Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Stedenbouwkundig Plan Fokkemast/Parlevinker
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Directie:	G&O
Datum behandeling staf WH	22 juni 2023
Datum adviesaanvraag:	26 juni 2023
Deadline ontvangst advies:	PM
Advies mailen naar:	g.lommers@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Stedenbouwkundig Plan Fokkemast-Parlevinker + 3 bijlagen
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Portefeuillehouder is geinformeerd.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	…
Procesbegeleider:	…
Datum weekstart/staf:	…
Datum stadsdeelcommissie:	…
Datum dagelijks bestuur:	…
Registratienr. (optioneel):	…

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).
Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Graag advies over het voorgenomen besluit in te stemmen met het Stedenbouwkundig Plan (SP) Fokkemast-Parlevinker als ruimtelijke onderbouwing bij de Investeringsbeslissing Banne Noord van december 2021, rekening houdend met de kaders van de uitwerking volgend uit de in mei 2021 door het college vastgestelde Projectnota: 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.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het DB adviseert positief op het Stedenbouwkundig Plan (SP) Fokkemast-Parlevinker.

Het plan is de ruimtelijke vertaling van verschillende stedelijke ambities zoals woningbouw en het realiseren van voorzieningen voor de bewoners van de Banne. Met het plan wordt een antwoord geboden op een aantal zwakke punten in de ruimtelijke structuur van het hart van de wijk Banne Noord.

Het Stedenbouwkundig Plan 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 zullen plaats maken voor 3 nieuwe woongebouwen met 265 woningen, met een gedifferentieerd woonprogramma (43% sociaal, 37% midden, 20% koop), 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.

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.
Tussen de fase van de Projectnota Banne Noord, het investeringsbesluit (december 2021) en het Stedenbouwkundig plan (zomer 2023) is voor een flink aantal knelpunten en wensen een oplossing gevonden, waaronder het toevoegen van een sociaal maatschappelijke kavel (Moskee); het handhaven van het huidige gebouw basisschool Vier Windstreken, waarbij de gymzaal wordt verplaatst; en de verwerving van buurtcentrum de Rietwijker. Bij de woningbouw is ruimte gezien om 2 bouwlagen toe te voegen zodat meer sociale woningen kunnen worden gerealiseerd.

Met name de verwerving van de Rietwijker maakt het mogelijk om enerzijds een nieuwe buurtcultuurzaal op te kunnen nemen in het plan en gelijktijdig ruimte te maken voor een sociaal maatschappelijke functie op het plein. Het huidige gebedshuis van de stichting Arrahma is zeer klein en verouderd. De wijk heeft baat bij goede huisvesting van een grote lokale geloofsgemeenschap.

Er is in de periode 2019-2022 uitvoerig geparticipeerd. De stedenbouwkundige visie die is uitgewerkt in dit Stedenbouwkundig Plan 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. De huurders van de Rietwijker met o.a. de Theaterstraat en Verdedig Noord betrekt de gemeente bij de uitwerking van het nieuwe buurtcultuurhuis en het opzetten van de toekomstige programmering.

Ondanks dat een stedenbouwkundig plan vooral aangeeft hoe de ruimtelijke opzet is van het gebied, en het feit dat het gebruikers van eigenaar Rochdale zijn, hecht het dagelijks bestuur er aan om te vermelden dat de gemeente zich heeft ingespannen om de huidige gebruikers van de Parlevinker aan andere huisvesting te helpen. De Bolder en Het Fort krijgt een nieuwe thuisbasis in de nieuwe Buurtkamer in het Parlevinkerpark. De realisatie hiervan staat gepland voor q1 2024. Hebben&Houwen bedient een stedelijke of zelfs regionale markt en zoekt naar een nieuwe locatie buiten de Banne. Met Soundstudio 10 heeft de gemeente samen gezocht naar een nieuwe geschikte locatie.

In de Parlevinker is coffeeshop Atlas gevestigd, als huurder van Rochdale. In de plannen van Rochdale en in het stedenbouwkundig plan noch het investeringsbesluit is voorzien in een vestiging van een coffeeshop. Voor de herhuisvesting van Atlas wordt door de partijen Rochdale, Atlas en het stadsdeel samen gewerkt aan een oplossing.

Het Dagelijks Bestuur is bewust van een tweetal spanningsvelden in dit plan: tussen de verdichting en de balans met het groene karakter van de wijk, en ten aanzien van parkeren.

Het aantal parkeerplekken is in het plan in lijn met de stedelijke beleidskaders waaronder het streven richting een autoluwe stad . Het dagelijks bestuur realiseert zich dat dit betekent dat ook in de Banne de alternatieven voor de auto goed gefaciliteerd moeten worden. In de keuze die gemaakt moeten worden tussen woningbouw, voldoende groen en openbare ruimte van kwaliteit, is in dit stedenbouwkundig plan een balans gevonden. Het nieuwe Parlevinkerplein krijgt een veel groenere invulling dan in de huidige situatie. Daarnaast zal de herinrichting van het aanliggende Parlevinkerpark in 2024 plaatsvinden, waarbij veel aandacht is voor een hogere kwaliteit van het groen en meer verblijfskwaliteit.

Over de voorziene bomenkap in het plangebied heeft het dagelijks bestuur zich laten informeren. Het dagelijks bestuur is overtuigd dat in het plan maximaal is gepoogd om onnodige kap te voorkomen. Daarnaast is sprake van compensatie van de bomen die niet verplaatsbaar zijn.

Om een nog groenere omgeving te creëren is het DB voorstander van het realiseren van zoveel mogelijk groene gevels en groene daken in dit plangebied. De geveltinten en de groene inrichting van de straten tussen de nieuwe woonblokken zijn daarom zeker te behouden in het plan.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie is blij om te lezen dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met een gevarieerd woningbouwprogramma. In het bijzonder de extra aandacht voor de sociale huur juichen wij toe. Wij vinden het goed dat de bewoners van de bestaande 29 woningen met behoud van huurprijs kunnen doorverhuizen naar de nieuwbouw, voordat hun woning gesloopt zal worden. In het algemeen hebben we een aantal adviezen (aangemerkt als [X] in de tekst, in geval van per punt stemmen) als aanvulling op het advies van het DB.

We hopen dat de voorgenomen krimp van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte niet voor problemen zal zorgen als het aantal bewoners toeneemt. Net als de bewoners (zie participatieverslag) maken wij ons zorgen om de 225 parkeerplekken die verdwijnen en slechts 130 ervoor terugkomen in de openbare ruimte. Kijk goed naar de alternatieven van de auto en stimuleer deelmobiliteit. [1]

Daarnaast adviseren we in het ontwerp van de publieke ruimte alvast rekening te houden hoe bij een extra reductie van het gebruik van parkeerplekken (als persoonlijk autobezit gaat afnemen) dit op natuurlijke wijze onderdeel van het openbaar groen kan worden. [2]

Ook zijn we blij dat basisschool Vier Windstreken midden in de wijk zal blijven bestaan. Onbeantwoord is de vraag of de capaciteit van de school na de verbouwing goed afgestemd is op de te verwachten demografische ontwikkelingen van de wijk. Ook is onduidelijk wat er gaat gebeuren als de gymzaal verplaatst gaat worden. Op de vraag of er een tijdelijke gymzaal komt of een definitieve lezen wij niet terug in het conceptadvies. Zorg dat de kinderen ten alle tijde goed worden opgevangen en een geschikte locatie hebben om te gymmen. Licht de ouders op tijd hierover in. Ons advies is om de nieuwe gymzaal te bouwen voordat de oude gesloopt zal worden. [3]

Het bestaande gezondheidscentrum valt buiten het plangebied, alhoewel het aan te raden is een mogelijke (gevel)renovatie mee te nemen in de planvorming, aangezien het 1 van de 4 gevels aan het nieuwe Parlevinkerplein is. Onderzoek of het anders mogelijk is te zorgen dat het parlevinkerplein een geheel blijft door het toevoegen van bomen. [4]

Het zou mooi zijn als het lukt om de voorgenomen sociaal maatschappelijke functie in te zetten als nieuwe huisvesting voor Stichting Arrahma en dat al haar leden hier gebruik van kunnen maken op een passende wijze.
De huidige gebedsplaats groeit uit zijn voegen, is zeer klein en verouderd. Arrahma draagt bij aan een leefbare wijk en is onmisbaar voor de buurt. De functie van de moskee is een mooie toevoeging aan de buurt waarvan een groot deel van de leden ook uit de buurt komen.

De toegevoegde waarde van de moskee is als volgt te beschrijven:
- de vrouwen komen meer uit hun isolatie door samen activiteiten te doen
- jongeren gaan minder hangen op straat
- kinderen met een achterstand krijgen huiswerkbegeleiding
- ontmoetingsplek voor de buurt

Op basis van de meegezonden stukken heeft de commissie nog een aantal specifieke aandachtspunten en adviezen die in de het meest tot hun recht komen gekoppeld aan het betreffende onderwerp en paginanummer;

Stedenbouwkundig plan_Parlevinker_Fokkemast_ HR.pdf
- Op p19 is onduidelijk waarom er woningen getekend staan op de plek van het buurtcultuurhuis. Dit is in conflict met de afbeelding op p18.
- [6] Mogelijk is een waterberging mogelijk in de parkeerkelder onder blok 2 en 3 en/of onder blok 1 en/of onder de sociaal maatschappelijke functie. Het doel is dan om hier een buffer aan te leggen om in droge weken de beplanting naast en op de gebouwen van water te voorzien en het algehele plan meer Rainproof te maken (p34).

bijlage 2 -beeldkwaliteit.pdf

- [8] Er is een kans op conflict tussen de wens voor “groen en natuurinclusief” (p24) en “sculpturele massa” (p18). Het zou goed zijn als duidelijk is welk aspect belangrijker is. De stadsdeelcommissie adviseert hier richting een groene en natuurinclusieve oplossing als belangrijk onderdeel van het Parlevinker park.

- De regel “grotere gesloten vlakken worden voorzien van reliëf en/of schilderingen” (p32) is te vaag omschreven (wat is groter?) en zorgt mogelijk voor een breuk met de gewenste alzijdige vormgeving (p32) en eigen kleur (p29). Hierbij merken we op dat een groene en natuurinclusieve oplossing óók voor reliëf kan zorgen.

Finaal advies DB:
Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het DB adviseert positief op het Stedenbouwkundig Plan (SP) Fokkemast-Parlevinker.
Het plan is de ruimtelijke vertaling van verschillende stedelijke ambities zoals woningbouw en het realiseren van voorzieningen voor de bewoners van de Banne. Met het plan wordt een antwoord geboden op een aantal zwakke punten in de ruimtelijke structuur van het hart van de wijk Banne Noord.

Het Stedenbouwkundig Plan 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 zullen plaats maken voor 3 nieuwe woongebouwen met 265 woningen, met een gedifferentieerd woonprogramma (43% sociaal, 37% midden, 20% koop), 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.

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.
Tussen de fase van de Projectnota Banne Noord, het investeringsbesluit (december 2021) en het Stedenbouwkundig plan (zomer 2023) is voor een flink aantal knelpunten en wensen een oplossing gevonden, waaronder het toevoegen van een sociaal maatschappelijke kavel (Moskee); het handhaven van het huidige gebouw basisschool Vier Windstreken, waarbij de gymzaal wordt verplaatst; en de verwerving van buurtcentrum de Rietwijker. Bij de

woningbouw is ruimte gezien om 2 bouwlagen toe te voegen zodat meer sociale woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het stadsdeel is blij dat basisschool Vier Windstreken midden in de wijk zal blijven bestaan en adviseert eerst de nieuwe gymzaal te bouwen voordat de oude gesloopt wordt.

Met name de verwerving van de Rietwijker maakt het mogelijk om enerzijds een nieuwe buurtcultuurzaal op te kunnen nemen in het plan en gelijktijdig ruimte te maken voor een sociaal maatschappelijke functie op het plein. Het huidige gebedshuis van de stichting Arrahma is zeer klein en verouderd. De wijk heeft baat bij goede huisvesting van een grote lokale geloofsgemeenschap.
De toegevoegde waarde van de moskee is als volgt te beschrijven:
- de vrouwen komen meer uit hun isolatie door samen activiteiten te doen
- jongeren gaan minder hangen op straat
- kinderen met een achterstand krijgen huiswerkbegeleiding
- ontmoetingsplek voor de buurt

Er is in de periode 2019-2022 uitvoerig geparticipeerd. De stedenbouwkundige visie die is uitgewerkt in dit Stedenbouwkundig Plan 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. De huurders van de Rietwijker met o.a. de Theaterstraat en Verdedig Noord betrekt de gemeente bij de uitwerking van het nieuwe buurtcultuurhuis en het opzetten van de toekomstige programmering.

Ondanks dat een stedenbouwkundig plan vooral aangeeft hoe de ruimtelijke opzet is van het gebied, en het feit dat het gebruikers van eigenaar Rochdale zijn, hecht het dagelijks bestuur er aan om te vermelden dat de gemeente zich heeft ingespannen om de huidige gebruikers van de Parlevinker aan andere huisvesting te helpen. De Bolder en Het Fort krijgt een nieuwe thuisbasis in de nieuwe Buurtkamer in het Parlevinkerpark. De realisatie hiervan staat gepland voor q1 2024. Hebben&Houwen bedient een stedelijke of zelfs regionale markt en zoekt naar een nieuwe locatie buiten de Banne. Met Soundstudio 10 heeft de gemeente samen gezocht naar een nieuwe geschikte locatie.

In de Parlevinker is coffeeshop Atlas gevestigd, als huurder van Rochdale. In de plannen van Rochdale en in het stedenbouwkundig plan noch het investeringsbesluit is voorzien in een vestiging van een coffeeshop. Voor de herhuisvesting van Atlas wordt door de partijen Rochdale, Atlas en het stadsdeel samen gewerkt aan een oplossing.

Het Dagelijks Bestuur is bewust van een tweetal spanningsvelden in dit plan: tussen de verdichting en de balans met het groene karakter van de wijk, en ten aanzien van parkeren.

Het aantal parkeerplekken is in het plan in lijn met de stedelijke beleidskaders waaronder het streven richting een autoluwe stad . Het dagelijks bestuur realiseert zich dat dit betekent dat ook in de Banne de alternatieven voor de auto goed gefaciliteerd moeten worden. In de keuze die gemaakt moeten worden tussen woningbouw, voldoende groen en openbare ruimte van kwaliteit, is in dit stedenbouwkundig plan een balans gevonden. Het nieuwe Parlevinkerplein krijgt een veel groenere invulling dan in de huidige situatie. Daarnaast zal de herinrichting van het aanliggende Parlevinkerpark in 2024 plaatsvinden, waarbij veel aandacht is voor een hogere kwaliteit van het groen en meer verblijfskwaliteit. Het Stadsdeel adviseert goed te kijken naar de alternatieven voor de auto en deelmobiliteit te stimuleren. Daarnaast adviseren we in het ontwerp van de publieke ruimte alvast rekening te houden hoe bij een extra reductie van het gebruik van parkeerplekken (als persoonlijk autobezit gaat afnemen) dit op natuurlijke wijze onderdeel van het openbaar groen kan worden.

Over de voorziene bomenkap in het plangebied heeft het dagelijks bestuur zich laten informeren. Het dagelijks bestuur is overtuigd dat in het plan maximaal is gepoogd om onnodige kap te voorkomen. Daarnaast is sprake van compensatie van de bomen die niet verplaatsbaar zijn.

Om een nog groenere omgeving te creëren is het DB voorstander van het realiseren van zoveel mogelijk groene gevels en groene daken in dit plangebied. De geveltinten en de groene inrichting van de straten tussen de nieuwe woonblokken zijn daarom zeker te behouden in het plan.

Het bestaande gezondheidscentrum valt buiten het plangebied. Aan te raden is een mogelijke (gevel)renovatie mee te nemen in de planvorming, aangezien het 1 van de 4 gevels aan het nieuwe Parlevinkerplein is. Onderzoek of het anders mogelijk is te zorgen dat het parlevinkerplein een geheel blijft door het toevoegen van bomen.

Het stadsdeel adviseert onderzoek te doen naar of waterberging nodig is en technisch kan in de parkeerkelder onder blok 2 en 3 en/of onder blok 1 en/of onder de sociaal maatschappelijke functie. Het doel is dan om hier een buffer aan te leggen om in droge weken de beplanting naast en op de gebouwen van water te voorzien en het algehele plan meer Rainproof te maken.

Er is een kans dat bij de uitwerking van het ontwerpvan de gebouwen er conflict komt tussen de wens voor “groen en natuurinclusief” en “sculpturele massa”. Het stadsdeel adviseert bij architectonische keuzes het aspect “groen en natuurinclusief” te laten prevaleren boven “sculpturele massa”.