrein van de school aan de zuidkant, of het gedeeltelijk invoegen van de gymzaal in het huidige volume van de school.

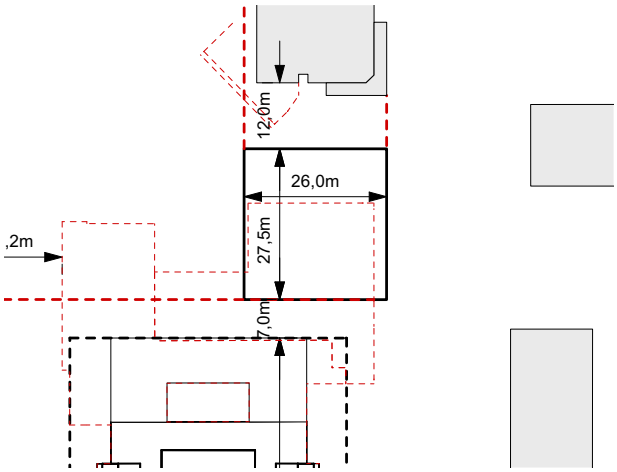
Tevens is er ruimte gereserveerd voor een nieuwe aansluiting van het schoolgebouw van De Vier Windstreken op het Parlevinkerplein. De definitieve aansluiting op het plein aan de noordzijde moet 2 lagen hoog worden. Hiermee wordt de pleinruimte gedefinieerd en ontstaat de mogelijkheid om het schoolgebouw rechtstreeks te verbinden op de nieuwe inrichting van het plein. Vanuit de gewenste samenhang met de overige pleinwanden wordt voor de gevel van deze aansluiting een verticale geleding voorgeschreven. De invulling van deze geleding is vrij, mits de functies aan de gevel op het plein georiënteerd zijn.

Het formaat van de bouwenvelop voor de school is gebaseerd op het bestaande volume van de school, maar met uitzondering van de locatie van de pleingevel is de invulling en positionering van de overige gevels flexibel en afhankelijk van de mate waarin het bestaande schoolgebouw wordt vernieuwd. Dit geldt ook voor aansluiting van de school op het plein.

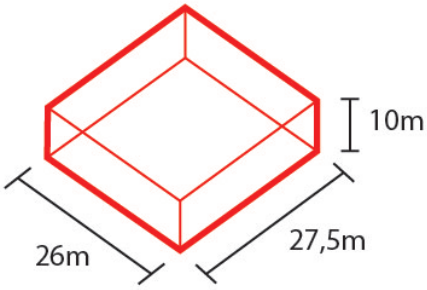
De bouwenvelop staat zowel nieuwbouw als aanpassing van het bestaande gebouw toe. De bouwplannen voor de school zijn nog in ontwikkeling.



5.5. Sociaal maatschappelijke kavel

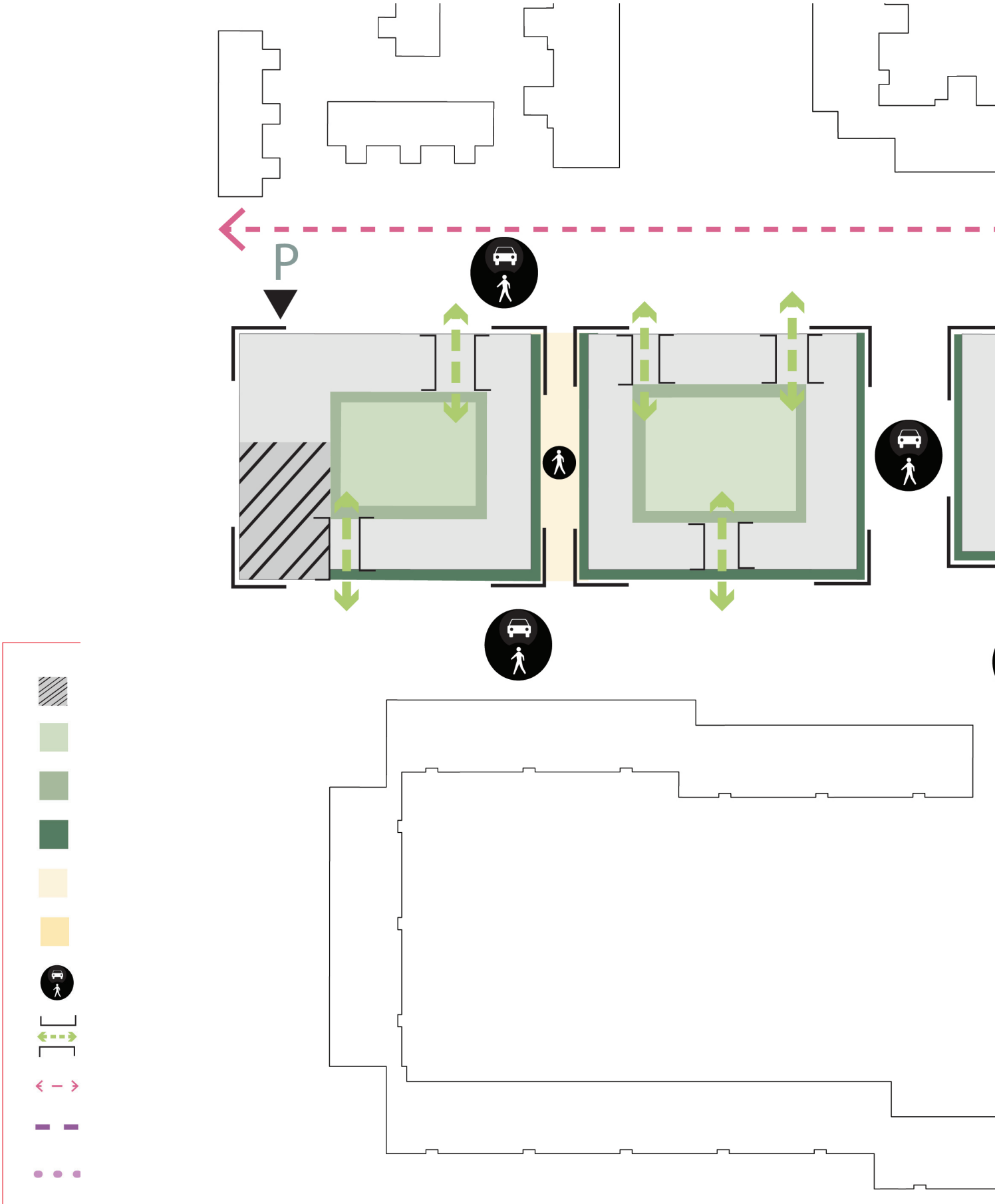


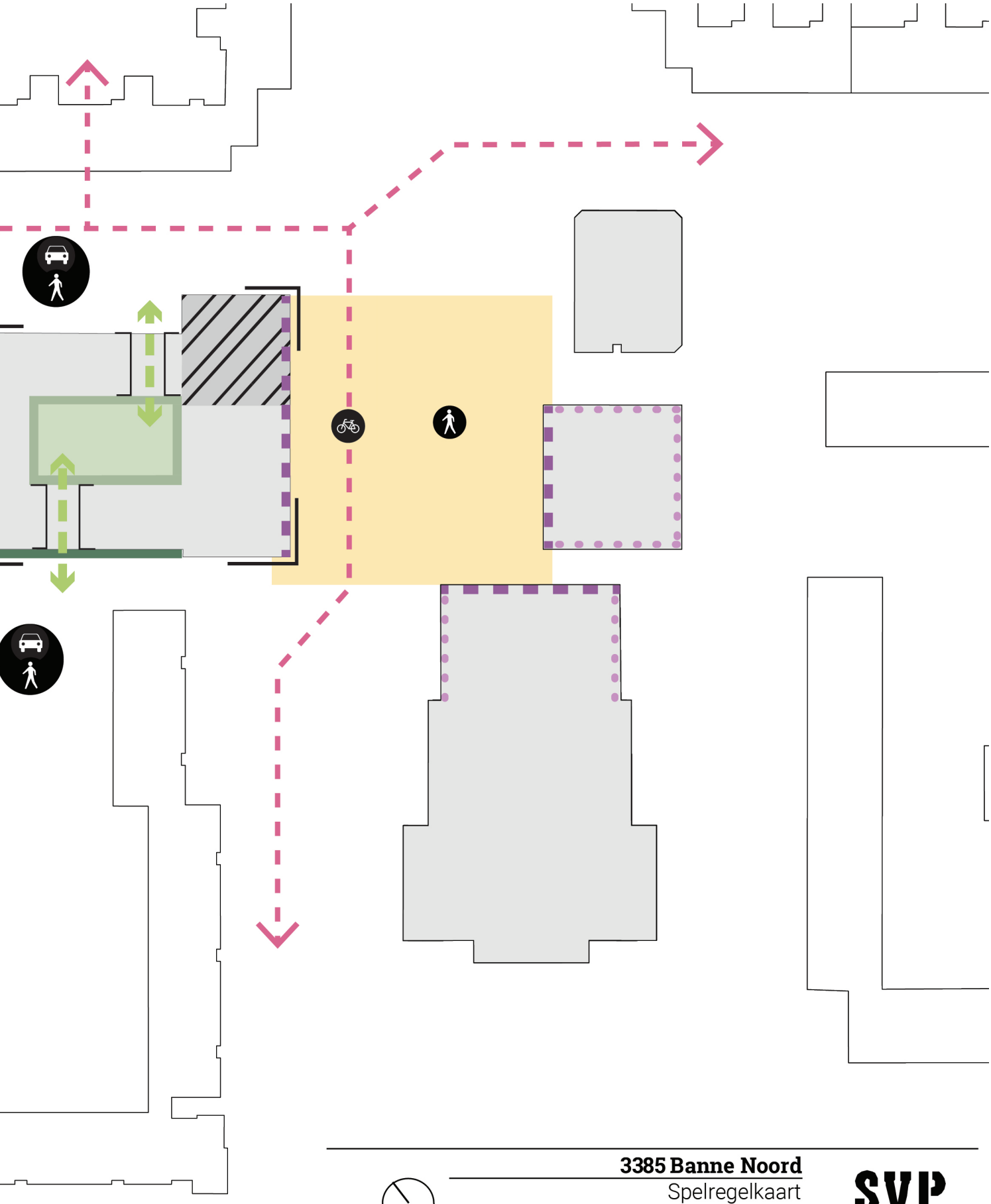
Maatvoering sociaaal maatschappelijke kavel (SVP)



Tussen de school en het gezondheidscentrum is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke functie zoals een moskee. Ook dit gebouw draagt bij aan het definiëren van de pleinruimte en heeft daarom een hoogte van 2 lagen. Vanuit de gewenste samenhang met de overige pleinwanden wordt voor de gevel aan het plein een verticale geleding voorgeschreven. De invulling van deze geleding is vrij, mits de (entree)functie van deze gevel op het plein is georiënteerd zijn. De overige gevels moeten aansluiten op de contour van de bouwenvelop. De architectuur van deze gevels mag afwijken van de pleingevel maar vraagt bijzondere aandacht vanwege het gesloten karakter van de gebedsruimte. Mocht deze kavel een andere bestemming krijgen, of mochten er bestemmingen aan toe worden gevoegd, zoals wonen, dan blijven bovenstaande richtlijnen van toepassing.

5.6. Spelregelkaart





3385 Banne Noord

Spelregelkaart

1:1000 A3 17-05-2023

SVP

6. Openbare Ruimte

6.1. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Puccinimethode

De Puccinimethode is de standaard voor het Amsterdamse straatbeeld en staat voor een kwalitatief goede fysieke inrichting van de openbare ruimte. Een inrichting die gebruiksvriendelijk, toegankelijk, veilig, beheersbaar, duurzaam, betaalbaar, samenhangend én mooi is. Naast een beleidskader omvat de Puccinimethode uit 2 handboeken, 'Rood' en 'Groen', met de technische uitwerkingen van het beleid. In de laatste versie van het Handboek Rood (december 2021) wordt ook ingegaan op het toepassen van 'erven' in Amsterdam. De uitgangspunten voor het inrichten van erven hebben vooral betrekking op nieuwe gebiedsontwikkelingen, waar het ontwerp van de openbare ruimte en het stedenbouwkundig plan in samenhang worden ontwikkeld, maar zijn ook toepasbaar voor de herontwikkeling rond Parlevinker/Fokkemast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Geen lineaire inrichting, maximale rechtstand ca. 50 meter;
- Verharding op één niveau, zonder trottoirbanden;
- Elementen (groenvakken, bomen, fiets-/autoparkeren) worden vrij in de openbare ruimte geplaatst;
- Straatkolken in één of twee lijngoten of matras.

Het waterbergend vermogen van woonerven is vrij beperkt. In het ontwerp moet daarom (extra) aandacht worden besteed aan het bereiken van Rainproof, bijvoorbeeld d.m.v. wadi's en/of ondergrondse voorzieningen.

In hoofdstuk 5.2 is de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte in het plangebied beschreven. Vanuit deze beeldkwaliteit zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting af te leiden:

Parlevinkerplein

- Het plein wordt ingericht als een buurtplein met een hoogwaardige uitstraling en veel verblijfkwaliteit.
- Het plein biedt ruimte aan diverse activiteiten voor jong en oud.
- Er is ruimte voor een terras in samenhang met de horeca van het nieuwe buurtcultuurcentrum.
- De entrees van alle voorzieningen aan het plein zijn goed en comfortabel bereikbaar.
- Het plein wordt klimaat adaptief ingericht met een mix van verharding, groen en mogelijk water. Er is aandacht voor een goede afwatering van de verharde oppervlaktes.
- Niveauverschillen worden geïntegreerd in de inrichting bij voorbeeld in de vorm van zitranden en verhoogde groenvlakken.
- Het plein is ruimtelijk goed verbonden met het Parlevinkerpark via groene, ecologische verbindingen en langszaamverkeersverbindingen.
- Het Parlevinkerpad wordt als vrijliggend fietspad doorgetrokken over het plein.

Straten

- De straten worden primair ingericht als woonerven.
- Er is veel aandacht voor de verblijfskwaliteit en groene en aantrekkelijke uitstraling.
- Waar mogelijk worden ruime plantvakken tussen de parkeervakken aangelegd met bomen en onderbegroeiing.
- De verharding in de straten wordt beperkt tot het noodzakelijke.

Bomen

- Behoud van bomen en/of boomstructuren is uitgangspunt bij het maken van de nieuwe ontwerpen van de openbare ruimte.
- Indien een gezonde boom niet kan worden behouden wordt gekeken of deze kan worden verplaatst binnen het plangebied.
- Alle bomen zijn onderzocht op conditie. Deze informatie is in de bijlage te vinden.

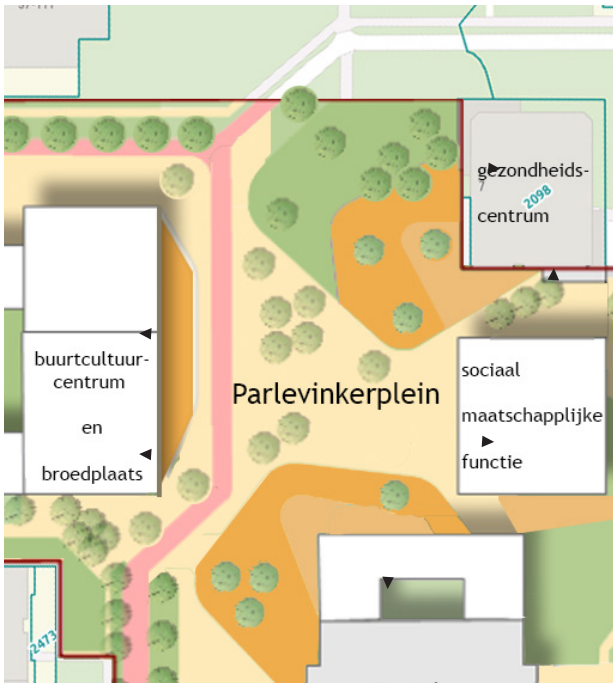
6.2. Schetsontwerp openbare ruimte

Parlevinkerplein

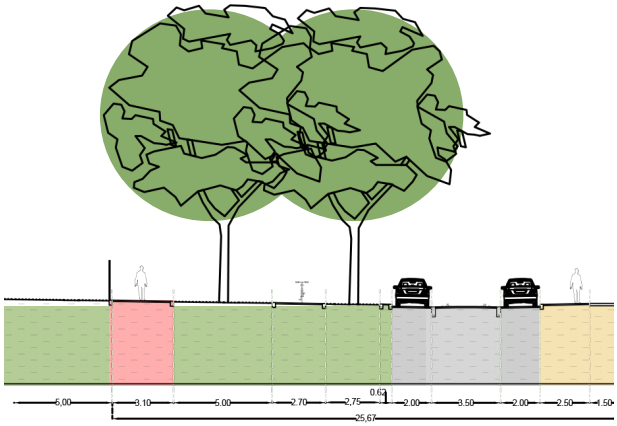
De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn voor het plein uitgewerkt in een schetsontwerp. Het schetsontwerp geeft in grote lijnen de inrichting van het nieuwe plein weer. Het pleinontwerp wordt later samen met de buurt gemaakt. Dan wordt ook bekeken welke activiteiten hier mogelijk zijn en wat daar voor nodig is, zoals straatmeubilair, sportvoorzieningen, etc.

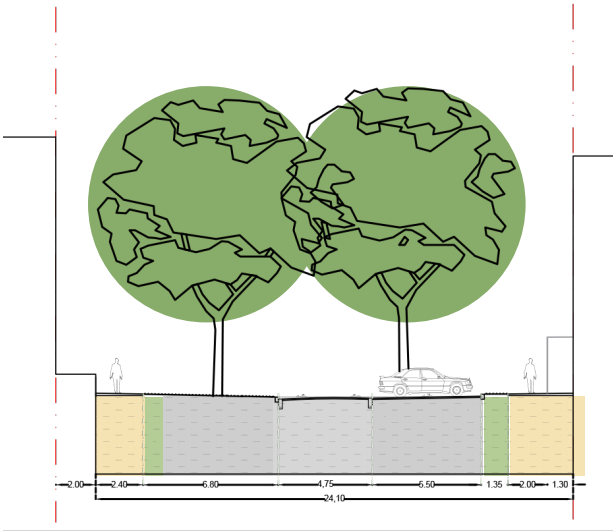
Het Parlevinkerplein is een voortzetting van het Parlevinkerpark. De kenmerkende beeldtaal van het park met organische, onregelmatige vormen en paden met een hoekverdraaiingen wordt bij de inrichting van het plein voortgezet. Het park en het plein vormen zo een contramal tegenover de orthogonale structuur van de bebouwing in Banne Noord.

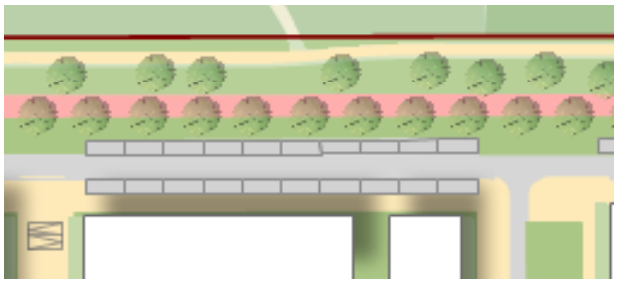
Het fietspad loopt via het Parlevinkerpad op één niveau door het gehele gebied, het park en het plein heen. Het plein heeft als primaire functie dat van ontmoetingsruimte. Hiertoe heeft het centrum een ‘neutraal terrein’. Deze zone is vlak en rustig vormgegeven om ruimte te geven voor zo diverse mogelijk gebruik. Het wordt een veelzijdig plein dat veel verschillende activiteiten een plek kan bieden, nadrukkelijk verbonden met de verschillende functies rondom het plein. Naar de randen toe zijn er overgangszones naar de gebouwen. Hier worden de hoogteverschillen opgelost in combinatie met matregelen t.b.v. Rainproof. Elk gebouw heeft een eigen voorzone met een eigen invulling. Aan de westkant is vóór het voorzieningengebouw ruimte voor een terras.

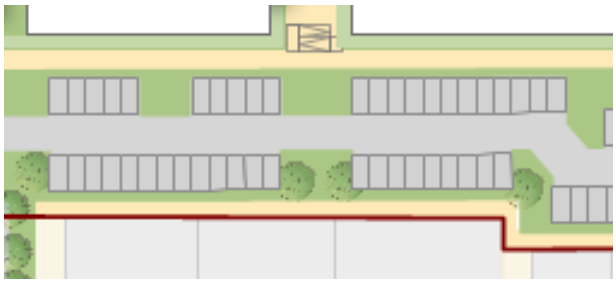


Schetsontwerp Parlevinkerplein









Fokkemast

Het nieuwe profiel van Fokkemast is grotendeels identiek aan het bestaande profiel met ruimte voor (langs)parkeren en aan het einde van de straat ruimte voor kortparkeren voor de ouderenwoningen. Deze plek biedt tevens ruimte voor laden en lossen t.b.v. het buurtcultuurcentrum en kan ook benut worden om te keren. Het bestaande fietspad blijft gehandhaafd evenals een groenstrook met bomen tussen het fietspad en de parkeerplaatsen. De laanstructuur die hier oorspronkelijk aanwezig was wordt hersteld.

Zeevaart

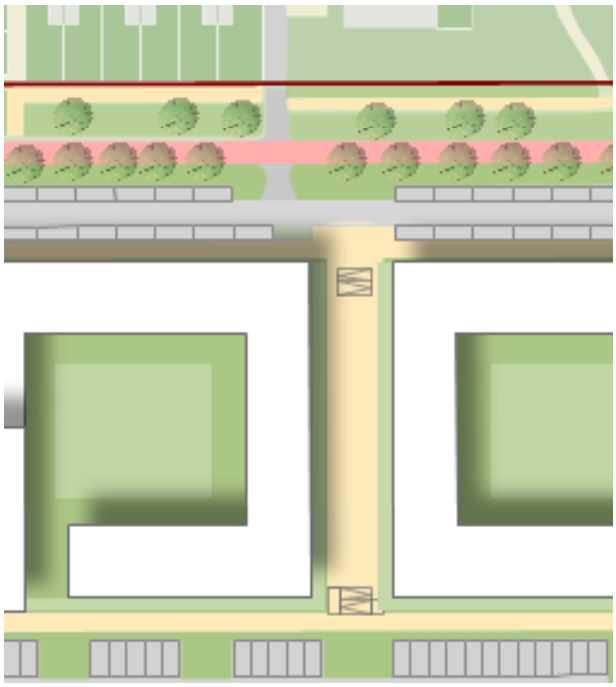
Het nieuwe profiel van Zeevaart wijkt af van de bestaande situatie. De bestaande parkeervelden die via deze straat worden ontsloten vervallen en worden vervangen door een woonerfinrichting met haaksparkeren. De nieuwe parkeervakken worden afgewisseld door groenvlakken met één of meerdere bomen. Indien mogelijk worden enkele bestaande bomen hierin opgenomen. Ook de bestaande verspringingen keren terug in het nieuwe profiel om de rechtstand en daarmee de snelheid van autoverkeer te beperken (zie Puccinimethode).

Tussenstraten

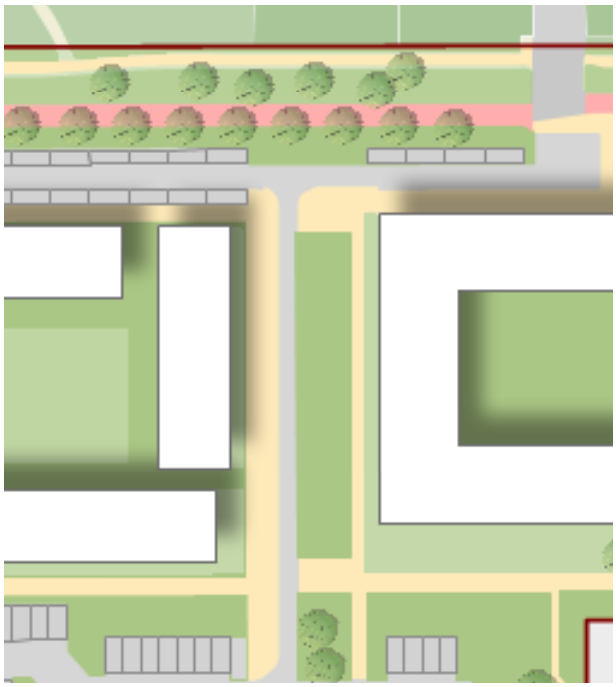
De drie bouwblokken tussen Fokkemast en Zeevaart worden door twee tussenstaten met elkaar verbonden. Om deze samenhang te versterken sluit de inrichting en het gebruik van de tussenstraten aan op de woonerfstructuur van Fokkemast en Zeevaart. Beide tussenstraten worden primair ingericht als groene verblijfsruimte voor de aanwonenden

De oostelijke straat ligt op maaiveldniveau en is beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Het profiel van de straat is 21 meter breed en biedt ruimte voor bomen en groen, maar ook voor verblijfsplekken, zowel in de zon als schaduw. Aan weerszijden ligt een smalle overgangszone die als buitenruimte van de woningen kan worden ingericht.

De westelijke straat ligt op het dak van de halfverdiepte parkeergarage en is daardoor niet toegankelijk voor verkeer. Het profiel van de straat is 11,50 meter breed en biedt vooral ruimte voor informeel gebruik door bewoners, bijvoorbeeld voor het plaatsen van bankjes of bloempotten. Aan beide uiteinden sluit deze straat via trappen en/of hellingbanen aan de woonerven van Fokkemast en Zeevaart.



Westelijke tussenstraat



oostenlijke tussenstraat