VN2023-024417
bc noord

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 14 november 2023

Portefeuille: Economische Zaken (24)

Agendapunt: B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Actieplan Bezaanjachtplein en Winkelcentrum De Banne

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Kennis te nemen van het concept *Actieplan Bezaanjachtplein en Winkelcentrum De Banne*;
2. Akkoord te gaan met het aanbieden van een samenvatting van het actieplan aan de Stadsdeel-Commissie, conform de toezegging van medio juli;
3. In te stemmen met het voorstel om:
   a. nader te onderzoeken hoe het huidige gebruik van de maatschappelijke vierkante meters in het winkelcentrum beter benut kan worden en;
   b. of bovenstaande gepaard kan gaan met een herschikking van de maatschappelijke vierkante meters en commerciële vierkante meters in het winkelcentrum en de eventuele komst van de Action.

Kernboodschap

Er is door de stadsdeelcommissie verzocht om een actieplan voor het Banne winkelcentrum. Deze wordt u hierbij aangeboden. Tevens wordt verzocht om de mogelijkheden van een herschikking van vierkante meters maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed in het winkelcentrum verder te onderzoeken.

Bestuurlijke achtergrond

Subsidieregeling Buurtbudget/Buurtbegroten

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Het Dagelijks Bestuur wordt in staat gesteld om actief mee te sturen op de ontwikkeling en het gebruik van huidig en nieuw gemeentelijk vastgoed ter realisatie van de integrale maatschappelijke opgave in het stadsdeel, dit is een taak van het DB (zie Verordening op de Stadsdelen en Stadsgebied, bijlage II onder 10.1)

Onderbouwing besluit

Eerder is dit voorstel besproken in de gezamenlijke staf van 6 november 2023. In dit DB besluit is de inhoud gedeeltelijk herschreven omdat het ambtelijk advies onvolledig was.

Aanleiding

Medio juli is er in de stadsdeelcommissie gesproken over het Bezaanjachtplein, naar aanleiding van een inspreker over de shisha lounge. De verantwoordelijk bestuurder heeft namens het DB toegezegd bij de commissie terug te komen met een totaalbeeld: een lijst met korte- en lange

termijnmaatregelen die ingezet worden rondom het Bezaanjachtplein en het winkelcentrum De Banne. Daarnaast is in juli een verzoek van de VVE en winkeliersvereniging De Banne per mail gedaan aan het DB om hun plan te ondersteunen voor de komst van een Action-vestiging.

Beide bestuurlijke verzoeken zijn in augustus intern opgepakt door gebiedsteam NW/ Gebiedspool en zijn de opgaves scherper in beeld gebracht. Geconstateerd werd dat er urgente problemen zijn op het gebied van veiligheid en ten aanzien van de levensvatbaarheid van het winkelcentrum. Vervolgens zijn de lopende en geplande maatregelen op het gebied van veiligheid en economie verwerkt in bijgevoegd Actieplan. Klachten en meldingen over verkeersoverlast en -veiligheid spelen ook. Waar mogelijk zijn acties en maatregelen voor deze gebieden eveneens meegenomen.

Dit actieplan geeft een eerste overzicht van de huidige maatregelen en interventies, en kan dienen als vertrekpunt voor de eventueel gewenste steviger en integrale aanpak. Het plan kan de komende maanden aangevuld worden met nieuwe of bijgestelde acties. Eventuele benodigde extra financiering is (nog) niet uitgezocht.

Context
Het Bezaanjachtplein en het winkelcentrum liggen in de Banne Zuid, een naoorlogse wijk en ontwikkelbuurt in Amsterdam Noord, met veel sociale woningbouw uit de jaren 50 en 60, waar sprake is van sociale multiproblematiek. Het winkelcentrum De Banne dateert van 2013 en sinds de oplevering functioneert het centrum niet optimaal. Er zijn problemen met zowel de inrichting van het plein als de inpandige inrichting. *Overall* zijn veiligheid, ondermijning, de levensvatbaarheid van het winkelcentrum, verkeersveiligheid, de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte momenteel belangrijke aandachtspunten.

In dit voorjaar en de zomer zijn er verschillende veiligheidsincidenten geweest in winkelcentrum De Banne en omgeving. Met als dieptepunt een gewelddadige overval op één van de supermarkten (juli jl.) en een mislukte overval door een verwarde man op dezelfde supermarkt (sept jl.). Daarnaast is er sprake van verpaupering en (dreigende) leegstand in het winkelcentrum. Vóór de coronaperiode was het een goedlopend centrum, een tijdje zelfs het best lopende van heel Noord. Nu is dat door verschillende oorzaken omgeslagen, geven de VVE en winkeliersvereniging aan, en veel ondernemers zouden in economisch zwaar weer verkeren.

Om economisch het tij te keren zijn er gesprekken gaande tussen VVE, de winkeliersvereniging (WV) en winkelketen Action, waarbij gefocust wordt op de verhuur van veel m2 en substantieel meer bezoekers aan het winkelcentrum. Zij hebben het DB gevraagd dit te faciliteren. Vanuit het Stadsdeel (Veiligheid-Economie-Kunst en Cultuur) en Directie Vastgoed worden hier ambtelijk verkennende gesprekken over gevoerd.

Voorstel VVE/WV
De VVE en WV hebben met de OBA-vestiging in De Banne contact gezocht en de vraag neergelegd of de OBA een deel van hun ruimte, ongeveer 250 m2, zou willen afstaan. De Action heeft in totaal namelijk 800-1.000 m2 nodig. De OBA-vestiging heeft aangegeven dat de realisatie onder voorwaarden bespreekbaar is. Dit vraagt om nadere verkenning.

Ook heeft de VVE contact gehad met Directie Vastgoed over de mogelijkheden en is er een eerste schets gemaakt van de door hen gewenste inrichting. Er is een snelle haalbaarheidsscan verricht en gebleken dat met een relatief eenvoudige aanpassing (plaatsen van een tussenwand) de benodigde m2 voor de Action kunnen worden behaald. Dit voorstel is in een schets verwerkt. Gemeentelijk Vastgoed heeft hier een adviserende en faciliterende rol.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Met de komst van Action kunnen drie winkels die leeg zouden komen te staan, met wat verplaatsingen naar o.a. de voormalige Blokker, weer snel een bestemming krijgen, zonder risico op langdurige leegstand van winkelpanden.

De nissen en een klein deel van de kantoren van de OBA, dus niet de publieksruimte, zijn nodig voor de vestiging van de Action-winkel. Het zou om 250 meter van de maatschappelijke m2 van de OBA gaan. Het inleveren van deze vierkante meters heeft geen invloed op de publieke ruimte en de programmering van de OBA. Ter compensatie van de maatschappelijke functies willen de VVE en WV ruimtes naast de OBA opnieuw inrichten en beschikbaar stellen. Het zou om 4 ruimtes gaan waarvan een aantal van een schuifwand is voorzien. Dit gaat om 212 vierkante meter die ter compensatie ingezet kan worden voor maatschappelijke functies die onder de sociale basis vallen. In theorie is het dus mogelijk om te schuiven met maatschappelijke vierkante meters en commerciële vierkante meters.

Vanuit maatschappelijke voorzieningen oogpunt is het belangrijk om eerst te onderzoeken hoe de huidige maatschappelijke vierkante meters in het winkelcentrum beter benut kunnen worden. Mogelijk kan dit gepaard worden met een herschikking van de commerciële en maatschappelijke vierkante meters. Dit moet in gesprek met DOCK en de OBA onderzocht worden. Mocht er een herschikking mogelijk zijn kan ook de nadere invulling van de maatschappelijke vierkante meters met elkaar besproken worden. Bij de voorgestelde herschikking van de VVE en de WV wordt er in totaal 38m2 ingeleverd qua maatschappelijke vierkante meters in deze tijdelijke situatie. Voorwaarde zal namelijk zijn dat als de Action vertrekt de situatie weer wordt terug gebracht naar de originele situatie. Mogelijk is er voor deze wijziging een omgevingsvergunning nodig.

De VVE en de WV hebben aangedragen dat er een huurprijs betaald wordt voor de ruimtes van de Action en dat dit budget weer voor maatschappelijke doeleinden in de buurt gebruikt kan worden. Ook zal Action arbeidsplaatsen en leertrajecten bieden aan (jonge) omwonenden, zoals zij doen vanuit verantwoordelijk ondernemerschap.

De kosten van het verplaatsen van de wanden wil de VVE dragen en de ruimtes zouden dan in eigendom van de gemeente blijven. Mocht het huurcontract aflopen en de Action vertrekken uit het centrum, dan wil ook hier de VVE de kosten dragen van het terug brengen in oude staat. Uiteraard op basis van een contract. Hierin kan ook de clausule opgenomen worden dat na vertrek Action de m2 weer beschikbaar zijn voor maatschappelijk m2.

Onder deze voorwaarden wordt ambtelijk geadviseerd dit verder te onderzoeken. Een akkoord van het DB op deze nadere verkenning is nodig om sterker te staan in de gesprekken. Banne Zuid is een kwetsbare wijk waar veel speelt. Maatschappelijke en sociale voorzieningen zijn in dit gebied extra belangrijk en een groot goed. Daarnaast willen we in deze wijk ook een mooi, goedlopend winkelcentrum behouden, met faciliteiten die de buurt dienen. Er bestaat een grote kans dat er sprake is van een win-win situatie waarin de ondernemers geholpen zijn en de maatschappelijke functies verder uitgebreid kunnen worden in samenspraak met de OBA en het huis van de wijk.

Tot slot: Action zou ook kijken naar een vestiging in Landsmeer, in een voormalig Big Bazar pand. Een vlotte planning is dus van belang. Er moeten gesprekken met de VVE, de WV, de OBA en huis van de wijk/DOCK ingepland worden om de uitruil te bespreken en de invulling van de ruimte te bespreken. Daarnaast moet ook met de Directie Vastgoed besproken worden hoe deze uitruil op papier geregeld kan worden en wat daar voor nodig is. Als daar besluiten voor nodig zijn kan dat vertragend werken. Ook moet uitgezocht worden of een omgevingsvergunning noodzakelijk is. We streven er naar om voor het kerstreces met een voorstel te komen. Hiervoor is de inzet van een projectleider noodzakelijk.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Afgestemd met gebiedsmanager en -coördinator, ambtelijk opdrachtgever, veiligheidscoördinator, Programmamanager EZ &KC (SDN) en Directie Vastgoed.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

De financiële consequenties die een herschikking van de vierkante meters met zich mee brengt zal worden gedragen door de VVE en de Winkeliersvereniging.

Communicatie

Binnen de gemeente

Het dagelijks bestuur besluit in te stemmen met het voorstel om een samenvatting van het actieplan voor het winkelcentrum De Banne voor te leggen aan de stadsdeelcommissie en het dagelijks bestuur stemt tevens in met het voorstel om nader te onderzoeken of de voorgestelde herschikking van maatschappelijke vierkante meters en commerciële vierkante meters in het winkelcentrum plaats kan vinden.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-085015	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-085027	20231031 Actieplan Bezaanjachtplein De Banne.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord