VN2023-017307
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 12 september 2023

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kennisnemen van Stedenbouwkundig Plan Fokkemast/Parlevinker

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Kennisnemen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) Fokkemast-Parlevinker als ruimtelijke onderbouwing bij de Investeringsbeslissing Banne Noord van december 2021 met daarin de grondexploitatie 759.31 Fokkemast, Parlevinker en rotonde IJdoornlaan,VN2021-032317, zoals mee is ingestemd door de wethouder Grondzaken, met de volgende wijzigingen ten opzichte van de visie in de Projectnota:
    - Sociaal maatschappelijke kavel toegevoegd;
    - Handhaving huidige gebouw basisschool Vier Windstreken;
    - verplaatsing van de gymzaal;
    - verwerving van buurtcentrum de Rietwijker;
    - Bouwhoogte van 8 naar 10 bouwlagen bij de 2 hogere bouwdelen.
2. Kennisnemen van de bijlagen, met daarbij het Beeldkwaliteitsplan en het participatieverslag met daarin de belangrijkste punten van de inbreng van belanghebbenden uitgelicht;
3. Kennisnemen van het finale advies van het DB in de adviesvraag aan de stadsdeelcommissie.

Kernboodschap

Het stadsdeelbestuur adviseert positief op het Stedenbouwkundig Plan voor Fokkemast/Parlevinker.

Bestuurlijke achtergrond

1. In december 2018 is de principenota Banne Noord vastgesteld;
2. Op 5 oktober 2021 heeft het college de projectnota Banne Noord vastgesteld, met daarin de stedenbouwkundige visie voor het gebied rond de Parlevinker;
3. Op 2 december 2021 heeft de gemeenteraad de Investeringsbeslissing Banne Noord vastgesteld, met daarin de grondexploitatie 759.31 Fokkemast, Parlevinker en rotonde; IJdoornlaan,VN2021-032317;
4. Op 8 november 2022 is de wethouder Ruimtelijke Ordening akkoord gegaan met het doen van een bod op buurthuis de Rietwijker;
5. Op 20 december 2022 heeft het college kennisgenomen van de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling rond de Parlevinker en ingestemd met voortzetting van de ontwikkeling van het buurtcultuurhuis.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a en b Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en beslissingen van de raad uit te voeren.

Artikel 160, eerste lid, onder d Gemeentewet: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

1. **Kennisnemen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) Fokkemast-Parlevinker als ruimtelijke onderbouwing bij de Investeringsbeslissing Banne Noord van december 2021 met daarin de grondexploitatie 759.31 Fokkemast, Parlevinker en rotonde IJdoornlaan,VN2021-032317, zoals mee is ingestemd door de wethouder Grondzaken;**

Het SP is de uitwerking van de visie in de projectnota waar de gemeenteraad in dec 2021 kennis van heeft genomen en een grondexploitatie bij heeft vastgesteld. De uitwerking heeft in 2022 plaatsgevonden. De essentie van de visie is hierbij aangehouden en vormde het kader van de uitwerking: de verdichtingsopgave, de omvang van de woningbouw, de komst van een nieuw buurtcultuurhuis, huisvesting van een moskee en het maken van een nieuw plein als centrum van de wijk.

Op 16 februari 2023 is het definitieve SP gepresenteerd aan de belanghebbenden in de wijk, voordat het ter bestuurlijke besluitvorming werd voorgelegd. Een verslag hiervan is bijgevoegd.

Kern

Het SP heeft als ondertitel een nieuw hart voor de wijk; het plan geeft de ruimtelijke kaders aan voor de vernieuwing van het centrum van Banne Noord. Het oude winkelcentrum Parlevinker en de 29 seniorenbungalows aan de straat Fokkemast maken in het plan plaats voor 3 nieuwe woongebouwen met 265 woningen, met een gedifferentieerd woonprogramma met verdeling 43-37-20, inclusief 48 nieuwe seniorenappartementen en 15 kunstenaarswoningen. Het eerste bouwblok bevat naast sociale- en seniorenwoningen een buurtcultuurzaal gerealiseerd door de gemeente, gekoppeld aan een nieuwe broedplaats door Stichting Buurtcentra. Het plein aan de huidige Parlevinker wordt opnieuw ingericht als dé ontmoetingsplek in de buurt; het Parlevinkerplein. In het plan is aan het plein een kavel opgenomen bedoeld voor een sociaal maatschappelijke functie, zoals een moskee.

Onderstaand een toelichting op de belangrijkste elementen in het plan:

Cultuurvoorzieningen

De nieuwe buurtcultuurzaal wordt in nauwe samenhang met de nieuwe broedplaats uitgewerkt en gerealiseerd. Verankering van de lokale gemeenschap bij de uitwerking van de plannen en de toekomstige programmering is hierbij van groot belang. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken verwerft de gemeente de huidige Rietwijker, zodat de stedenbouwkundig visie voor het plein uitgewerkt kan worden en Stichting Buurtcentra deze opbrengsten in de nieuwe broedplaats kan investeren.

Moskee

Bij de gesprekken met de buurtbewoners voor de Projectnota werd het maatschappelijke belang van stichting Arrahma in de wijk duidelijk. Een groot deel van de bewoners in de Banne is lid van deze gemeenschap. Ook de behoefte aan een nieuw groter onderkomen voor de stichting werd duidelijk: de huidige behuizing is vaak te klein om alle mannelijke aanwezigen bij het gebed binnen een plek te kunnen geven, de ruimte voor de vrouwen is nog veel kleiner en ook passen de aanwezigen vaak niet in de ruimte. Dit leidt tot biddende mensen buiten, wat door sommige buurtbewoners als onprettig wordt ervaren, te meer als men op het pad zit. Tijdens Ramadan wordt er al jaren een grote tent

naast de moskee neergezet. De stichting heeft daarnaast de ambitie om niet alleen een gebedsruimte te bieden maar zich te ontwikkelen tot religieus-cultureel buurtcentrum.

In de afgelopen planuitwerkingsfase is onderzocht of een moskee-functie te combineren was in het cultuurcluster, zoals gemeld in de Projectnota, maar dit bleek om meerdere redenen niet haalbaar: de verschillende manieren van gebruik van theater, horeca en religieuze bijeenkomsten waren niet goed in te passen. Een oplossing is gevonden door een eigenstandige locatie voor een sociaal maatschappelijke voorziening in het SP opgenomen. Op deze locatie kan een cultureel religieus centrum worden gerealiseerd. Deze is zelfstandig te ontwikkelen, los van cultuurgebouw. De plek komt vrij nadat fase 1 is opgeleverd en de Rietwijker gesloopt is.

Het college wordt bij de vaststelling van het SP gevraagd in te stemmen met het voornemen om een intentieovereenkomst met de Arrahma moskee te sluiten waarin de gemeente toezegt om de sociaal-maatschappelijke kavel aan het Parlevinkerplein voor bepaalde termijn te reserveren, waarin de stichting haar plan kan uitwerken en een erfpachtaanbieding kan volgen.

Parkeren

De buurt maakt zich zorgen over het verdwijnen van parkeerplaatsen en de daaruit volgende verhoging van de parkeerdruk. In het SP verdwijnen er +- 85 straatparkeerplaatsen. Dit was in de vastgestelde Projectnota ook al het geval. Onder de nieuwe gebouwen komt een parkeergarage van max 125 parkeerplaatsen voor de 260 woningen. Er blijven 211 plaatsen op straat, inclusief 23 plaatsen voor bezoekers van de nieuwbouw. Dit is boven de geldende parkeernorm. Voor het vaststellen van dit aantal is gekeken naar het identieke woonhof ten zuiden, zodat deze aantallen overeenkomen. Hierbij is een ruimte marge aangehouden. Het Expertiseteam OR&M heeft op de casus positief geadviseerd. Met het uitvoeren van het plan is er een kans dat de parkeerdruk kan oplopen tot boven de 90%, als tegen die tijd het betaald parkeren nog niet is ingevoerd. Voor het invoeren van betaald parkeren wordt momenteel door V& OR een voorstel voorbereid, waarbij wordt gekeken of de Banne Noord als voorrangsgebied kan worden meegenomen, vanwege de grote overloop vanuit CAN en de ontwikkeling van Fokkemast/Parlevinker.

Bomen

In totaal staan er in het plangebied 204 bomen. Uit de BoomEffectAnalyse blijkt dat er geen monumentale of bijzondere bomen staan. Elke boom is onderzocht en er is gekeken 1. of deze kan blijven staan naast de nieuwe bebouwing en 2. of deze gezond zijn. Ook is er gekeken of er verplaatst kan worden. Naar het er nu naar uitziet moeten ongeveer 30 bomen wijken voor de bouw van blok 1 en ongeveer 25 voor blok 2 en 3. Afhankelijk van de inrichting van de Zeevaart moeten hiervoor ongeveer 25 bomen wijken en voor het nieuwe Parlevinkerplein een vergelijkbaar aantal. Van alle bomen zijn er 35 als verplantbaar geïdentificeerd. Naar verwachting kunnen in het toekomstige ontwerp voor de Zeevaart en het Parlevinkerplein ongeveer 40 bomen worden gecompenseerd. Waar mogelijk worden bestaande bomen aan de Zeevaart en het Parlevinkerplein behouden, maar net als aan de Fokkemast zijn op de meeste locaties de benodigde ophoging van het maaiveld te groot voor veel bestaande bomen.

Bouwhoogte

De verkenning in de Projectnota ging uit van dat de nieuwbouw 8 lagen hoog zou worden (volgens de huidige gedachte). In de uitwerking is gekomen tot 10 bouwlagen, dit levert +-20 extra woningen op. Qua bezonning van de omliggende gebouwen en tuinen is het verantwoord.

OBS Vier Windstreken

De stedenbouwkundige uitwerking heeft ertoe geleid dat de basisschool op de huidige locatie behouden blijft. In de Projectnota was er nog sprake van om de school te slopen en 150 meter naar het zuiden nieuw te bouwen. Omwille van het creeren van een plein met wanden, en het vergroten van de sociale interactie op het plein is ervoor gekozen de school op de hudige locatie te houden. De plek in het park was ook niet makkelijk in te passen en zou het park daar opdelen.

In het SP zijn de kaders aangegeven voor vernieuwing van de school, waarbij zowel renovatie of nieuwbouw ruimtelijk mogelijk zijn. Essentieel is dat de gymzaal een andere plek wordt gegeven. Hiervoor zijn de middelen gereserveerd in de grondexploitatie. Dit kan in theorie losstaand aan de zuidkant op het schoolterrein gebeuren. Dit heeft echter niet de voorkeur van alle betrokken partijen. De komende jaren wordt er door de gemeente en Innoord gewerkt aan een toekomstplan voor de huisvesting van de Vier Windstreken op deze locatie.

Ad 2. Kennisnemen van de bijlagen, met daarbij het Beeldkwaliteitsplan en het participatieverslag met daarin de belangrijkste punten van de inbreng van belanghebbenden uitgelicht;

Op 16 februari 2023 is het definitieve SP gepresenteerd aan de belanghebbenden in de wijk, voordat het ter bestuurlijke besluitvorming werd voorgelegd. Een verslag hiervan is bijgevoegd. Daarnaast is een samenvatting van de participatie-activiteiten als bijlage bijgevoegd.

Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden voor het SP. De buurt is nauw betrokken geweest bij de uitwerking in 2022 met meerdere bijeenkomsten en publicaties. Daarnaast heeft er in 2021 over de investeringsbeslissing (met de Projectnota als onderlegger) al een inspraakprocedure plaatsgevonden.

De participatie voor de Projectnota in de periode 2019-2021 was intensief. De buurt is in 2022 regelmatig op de hoogte gesteld van de uitwerking richting het SP, waarbij de buurt heeft gevraagd om gedetailleerde uitwerking van de toekomstige parkeersituatie, de bomen, het toewijzen van woningen (door Rochdale), en de uitwerking van de cultuurvoorziening. Dit is allemaal in het SP verwerkt.

Er zijn 2 inloopbijeenkomsten over het SP geweest, in maart 2023 en mei 2022. Er is een informatie-krant gemaakt, en in de gemeentelijke wijkkrant van oktober is het SP opgenomen geweest.

In het derde en vierde kwartaal hebben veel (bestuurlijke) gesprekken plaatsgevonden met Verdedig Noord, SBC, Rochdale en Urban Resort over de buurtverankering van de cultuurvoorziening waarbij de wethouder KenC betrokken was. Hieruit is geconcludeerd dat het originele plan, waarbij Urban Resort hoofdhuurder wordt voor het geheel, wordt doorgezet.

Ad 3. Kennisnemen van het finale advies van het DB in de adviesvraag aan de stadsdeelcommissie.

Is bijlage.

Advies en afstemming

Intern:

- G& O; akkoord met verwerking financiële gevolgen;
- Expertiseteam OR&M: geadviseerd over de parkeersituatie
  Toetsteam OR&M: akkoord, met enkele opmerkingen voor de vervolguitwerking.
  Parkeersituatie expliciet voorleggen.

- KenC: akkoord met programmatische inpassing van de buurtcultuurzaal en verwerving van de Rietwijker;
- OJZ: akkoord met het procesvoorstel om de komende periode een plan te maken voor de vernieuwing van de Vier Windstreken
- Gebiedsteam Stadsdeel; akkoord met het programma
- Welstand; akkoord met de beeldkwaliteitseisen en de stedenbouwkundige opzet.

Extern:

- Innoord; akkoord met de kaders voor vernieuwing van de school;
- Stichting Buurtcentra; met programmatische inpassing van de broedplaats;
- Rochdale; akkoord met de beeldkwaliteitseisen, de stedenbouwkundige opzet en programmatische inpassing;

Zie verder bijlage met participatieverslag.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

De financiële gevolgen van de uitwerking van het SP zijn beperkt gebleven en leiden tot een geringe verslechtering van de grondexploitatie. De financiële gevolgen van de (gewijzigde) plannen zijn reeds via het MPG in de GREX verwerkt.

December 2022 heeft de gemeente na akkoord van de wethouder RO een bod uitgebracht op de Rietwijker (onder voorbehoud van bestuurlijke vaststelling van de aanpassingen in de grex). Dit bod is door SBC geaccepteerd. Daarnaast is er een reservering in de grex opgenomen voor het verplaatsen van de gymzaal.

Hier tegenover staan hogere opbrengsten als gevolg van een groter woningbouwprogramma en lagere kosten van het verkeersveiliger maken van de rotonde op de IJdoornlaan ter hoogte van de Westerlengte. Die was bij de grondexploitatie gevoegd als restant van de ontwikkeling van Banne Centrum. Uit het onderzoek naar het verbeteren van de veiligheid bij de rotonde is gebleken dat richting 2030 een autonome stijging van verkeersbewegingen ertoe leidt dat de rotonde dan heringericht moet worden. Op dit moment zijn kleine ingrepen voldoende om de veiligheid te verbeteren. Het verkeerskundig aanpassen van de rotonde krijgt een plek in de toekomstige programmering van V& OR als bovenplanse investering;

Conclusie:

De besluiten in deze voordracht hebben wel financiële gevolgen, maar deze zijn via het MPG bestuurlijk voorgelegd.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-057239	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-057252	bijlage 1-participatieverslag.pdf (pdf)
AD2023-057253	bijlage 2 -beeldkwaliteit.pdf (pdf)
AD2023-057254	bijlage 3 - Planologische informatie.pdf (pdf)
AD2023-057255	Stedenbouwkundig plan_Parlevinker_Fokkemast_ HR.pdf (pdf)
AD2023-065438	20230907 finaal advies stadsdeel SP FokkemastParlevinker.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord