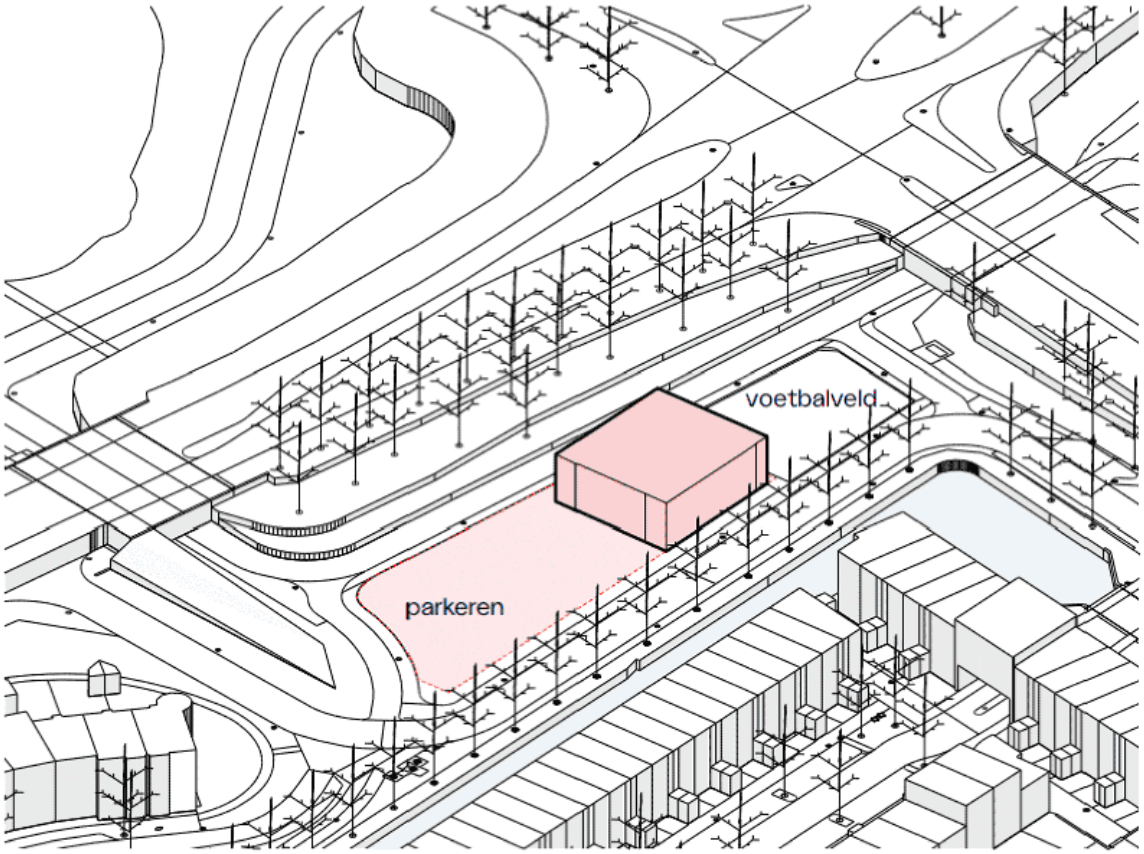
Gemeente Amsterdam
Noord

Advies staf RO

Omschrijving	: Nieuwbouw woongebouw met op de begane grond bedrijven en een sporthal of nieuwbouw kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten
Locatie	: Noordkaperweg 5
Soort aanvraag	: Conceptaanvraag
Procedure	: -
Datum staf RO	: 25 november '24

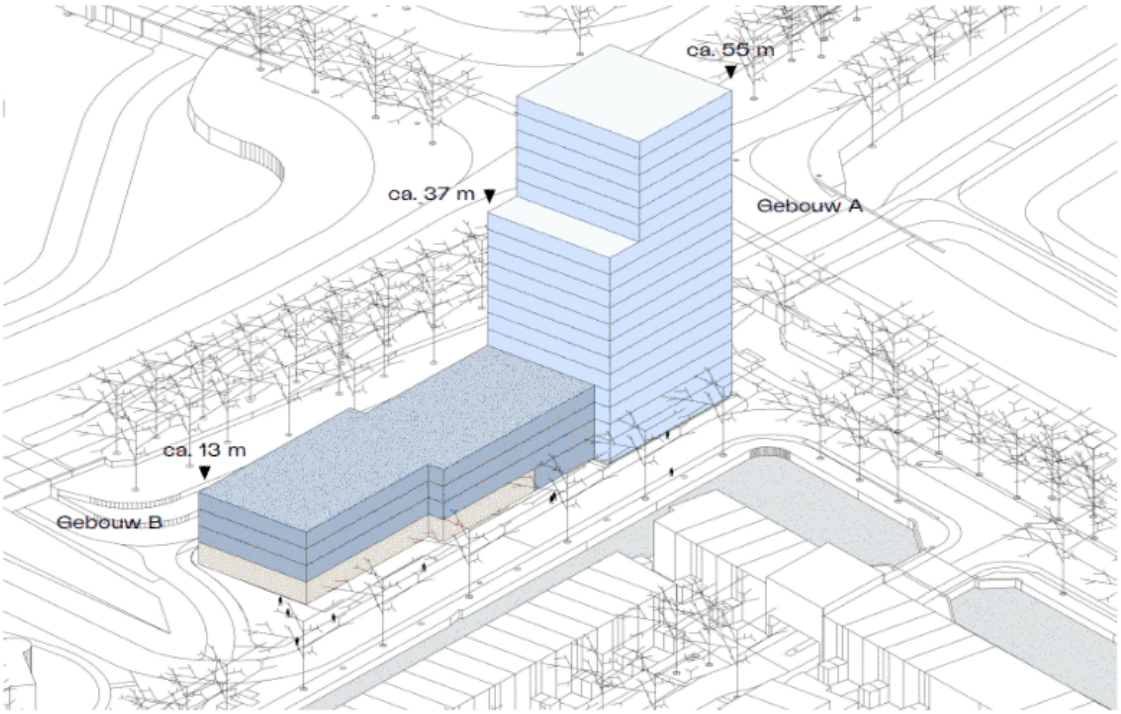
Beschrijving van het initiatief

Onderzoek haalbaarheid sloop van bestaand bedrijfsgebouw en vervangen door nieuwbouw. De indiening kent 2 programmavarianten:
1. Vervangen door een woongebouw
2. vervangen door kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten.



bestaande bouwvolume

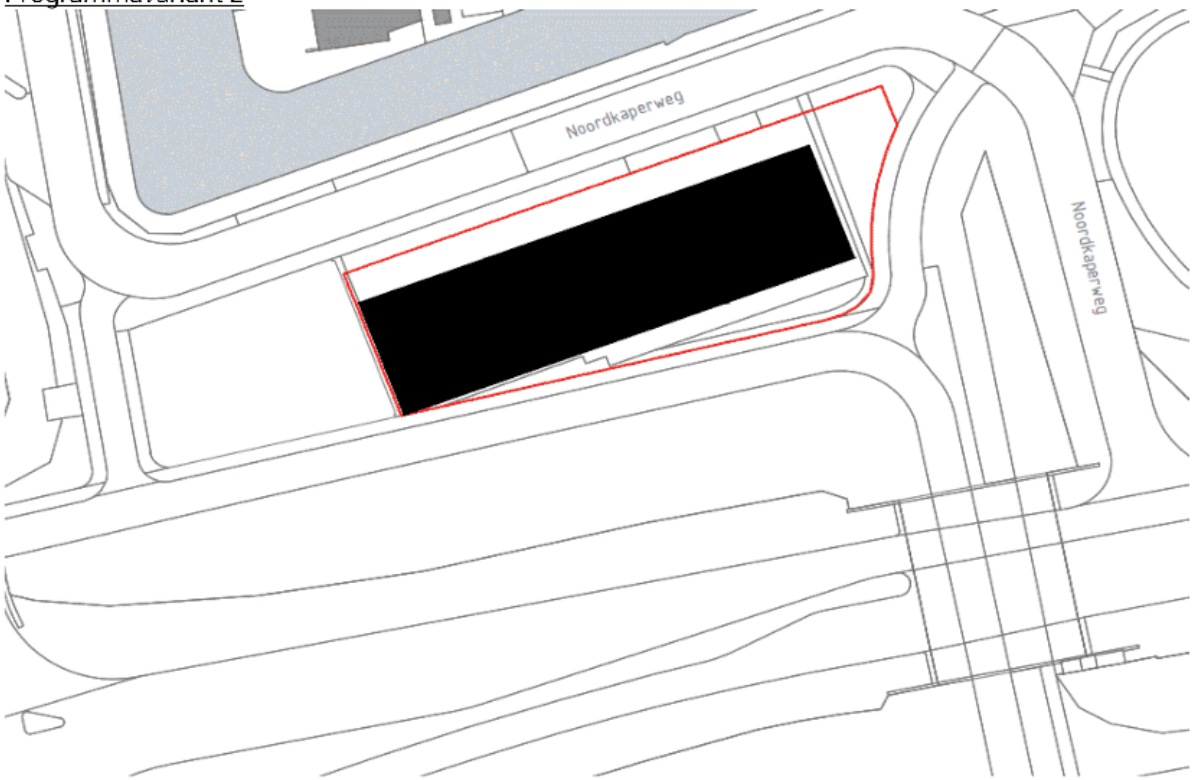
Programmavariant 1



programma

- wonen | vrije sector
- wonen | sociaal
- bedrijven | sportshal

Programmavariant 2



Nieuwe situatie



Strijd omgevingsplan
Ja, de programmavarianten 1 en 2 zijn geheel in strijd met de geldende bestemming 'Sport – 2' genoemd in artikel 20 van het ruimtelijk plan 'Kadoelen Oostzanerwerf III'.

Advies
Het stadsdeel wil niet meewerken aan de aanvraag voor de voorgestelde programmavarianten.

Het stadsdeel wil in principe wel meewerken aan een aanvraag voor het realiseren van een gebouw bestaande uit een onderbouw van 3 tot 4 lagen tussen het fietspad langs de Molenaarsweg en de Noordkaperweg, met een bescheiden hoogteaccent tot maximaal 30 meter, met in de plint sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid en in de verdiepingen boven de plint wonen, mits:
- de bestaande voetbalkooi behouden blijft;
- de woningbouwprogrammering wordt uitgewerkt;
- is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunning kan buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Kadoelen Oostzanerwerf III' (met toepassing van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet juncto artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet juncto artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Motivatie:
Om medewerking te kunnen verlenen aan de conceptaanvraag is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam nodig. Beoordeeld is of de conceptaanvraag planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Planologische afweging

1. Maatschappelijk belang van woningbouw

Amsterdam heeft een grote behoefte aan woningen. Er is grote krapte op de woningmarkt. Het

maatschappelijk belang van woningbouw weegt zwaar. Het toevoegen van woningen op de locatie is een aanvulling op de bestaande woonvoorraad in de buurt. Daarnaast is het gebruiken van de plint voor andere doeleinden (sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid) gunstig voor de belevingswaarde op ooghoogte. Deze woon-sport/werk combinatie levert een bijdrage aan de beoogde binnenstedelijke verdichting zoals opgenomen in Omgevingsvisie Amsterdam 2050.
Programmavariant 2 voegt daarentegen weinig toe ten opzichte van de bestaande invulling van het perceel.

40-40-20:
Het definitieve woonprogramma moet voldoen aan het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen'. Voor particuliere transformaties met minder dan 800 woningen geldt in beginsel de regel dat 40% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure huurwoning en 20% als dure huur- of koopwoning (40-40-20). Indien hier niet aan kan worden voldaan, is een 40-40-20-afwijkingsbesluit nodig Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren ten aanzien van het voldoen aan v00rnoemd stedelijk beleidskader resp. of een afwijkingsbesluit nodig is, zo ja op welke gronden.

2. Belang van sportvoorzieningen
In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt gestreefd naar een 'gezonde stad'. De gezonde stad gaat ervan uit dat er voldoende ruimte voor iedereen is om te bewegen en te sporten.

Sportvoorzieningen in de openbare ruimte zijn belangrijk voor de gemeente. De vraag naar sportplekken zal in de komende decennia groter worden. In de aanvraag met Programmavariant 1 verdwijnt de openbaar toegankelijke voetbalkooi. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Het gaat ten kosten van de bestaande beweegruimte. Er zijn in de buurt ook weinig alternatieven voor jongeren in de buurt.

Daarnaast heeft Stadsdeel Noord belang bij het behoud van de als sport bestemde locatie Noordkaperweg 5. De ruimte voor sportvoorzieningen is schaars. Geadviseerd wordt om betaalbare ruimten te creëren voor sportverenigingen die een andere bebouwde voorziening nodig hebben dan een sporthal of zaal. Dit biedt maatschappelijke waarde voor omringende buurten.

Sport in de vorm van een particuliere sportschool heeft niet de voorkeur. Sportscholen hebben doorgaans een dichtgeplakte plint voor privacy van gebruikers. Dit gaat ten koste van het gevoel van levendigheid, aantrekkelijkheid en sociale veiligheid op de stoep voor het gebouw. Dit type sportfunctie vindt over het algemeen ook makkelijker een andere locatie dan bijvoorbeeld velden voor georganiseerde sport.

3. Belang van kleinschalige bedrijvigheid

Stedelijk is bij sloop-nieuwbouw de lijn dat er bedrijfsruimte teruggebouwd moet worden, en aangevuld met 5m^2 bedrijfsruimte per nieuwe woning. In Amsterdam Noord neemt het aanbod van (betaalbare) bedrijfsruimte af door transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Het is wenselijk en levensvatbaar om op deze locatie kleinschalige bedrijfsruimten (niet zijnde kantoor) toe te voegen. Dit biedt een aanvulling op het ruimtetekort in Amsterdam Noord.

Stedenbouwkundige afweging
In de aanvraag zijn twee volumestudies uitgewerkt:

Variant 1 is een ambitieus bouwplan met een onderbouw van 13 meter hoog en een toren van 55 meter.

Variant 2 omvat 10 bedrijfsunits tot een hoogte van ongeveer 10 meter.

De locatie ligt aan de ruim gedimensioneerde kruising van de lommerrijke Molenaarsweg en

Stellingweg. Deze kruising kan wel een stevige(r) bebouwing gebruiken. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 maakt Molenaarsweg deel uit van het 'netwerk van stadsstraten en stadslanen'. Dit zijn bij uitstek de tracés waarlangs meer bebouwing/verstedelijking mag worden verwacht. Een bescheiden hoogteaccent moet ook mogelijk zijn, de locatie grenst immers aan Molenwijk, waar al sinds de jaren 1960 hoogbouw staat. Wel is toetsing aan het hoogbouwbeleid gewenst.

De voorgestelde hoogte van variant 1 sluit niet aan op het hoogbouwbeleid van de gemeente. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om een tussenvariant te onderzoeken, bestaande uit een onderbouw van 3 tot 4 lagen tussen het fietspad langs de Molenaarsweg en de Noordkaperweg, met een bescheiden hoogteaccent tot maximaal 30 meter.

Formele aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit – evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Om medewerking te verlenen aan de formele aanvraag is een motivering nodig waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er moet in ieder geval worden voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Holland, die zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening provincie Noord-Holland 2022.

Voor de motivering is het bovendien noodzakelijk dat voor bepaalde omgevingsaspecten specifieke onderzoeksrapportages opgesteld moeten worden. Dit kan aan de orde zijn voor omgevingsaspecten zoals hieronder weergegeven:
- luchtkwaliteit;
- geluid, vanwege de S118, de snelweg, industrieterrein Westpoort, installaties en naastgelegen sportvoorzieningen;
- externe veiligheid;
- bodem en water;
- ecologie, onder meer soortenonderzoek vanwege sloop en een onderzoek naar stikstofdepositie;
- bezonning/schaduwwerking;
- windhinder;
- m.e.r.-beoordeling;
- verkeersgeneratie- afwikkeling en (fiets)parkeren. Voor de parkeeronderbouwing is het advies van V&OR van belang, zie hieronder.

Advies V&OR:
De ontwikkeling dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor het parkeren van auto's en fietsen/scooters. Het gemeentelijk beleid voor parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Auto (2018) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2017).
Noordkaperweg 5 ligt op een B-locatie. Er worden geen parkeervergunningen uitgegeven om de auto in de openbare ruimte te kunnen parkeren. Parkeren van auto's en fietsen/scooters dient op eigen terrein te worden opgelost. Initiatiefnemer dient de aanvraag aan te vullen met gegevens waaruit blijkt hoe het woonprogramma er precies uit gaat zien en welke sportvoorzieningen en bedrijvigheid exact worden gerealiseerd. Vervolgens dient in tabellen per functie te worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen/scooters op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook moet duidelijk zijn aangegeven waar de parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor de fiets/scooter parkeerplekken is van belang dat de stalling goed bereikbaar en bruikbaar is in verband met de zeer lage parkeernorm die voor de auto op B-locaties wordt gehanteerd. Dit om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte terecht komen.

Erfpacht en gronduitgifte:
Een deel van de gronden in het gebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam. Bij de nadere uitwerking van het plan dienen afspraken te worden gemaakt over verhuur van de gronden of uitgifte in erfpacht.

Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

1. Algemene gegevens (in te vullen door medewerker vergunningen)

Locatie/adres aanvraag : Noordkaperweg 5
Naam behandelaar : 5.1, 2, e
Gebied : Noord-West
Advies gevraagd d.d. : 4 juli 2024
Type OLO aanvraag : *conceptaanvraag*
Verzoeknummer DSO : 2024061101678
Zaaknummer PowerBrowser : Z2024-014968
Datum (fatale) termijn : n.v.t.
Aanvraag verlengd ja/nee : n.v.t.

2. Korte beschrijving initiatief (in te vullen door de medewerker vergunningen)

Onderzoek haalbaarheid sloop van bestaand bedrijfsgebouw en vervangen door nieuwbouw. De indiening kent 2 programmavarianten:
1. Vervangen door een woongebouw
2.vervangen door kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten.

3. Omgevingsplantoets (in te vullen door de medewerker vergunningen)

<u>GELDEND BESTEMMINGSPLAN</u>
Naam vigerend bestemmingsplan : Kadoelen-Oostzanerwerf III in samenhang met 1e part. herziening
Welke Bestemmingen : Sport – 2 artikel 20
Datum bestemmingsplan vastgesteld : 19-06-2013

Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen



Artikel 20 Sport-2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (gebouwde) sportvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- verkeersareaal;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

20.2.2 Gebouwen

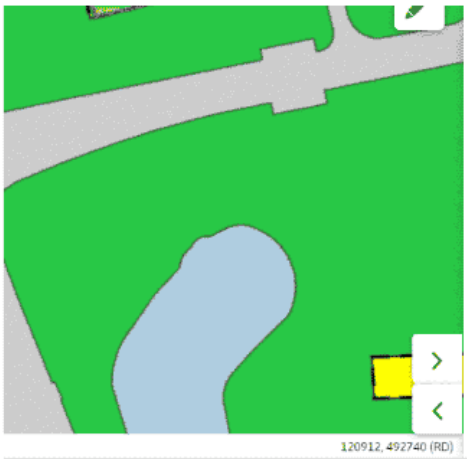
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- maximum bebouwd oppervlak: zoals met de aanduiding "maximum bruto vloeroppervlakte (m²)" staat aangegeven;
- maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.



Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 7,5

Maximum bebouwd oppervlak (m2) (1)

Maximum bebouwd oppervlak (m2): 715

STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: Ja, de programmavarianten 1 en 2 zijn geheel in strijd met de geldende bestemming 'Sport – 2' genoemd in artikel 20 van het ruimtelijk plan 'Kadoelen Oostzanerwerf III'.

TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)

Naam toekomstig bestemmingsplan :
Datum voorbereidingsbesluit/vastgesteld door DB :
Toekomstige bestemming :
Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen :

STRIJDIGHEID MET TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: JA/NEE
Zodra JA, aangeven waarom:

4. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : Ruimte en Duurzaamheid
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

Het stadsdeel wil niet meewerken aan de aanvraag voor de voorgestelde programmavarianten.

Het stadsdeel wil in principe wel meewerken aan een aanvraag voor het realiseren van een gebouw bestaande uit een onderbouw van 3 tot 4 lagen tussen het fietspad langs de Molenaarsweg en de Noordkaperweg, met een bescheiden hoogteaccent tot maximaal 30 meter, met in de plint sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid en in de verdiepingen boven de plint wonen, mits:
- de bestaande voetbalkooi behouden blijft;
- de woningbouwprogrammering wordt uitgewerkt;
- is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunning kan buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Kadoelen Oostzanerwerf III' (met toepassing van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet juncto artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet juncto artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Motivatie:
Om medewerking te kunnen verlenen aan de conceptaanvraag is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam nodig. Beoordeeld is of de conceptaanvraag planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Planologische afweging

4. Maatschappelijk belang van woningbouw
Amsterdam heeft een grote behoefte aan woningen. Er is grote krapte op de woningmarkt. Het maatschappelijk belang van woningbouw weegt zwaar. Het toevoegen van woningen op de locatie is een aanvulling op de bestaande woonvoorraad in de buurt. Daarnaast is het gebruiken van de plint voor andere doeleinden (sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid) gunstig voor de belevingswaarde op ooghoogte. Deze woon-sport/werk combinatie levert een bijdrage aan de beoogde binnenstedelijke verdichting zoals opgenomen in Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Programmavariant 2 voegt daarentegen weinig toe ten opzichte van de bestaande invulling van het perceel.

40-40-20:
Het definitieve woonprogramma moet voldoen aan het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen'. Voor particuliere transformaties met minder dan 800 woningen geldt in beginsel de regel dat 40% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure huurwoning en 20% als dure huur- of koopwoning (40-40-20). Indien hier niet aan kan worden voldaan, is een 40-40-20-afwijkingsbesluit nodig Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren ten aanzien van het voldoen aan v00rnoemd stedelijk beleidskader resp. of een afwijkingsbesluit nodig is, zo ja op welke gronden.

5. Belang van sportvoorzieningen
In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt gestreefd naar een 'gezonde stad'. De gezonde stad gaat ervan uit dat er voldoende ruimte voor iedereen is om te bewegen en te sporten.

Sportvoorzieningen in de openbare ruimte zijn belangrijk voor de gemeente. De vraag naar sportplekken zal in de komende decennia groter worden. In de aanvraag met Programmavariant 1

verdwijnt de openbaar toegankelijke voetbalkooi. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Het gaat ten kosten van de bestaande beweegruimte. Er zijn in de buurt ook weinig alternatieven voor jongeren in de buurt.

Daarnaast heeft Stadsdeel Noord belang bij het behoud van de als sport bestemde locatie Noordkaperweg 5. De ruimte voor sportvoorzieningen is schaars. Geadviseerd wordt om betaalbare ruimten te creëren voor sportverenigingen die een andere bebouwde voorziening nodig hebben dan een sporthal of zaal. Dit biedt maatschappelijke waarde voor omringende buurten.

Sport in de vorm van een particuliere sportschool heeft niet de voorkeur. Sportscholen hebben doorgaans een dichtgeplakte plint voor privacy van gebruikers. Dit gaat ten koste van het gevoel van levendigheid, aantrekkelijkheid en sociale veiligheid op de stoep voor het gebouw. Dit type sportfunctie vindt over het algemeen ook makkelijker een andere locatie dan bijvoorbeeld velden voor georganiseerde sport.

6. Belang van kleinschalige bedrijvigheid

Stedelijk is bij sloop-nieuwbouw de lijn dat er bedrijfsruimte teruggebouwd moet worden, en aangevuld met 5m^2 bedrijfsruimte per nieuwe woning. In Amsterdam Noord neemt het aanbod van (betaalbare) bedrijfsruimte af door transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Het is wenselijk en levensvatbaar om op deze locatie kleinschalige bedrijfsruimten (niet zijnde kantoor) toe te voegen. Dit biedt een aanvulling op het ruimtetekort in Amsterdam Noord.

Stedenbouwkundige afweging
In de aanvraag zijn twee volumestudies uitgewerkt:

Variant 1 is een ambitieus bouwplan met een onderbouw van 13 meter hoog en een toren van 55 meter.

Variant 2 omvat 10 bedrijfsunits tot een hoogte van ongeveer 10 meter.

De locatie ligt aan de ruim gedimensioneerde kruising van de lommerrijke Molenaarsweg en Stellingweg. Deze kruising kan wel een stevige(r) bebouwing gebruiken. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 maakt Molenaarsweg deel uit van het 'netwerk van stadsstraten en stadslanen'. Dit zijn bij uitstek de tracés waarlangs meer bebouwing/verstedelijking mag worden verwacht. Een bescheiden hoogteaccent moet ook mogelijk zijn, de locatie grenst immers aan Molenwijk, waar al sinds de jaren 1960 hoogbouw staat. Wel is toetsing aan het hoogbouwbeleid gewenst.

De voorgestelde hoogte van variant 1 sluit niet aan op het hoogbouwbeleid van de gemeente. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om een tussenvariant te onderzoeken, bestaande uit een onderbouw van 3 tot 4 lagen tussen het fietspad langs de Molenaarsweg en de Noordkaperweg, met een bescheiden hoogteaccent tot maximaal 30 meter.

Formele aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit – evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Om medewerking te verlenen aan de formele aanvraag is een motivering nodig waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er moet in ieder geval worden voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Holland, die zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening provincie Noord-Holland 2022.

Voor de motivering is het bovendien noodzakelijk dat voor bepaalde omgevingsaspecten specifieke onderzoeksrapportages opgesteld moeten worden. Dit kan aan de orde zijn voor omgevingsaspecten zoals hieronder weergegeven:

- luchtkwaliteit;
- geluid, vanwege de S118, de snelweg, industrieterrein Westpoort, installaties en naastgelegen sportvoorzieningen;
- externe veiligheid;
- bodem en water;
- ecologie, onder meer soortenonderzoek vanwege sloop en een onderzoek naar stikstofdepositie;
- bezonning/schaduwwerking;
- windhinder;
- m.e.r.-beoordeling;
- verkeersgeneratie- afwikkeling en (fiets)parkeren. Voor de parkeeronderbouwing is het advies van V&OR van belang, zie hieronder.

Advies V&OR:
De ontwikkeling dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor het parkeren van auto's en fietsen/scooters. Het gemeentelijk beleid voor parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Auto (2018) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2017).
Noordkaperweg 5 ligt op een B-locatie. Er worden geen parkeervergunningen uitgegeven om de auto in de openbare ruimte te kunnen parkeren. Parkeren van auto's en fietsen/scooters dient op eigen terrein te worden opgelost. Initiatiefnemer dient de aanvraag aan te vullen met gegevens waaruit blijkt hoe het woonprogramma er precies uit gaat zien en welke sportvoorzieningen en bedrijvigheid exact worden gerealiseerd. Vervolgens dient in tabellen per functie te worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen/scooters op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook moet duidelijk zijn aangegeven waar de parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor de fiets/scooter parkeerplekken is van belang dat de stalling goed bereikbaar en bruikbaar is in verband met de zeer lage parkeernorm die voor de auto op B-locaties wordt gehanteerd. Dit om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte terecht komen.

Advies Gebiedsteam:
Het grootste bezwaar van het gebiedsteam is het gebruik van het aangrenzende perceel. Er wordt op dit moment onderzocht of dit voetbalpleintje (Charlton Wondelplein) opgeknapt kan worden, mede aangejaagd door een handtekeningenactie van een kind uit de buurt (meer dan 100 handtekeningen opgehaald). Voor kinderen van 10+ is weinig sport in de openbare ruimte (Molenwijk is te ver) en daarom vindt het gebiedsteam dat er in deze voetbalkooi geïnvesteerd moet worden (en dus niet kan verdwijnen).

In de Molenwijk gaat naar verwachting ook woningbouw komen, als onderdeel van gebiedsontwikkeling. We merken dat dit in de Molenwijk een gevoelig onderwerp is en veel tegenstanders kent. Dit perceel grenst aan de Molenwijk dus daarom het advies om deze ontwikkeling integraal te beoordelen, dus in relatie tot alle ontwikkelingen in het gebied. Daarnaast ook met participatie van bewoners uit de Walvisbuurt en wellicht ook (gedeelten van) de Molenwijk.

Erfpacht en gronduitgfite:
Een deel van de gronden in het gebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam. Bij de nadere uitwerking van het plan dienen afspraken te worden gemaakt over verhuur van de gronden of uitgifte in erfpacht.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies ruimtelijke ordening beleid:
Locatie
De Noordkaperweg 5 is ingeklemd tussen de buurten Molenwijk en Oostzanerwerf. Het is een stukje grond dat enigszins afgezonderd ligt van de omliggende buurten. Momenteel staat er een fitnesshal met bijbehorende parkeerplaats en een openbare voetbalkooi. Langs de locatie ligt een hoofdfietsroute. De naastgelegen Verlengde Stellingweg en Molenaarsweg zijn belangrijke routes voor autoverkeer. Aan de andere kant van de Verlengde Stellingweg ligt Sportpark Oostzaan. Dit is een van de grote sportlocaties in Noord. In het niet vastgestelde beleidskader van de hoofdgroenstructuur waren de groenstroken ten westen en zuiden van de locatie aangemerkt als groene verbinding. Er zijn twee varianten voorgesteld voor herontwikkeling/verdichting op de locatie.

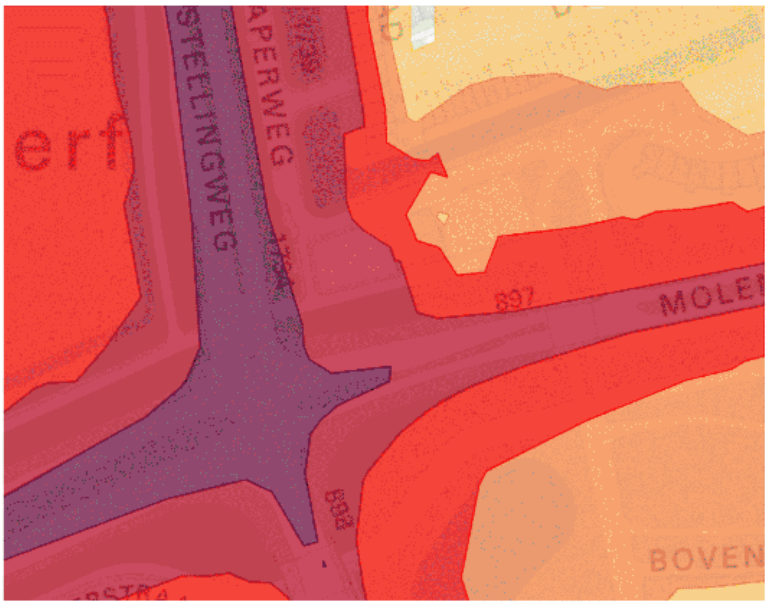
Variant 1 – Woongebouw met 171 woningen met sportfunctie in de plint
Een transformatie van de locatie kan bijdragen aan een betere verbinding met omliggende wijken en structuren. Het toevoegen van programma binnen bestaande buurten past ook binnen de beleidsambitie 'groeien binnen grenzen' uit de Omgevingsvisie. Ook de Ontwikkelstrategie 2035 zet in Noord in op verdichting in bestaande buurten.

Er is grote krapte op de woningmarkt van Amsterdam. Het toevoegen van woningen is daarom gewenst. Het voorgestelde woonprogramma lijkt een aanvulling op de bestaande voorraad in de buurt en voldoet aan het 40-40-20 principe van de gemeente. Het verlies van de voetbalkooi is niet in lijn met 'duurzaam bewegen'. Sportaanleidingen in de openbare ruimte zijn belangrijk voor de gemeente. De ambitie uit het Huisvestingsplan Sport is om een vierkante meter sport in de openbare ruimte per woning te creëren. In het plan is wel ruimte opgenomen voor het terugkeren van een sportfunctie in de plint. Dat is positief.

Het programma en het volume van het gebouw zijn echter te fors voor deze locatie. In een eerder advies heeft de gemeente geadviseerd maximaal 4 lagen te realiseren op de locatie. Dit lijkt beter passend. Het ontbreken van een goede parkeeroplossing in het voorgestelde plan illustreert dat dit volume op deze plek niet past. Er wordt voorgesteld geen parkeerplaatsen te realiseren voor de woningen. De bereikbaarheid met openbaar vervoer op deze plek is matig. Dit in combinatie met de wetenschap dat de parkeerdruk in de directe omgeving hoger is dan 110% maakt dat dit voor deze plek geen goede oplossing is.

Mocht deze conceptaanvraag leiden tot een vergunningaanvraag moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder andere weggeluid en industriegeluid zijn een aandachtspunt voor een goed woon- en leefklimaat (zie uitsnede geluidskaart). Verder is een quickscan ecologie wenselijk i.v.m. het slopen van het bestaande gebouw. Ook ligt de locatie binnen de contour van de A10 voor groepsrisico.

Concluderend is verdichting op de locatie met een woonprogramma gecombineerd met een sportfunctie in principe voorstelbaar. Alleen is de voorgestelde programmering (veel) te fors. Onder andere op het aspect van parkeren en milieu moet verder gestudeerd worden in de vervolgfase van de planvorming.



Uitsnede Geluidskaart 2021



Uitsnede Parkeerdrukmeting

Variant 2 – Kleinschalige bedrijfsruimte
Het aanbod van bedrijfsruimte in Amsterdam Noord neemt af door transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Uit de analyse van de bedrijventerreinenstrategie 2020 – 2030 blijkt dat Amsterdam met de vraagverwachting en 'business as usual' beleid rond 2026 geen bedrijvenkavels meer uit te geven heeft. Richting 2040 loopt het ruimtetekort op tot minimaal 150 hectare. Er worden geen nieuwe plannen gemaakt voor uitleglocaties. Het mengen van bedrijvigheid en wonen is wel een mogelijkheid om meer aanbod van kleinschalige bedrijvigheid te creëren. Onder andere door het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen of kleinere bedrijfslocaties in nieuwe woonwijken en ontwikkelbuurten. In die zin sluit variant 2 aan bij een groeiende behoefte in stadsdeel Noord.

In tegenstelling tot de eerste variant wordt in deze variant de voetbalkooi behouden. Dit is positief. Zoals in het eerste deel van dit advies benoemd wil de gemeente sportaanleiding in de openbare ruimte stimuleren en behouden. Het verlies van de sportfunctie op deze plek is niet direct wenselijk. Echter gaat het om een particuliere sportschool. Hier stuurt de gemeente niet op in beleid. De locatie is niet opgenomen in het Sportaccommodatieplan 2015 - 2022 van de gemeente. Dit type sportfunctie vindt over het algemeen ook makkelijker een andere locatie dan bijvoorbeeld velden voor georganiseerde sport. In dit plan is parkeren op eigen terrein voorzien.

Het realiseren van kleinschalige bedrijfsgebouwen op deze locatie is daarmee programmatisch voorstelbaar. In het vervolg dient wel onderzoek gedaan te worden naar verkeersbewegingen, en milieueffecten van kleinschalige bedrijvigheid op de nabijgelegen woningen.

Advies Gebiedsontwikkeling Bedrijventerreinen en Innovatiedistricten:
Ik heb er inmiddels naar kunnen kijken en vind het voorstel van Midvast voor bedrijfshuisvesting op deze locatie zeer interessant. Zoals je waarschijnlijk weet is er een grote schaarste aan (betaalbare) bedrijfshuisvesting in de stad. Door de transformatie van de noordelijke IJ-oevers komt die markt in Amsterdam Noord nog eens extra onder druk te staan. Veel van de ondernemers die hier zitten geven aan graag in Noord te blijven, maar zij kunnen geen vervangende huisvesting bieden. Het voorstel van Midvast voorziet in deze behoefte en is een fors verdichting t.o.v. de huidige situatie. Bij voorkeur zou je mogelijk nog hoger gaan, maar ik verwacht dat voor deze locatie drie lagen het maximaal haalbare is. Belangrijk is dat de units ook daadwerkelijk tbv (stadsverzorgende) bedrijvigheid zijn (hoge plint, brede roldeuren etc.) met ondergeschikte kantoorruimte en ook als dusdanig eng worden bestemd om te voorkomen dat dit in de praktijk kantoorruimtes worden. De locatie is ook goed bereikbaar vanaf A10. Helaas qua OV voor wat ik weet maar matig ontsloten.

Vanuit mij dus een positief advies t.a.v. het voorstel voor bedrijfshuisvesting.

Advies stedenbouwkundig:
Meewerken : Nee tenzij
Motivatie/Voorwaarden :

De aanvraag heeft betrekking op een relatief klein perceel tussen de 'Walvissenbuurt' en de verhoogd gelegen kruising van de Molenaarsweg met de Verlengde Stellingweg. Het in erfpacht uitgegeven perceel wordt aan de noordzijde door begrensd door de Noordkaperweg. Deze weg is onderdeel van de ontsluitingslus van de Walvissenbuurt en sluit ten oosten van het perceel via een helling aan op de Molenaarsweg. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door een fietspad op maaiveldniveau langs het talud van de Molenaarsweg, dat aan de oostzijde via een tunneltje onder de Molenaarsweg in verbinding staat met de Molenwijk en aan de westzijde via een tunneltje onder de Verlengde Stellingweg met Sportpark Oostzanerwerf. In deze hoek ligt ook een openbaar toegankelijke voetbalkooi. Deze kooi is ongeveer 10 jaar geleden is vernoemd naar Charlton Louis Wondel, een rapper uit Noord die hier vaak voetbalde maar op straat werd doodgeschoten. Direct naast de voetbalkooi staat op het perceel een gebouw in 2 bouwlagen momenteel in gebruik is bij sportclub 'Anytime Fitness'. Ongeveer 2/3 van het perceel is onbebouwd en in gebruik als privé parkeerterrein met ca. 30 plaatsen t.b.v. de sportclub. Het perceel wordt tenslotte geflankeerd door een dubbele rij hoog opgaande iepen het talud van de Molenaarsweg (hoofdbomenstructuur), esdoorns in het talud van de Verlengde Stellingweg en vleugelnoten aan de overzijde van de Noordkaperweg.

De woningen in de walvissenbuurt dateren, evenals het oorspronkelijke voetbalveldje t.p.v. de kooi, uit de eerste helft van de jaren '90. Het bestaande gebouw op het perceel is in 1997 opgeleverd als sportschool annex woning, doch al binnen één jaar is de woning onderdeel geworden van de sportschool. Het gebouw heeft een utilitair karakter en wijkt daarmee sterk af van de architectuur van de woonblokken in de aangrenzende walvissenbuurt. De huidige eigenaar van het perceel heeft voor de aanvraag twee volumestudies laten uitwerken:
1. Een woongebouw met sportfuncties in de plint en een torenvolume op de hoek t.p.v. de voetbalkooi door VURB architects;
2. Een blokje met kleinschalige bedrijfsunits binnen de grenzen van het huidige perceel door Vendrig Leegwater architecten.

De eerste variant is een ambitieus bouwplan met een onderbouw van 13 meter hoog en een toren van 55 meter, waar naast de sportfuncties ongeveer 170 woningen zijn opgenomen. De tweede variant is meer pragmatisch van aard en omvat 10 bedrijfsunits tot een hoogte van ongeveer 10 meter. Het programma van de eerste variant levert een bijdrage aan de beoogde binnenstedelijke verdichting

zoals opgenomen in Omgevingsvisie Amsterdam, maar de voorgestelde hoogte sluit niet aan op het nieuwe hoogbouwbeleid en de mate van verdichting -inclusief voetbalkooi- krijgt vermoedelijk niet het benodigde draagvlak vanuit de omgeving, zoals aangegeven in de Ontwikkelstrategie 2035 (samen stad maken). De tweede variant heeft deze nadelen niet of veel minder, maar voegt weinig toe t.o.v. de bestaande invulling van het perceel.

Ruimtelijk stedenbouwkundig heeft het daarom voorkeur om op het huidige perceel een tussenvariant te onderzoeken, bestaande uit een onderbouw van 3 tot 4 lagen tussen het fietspad langs de Molenaarsweg en de Noordkaperweg, met bedrijfs- en/of sportfuncties in de plint, en een bescheiden accent tot een hoogte van maximaal 30 meter met woningen op de locatie van het huidige gebouw.

Advies Economie:
Het advies van de directie EZC voor deze aanvraag luidt positief.

Ten aanzien van de eerste ontwikkeling "een woongebouw met in de plint bedrijven en sport is de richtlijn de volgende:
Stedelijk hebben we bij sloop-nieuwbouw de lijn dat we de bedrijfsruimte teruggebouwd willen zien, en aangevuld met 5m2 bedrijfsruimte per nieuwe woning. Verder is het ons inziens wenselijk en levensvatbaar om hier kleinschalige bedrijfsruimten toe te voegen. De vraag naar betaalbare kleinschalige bedrijfsruimten blijft onverminderd hoog. Ook in Noord.

Ten aanzien van de tweede ontwikkeling "een gebouw voor kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten" hebben wij geen aanvullende opmerkingen. Dan zou het gaan om een bedrijfsverzamelgebouw met nog meer m2 aan bedrijfsruimten en dat is een prima ontwikkeling voor deze locatie.

Aanvulling:
Met bedrijvigheid bedoelen we zowel commerciële, als maatschappelijke voorzieningen. We brancheren niet als directie. Het is aan de markt en wensen van omwoners om te kijken wat er past. Dat kan een adviesbureau of commerciële activiteit zijn, maar ook sport of fysio.

Wat wonen betreft geeft het advies al aan waarom dat niet de goedkeuring van EZC heeft. Het pand zit op korte afstand van havenstad waar al veel woningen worden toegevoegd. De locatie is gelegen nabij de snelweg: dit betekent een goede bereikbaarheid voor bedrijven. De huidige situatie kent circa 94% wonen, 5% voorzieningen en 0% (primaire) werk. Om nu juist de functiemix strategie te stimuleren die de gemeente Amsterdam voor ogen heeft zit hier een kans in om de kleinschalige bedrijven toe te voegen aan het gebied.

Aanvulling:
- Pand zit op korte afstand van havenstad waar veel woningen worden toegevoegd.
- Locatie is gelegen nabij de snelweg dit betekent een goede bereikbaarheid voor bedrijven.
- Positief voor de mengbaarheid met de milieueis van 3.1. Parkeren, laden en lossen op eigen terrein.
- Huidige situatie kent circa 94% wonen, 5% voorzieningen en 0% (primaire) werk. Om de functiemix strategie te stimuleren die de Gemeente Amsterdam voor ogen heeft zit hier een kans in om de kleinschalige bedrijven toe te voegen aan het gebied.
- Positief advies over de aanvulling van de bestemming naar de ambities van zelfstandige kleinschalige bedrijfsruimtes. Dus geen positief advies voor een woongebouw.

Advies V&OR:

Huidige situatie parkeren auto:
De huidige situatie betreft alleen een sportfunctie, die zo nu en dan zorgt voor een hoge parkeerdruk. Deze sportfunctie heeft een afsluitbare eigen parkeerterrein met ca 25

parkeerplekken. In de OR langs de Noordkaperweg zijn deels op het trottoir nog eens ca 6 parkeerplekken gecreëerd. Op drukke momenten wordt langs de gehele weg (fout) geparkeerd. Regelmatig komen klachten van bewoners over het parkeren binnen bij de gemeente.
Kort geleden heeft in dit gebied groot onderhoud plaatsgevonden. Daarbij zijn parkeerplaatsen breder gemaakt om te voldoen aan de huidige eisen en zijn plekken op ongewenste locaties opgeheven. De parkeercapaciteit in de omgeving is hierdoor flink omlaag gegaan.

Parkeren nieuwe situatie:
In alle gevallen geldt dat het parkeren van auto en fiets op eigen terrein wordt opgelost en dat geen parkeervergunningen worden uitgegeven om de auto in de OR te kunnen parkeren.

Woningen met sportfunctie:
Gezien de huidige situatie met alleen een sportfunctie, zal het toevoegen van 171 woningen zorgen voor meer druk op de openbare ruimte. Dit geldt voor zowel het autoparkeren als het fietsparkeren in de OR.
Tbv bezoek moet de gemeente 0,1 auto parkeerplek per woning realiseren is ca 17 plekken. Voor de fiets is dat 0,25 x 171 = 43 plekken. Deze kunnen worden dubbel gebruikt met de sportfunctie, maar meer is om het autogebruik te ontmoedigen wellicht nodig (vooral op eigen terrein).

Voor de parkeervraag (auto en fiets) die op eigen terrein moet worden opgelost.
Initiatiefnemer stelt dat 25 plekken tbv auto op eigen terrein worden aangelegd, maar de locatie en voor wie is onduidelijk. Is dit voor bewoners of voor de sportfunctie?
Idem voor de fiets, initiatiefnemer berekend het fietsparkeren voor de bewoners op 367 plekken, maar voor de sportfunctie ontbreekt deze. Voor die 367 plekken is het onduidelijk hoe die een plek krijgen inpandig. Het is van groot belang dat de stalling goed bereikbaar en bruikbaar is ivm zeer lage parkeernorm dat voor de auto wordt gehanteerd. Anders komen als die fietsen in de openbare ruimte terecht.
De parkeernormen zijn voor de volledigheid in onderstaande tabellen bijgevoegd.

Parkeernormen auto:

parkeernormen B-locaties		
categorie	**min p-norm**	**max p-norm**
vrije sector woningen < 30 m2 bvo	0,1 (>100 woningen)	1
vrije sector woningen 30-60 m2 bvo	0,3	1
vrije sector woningen > 60 m2 bvo	0,6	1
sociale en middeldure huur	geen	1
bezoekers van woningen	0,1	0,1
bedrijven en kantoren	geen	1 pp per 125 m2 bvo

Parkeernormen fiets sportfunctie:

sporthal	zone 1	3,9	100 m² bvo	bezoekers / kort parkeren	za-zo 13-18 uur	
	zone 2	2,7				
	zone 3	2				
sportveld		maatwerk		bezoekers / kort parkeren	speeldag ochtend evt. wedstrijden met veel publiek	
sportzaal	zone 1	6,2	100 m² bvo	bezoekers / kort parkeren	gebruikstijden	
	zone 2	4,8				
	zone 3	3,1				

Woningen met 10 bedrijfsunits:
10 bedrijfsunits zullen hoogstwaarschijnlijk een lagere parkeerbehoefte hebben dan een sportfunctie vwb bezoekers die met de auto of op de fiets komen. Afhankelijk van soort bedrijf is voor de bedrijfsvoering en logistiek wel parkeren nodig. Dat kan nul zijn maar gezien de locatie, nogal perifeer in Noord en vlakbij de A10 is nul wel twijfelachtig.

Ook deze scenario zien we graag terug in een korte ruimtelijke onderbouwing.

Kortom de initiatiefnemer moet in beide scenario's nog beter onderbouwen hoe ze het zelf zien, hoe gaat het wonen en de sportfunctie functioneren op deze plek. In duidelijke tabellen per functie en wooncategorie aangeven hoeveel auto en fietsparkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Advies Wonen
Overwegingen vanuit Wonen:

- gewenste percentage sociale huur
- gewenste doelgroep met daarbij gewenste locatie binnen te realiseren complex

Advies Erfpacht en Gronduitgifte
De conclusie die wij trekken is dat het een creatief voorstel is maar dat we een aantal fikse beren op de weg zien.
De combinatie met corporatie kan alleen als er sociale woningbouw gerealiseerd wordt, alle vrije sectorwoningen (en overige niet-sociale functies) zullen alleen na een Didam-publicatie in erfpacht uitgegeven kunnen worden. Voor die woningfunctie geldt strijdigheid met bestemmingsplan. Hoe haalbaar is het om een sportfunctie te vervangen voor woningbouw? Als dit initiatief doorgang moet vinden, lijkt het me dat we toch vooral een corporatie in de lead willen hebben als er sociaal gewenste woningbouw plaats gaat vinden. De niet woonfuncties kan de corporatie dat na uitgifte doorleveren aan een commerciële partij.

G&O kan hier verder op dit moment niet veel mee. Als er vanuit het Gebiedsteam aangegeven wordt dat er behoefte is aan dit initiatief en we als gemeente bereid zijn dit op te pakken, dan komt G&O weer in beeld als er een daadwerkelijke uitgifte in erfpacht.

Advies Expertiseteam RO:
Omgevingsvisie
Verdichting op locatie Noordkaperweg is in de geest van Omgevingsvisie Amsterdam 2050. De hoek van de stad waarbinnen de locatie zich bevindt, ligt in de ontwikkelings-as Amsterdam-Zaanstad. Steeds meer mensen weten dit deel van Amsterdam te vinden: om er te wonen, werken, studeren en recreëren. De S118, waaraan de locatie ligt, vormt de centrale route langs de Noordelijke IJ-oever (west), richting Ringweg-A10 en de A8. Deze zal steeds belangrijker worden, naarmate de noordelijke IJ-oever verder ontwikkeld wordt. Hierdoor verandert de relatieve ligging van Noordkaperweg 5 in gestaag tempo.

De locatie ligt aan de ruim gedimensioneerde kruising van de lommerrijke Molenaarsweg en Stellingweg. Deze kruising kan wel een stevige(r) bebouwing gebruiken. In de omgevingsvisie maakt Molenaarsweg deel uit van het 'netwerk van stadsstraten en stadslanen'. Dit zijn bij uitstek de tracés waarlangs meer bebouwing/verstedelijking mag worden verwacht. Een bescheiden hoogteaccent moet ook mogelijk zijn, de locatie grenst immers aan Molenwijk, waar al sinds de jaren 1960 hoogbouw staat. Wel is toetsing aan het hoogbouwbeleid gewenst.

De vraag naar woningen op deze plek zal aanzienlijk zijn. Niettemin is het gebruiken van de plint voor andere doeleinden (werken, voorzieningen) doorgaans gunstig voor de belevingswaarde op ooghoogte. Het is haast onmogelijk om in een later stadium de woonfunctie alsnog te vervangen door een andere. Er moet dus een welbewuste keuze worden gemaakt. Leegstand van deze plintruimtes mag evenwel geen optie zijn. Gunstige huurprijzen in de aanloopjaren zouden zo nodig deel moeten uitmaken van de business case.
De ontwikkeling is echter niet probleemloos, want er moeten nog oplossingen gevonden worden voor een aantal problemen, zoals bijvoorbeeld sport, geluid, groen. Hieronder zal dat verder worden toegelicht

Groen, sport en gezondheid
Het plan is nadelig voor groen, sport en gezondheid, en kent bovendien veel uitvoeringsproblemen. Als bebouwing wordt toegestaan, dan zal in ieder geval compensatie voor groen en sport in de omgeving moeten worden gevonden.

De gezonde stad gaat uit dat er voldoende ruimte voor iedereen is om te bewegen en te sporten. Dit voorstel gaat ten koste van bestaande beweegruimte. De basketbalveld/voetbalkooi is immers openbaar toegankelijk, terwijl de geplande fitnessschool in de plint dat niet is. Deze plek zal in de buurt gecompenseerd moeten worden
Het behoud van de fitnessschool is een mooie ambitie, maar geeft geen levendige plint. Fitnesscholen geven voorkeur aan een dichtgeplakte plint ivm privacy van gebruikers. Dit gaat ten koste van het gevoel van levendigheid, aantrekkelijkheid en sociale veiligheid op de stoep voor het gebouw.

De grond van de voetbalkooi is in eigendom van de gemeente. Het heeft de bestemming groen, en het bestemmingsplan staat geen bebouwing toe. Het bebouwen van deze kavel is moeilijk te vereenzelvigen met de rigoureuze vergroening, één van de beleidsuitgangspunten van het OVA. De verdichting in het stadsdeel is al groot, en het gebruik van de openbare ruimte en de vraag naar sportplekken zal de komende decennia veel intensiever worden. Er zijn in die buurt weinig alternatieven voor jongeren.

Wonen
Directie wonen stelt dat er een woningtekort is in alle segmenten, en heeft geen bezwaar tegen het bijbouwen van woningen. Uitgangspunt is 40-40-20. Dit is geen transformatieproject, grotendeels bouw van de woningen op gemeentegrond.

Geluid
De geluidsbelasting op deze locatie is hoog, vanwege de S118, de snelweg en industrieterrein Westpoort. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Denk vooraf na over oriëntatie woningen (zorg voor geluidsluwe gevel) en voorkom eenzijdig georiënteerde woningen. Anders is een vliesgevel of een loggia noodzakelijk bij de appartementen die aan de weg gelegen zijn. Maatregelen als geluidroosters (comfortbox) zijn niet mogelijk, omdat project niet aangemerkt wordt als een bijzondere situatie. Voorkom geluidhinder van installaties. Tot slot: er moet rekening worden gehouden met de geluidsoverlast die gepaard gaat met de sportfunctie.

Windonderzoek
Door de hoogte is een windonderzoek noodzakelijk. Voorkom slecht verblijfklimaat op het dak van de vrije sector appartementen.

Verkeer
Het stadsdeel heeft aangegeven problemen te zien met het parkeren, met aantallen en onder- of bovengronds. Een toekomstig plan zal daar nader op in moeten gaan. Directie V&OR was niet aanwezig bij de vergadering.

<u>Advies Sport en Bos</u>
De kavel is nu sport bestemde ruimte, bedoeld voor sport- en daaraan ondersteunende voorzieningen. Zoals eerder aangegeven willen we dit graag behouden en met stadsdeel te bekijken hoe dit beter kan aansluiten bij behoefte van de buurt.
Overkoepelend komt het erop neer dat er sportverenigingen zijn die nu niet terecht kunnen, maar wel aan het zoeken zijn naar een betaalde ruimte. Die ruimte is schaars. Daarom zouden we graag zien dat de sport bestemde ruimte deels behouden wordt en deze tegen een maatschappelijke prijs op de markt wordt gezet.

Er zijn namelijk sportverenigingen die een ander bebouwde voorziening nodig hebben dan een sporthal of zaal (zoals vechtsporten), maar moeilijk aan een geschikte en betaalbare ruimte kunnen

komen. Deze worden de stadstraten uitgeduwd richting bedrijfsterreinen, waar ze bijv. een loods kunnen bekostigen. Vandaar dat we spaarzaam willen zijn op de sportbestemde ruimte op centrale plekken in de week die dit wel mogelijk kunnen maken. Zo zouden we bij initiatiefnemer willen neerleggen om bij de invulling van mogelijke bedrijfsruimten, juist ook betaalbare huurruimte te kunnen aanbieden aan sportinitiatieven. Niet voor de hoogste bieder (fitnesscholen zijn er al genoeg) maar juist voor een huurder met veel maatschappelijke waarde voor de omringende buurten.

Advies RO-juridisch
De aanvraag betreft het slopen van het bedrijfsgebouw en het bouwen van een nieuw gebouw voor woningen en sport/bedrijvigheid of voor kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten aan de Noordkaperweg 5. De aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De toets van de aanvraag aan het omgevingsplan is in het integrale advies verwerkt.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking nodig. Hiervoor moet een motivering zijn aangeleverd waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de motivering moet blijken dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Holland, die zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening provincie Noord-Holland. Met de conceptaanvraag is een dergelijke motivering niet meegestuurd.

Aan de juridische beoordeling van de conceptaanvraag ligt het volgende ten grondslag:
- toetsing aan het gemeentelijk beleid:
    - de Omgevingsvisie Amsterdam 2050;
    - het Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen
- toetsing aan de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving);
- toetsing aan de instructieregels van de provincie Noord-Holland (hoofdstuk 6 Omgevingsverordening NH2022).

Toetsing aan het gemeentelijk beleid: de Omgevingsvisie Amsterdam 2050
In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (hierna: omgevingsvisie) zijn vijf strategische keuzes vastgelegd. Het plan sluit aan bij de volgende keuzes:
1. groeien binnen grenzen;
2. meerkernige ontwikkeling;
3. duurzaam en gezond bewegen; en
4. rigoureus vergroenen.

Groeien binnen grenzen:
Amsterdam maakt tot 2050 binnen de huidige stadsgrenzen ruimte voor 150.000 woningen in met werken en voorzieningen gemengde buurten. Bij het bouwen van gemengde wijken ligt een stevige focus op betaalbare woningen.
De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, in de Walvisbuurt. De ontwikkeling is in lijn met de keuze uit de omgevingsvisie om binnen bestaand stedelijk gebied te groeien. Het realiseren van een gebouw met 171 woningen, waarvan 120 sociale huur/ koopappartementen, draagt bovendien bij aan de woningbouwbehoefte in Amsterdam. Ook is er ruimte voor voorzieningen zoals sport en bedrijfsactiviteiten in de plint. Programmavariant 2 past binnen de strategische keuze 'Groeien binnen grenzen'.

Meerkernige ontwikkeling:
Amsterdam kiest met meerkernige ontwikkeling voor meer evenwicht in de stad en de regio en nieuwe ruimte voor economisch herstel, groei en innovatie. De ontwikkeling zal zich concentreren in en tegen de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Concentraties van werken en publiekstrekkende voorzieningen krijgen vooral een plek in stationskwartieren bij de belangrijke stations. Banen en voorzieningen zijn daarmee voor mensen vanuit de rest van de metropoolregio en Nederland

uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer. De ontwikkeling voorziet in nieuwe bedrijfsruimten in Noord-West. Ook is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Direct voor de planlocatie is de bushalte Molenaarsweg aanwezig. Programmavariant 2 past binnen de strategische keuze 'Meerkernige ontwikkeling'.

Duurzaam en gezond bewegen & Rigoreus vergroenen:
Een van de hoofdpunten is om een leefomgeving te creëren die uitnodigt tot ontmoeting, spelen en bewegen. Ook moet er meer ruimte zijn voor fietsers en voetgangs en is de auto te gast. In bestaande buurten geldt het principe dat de openbare ruimte zoveel mogelijk groen moet worden ingericht. In Programmavariant 1 wordt een fietsstraat aangelegd waarover auto's naar de parkeerplaatsen kunnen rijden. De parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van het gebouw aangelegd. Hierdoor wordt ingezet op een levendige plint en daarmee kwaliteit voor het gebied. Die planopzet sluit aan bij de strategische keuze 'Duurzaam en gezond bewegen & Rigoreus vergroenen'. In 2018 is aan de ontwikkelaar meegegeven wat de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn om medewerking te verlenen aan het plan. De stedelijke randvoorwaarden zijn onder meer een landelijke inpassing en groene overgang. In de aanvraag is aangegeven dat het gebouw als uitgangspunt een groene karakter heeft. In de aanvraag is een impressie gegeven van de groene inrichting rondom het gebouw van Programmavariant 1. De initiatiefnemer heeft geen landschappelijke inpassing van het gebouw van Programmavariant 2 aangeleverd.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid: het Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen
Het plan moet voldoen aan de spelregels voor woningbouwprogrammering. Die spelregels zijn vastgelegd in het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen'. Voor particuliere transformaties geldt in beginsel de regel dat 40% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning (40-40-20). Indien hier niet aan kan worden voldaan, is een 40-40-20-afwijkingsbesluit nodig (spelregel 5: bij kleine locaties < 800 woningen zet de gemeente in op uitsluitend middeldure huurwoningen). Gronden voor afwijking zijn:
- met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project;
- de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken;
- het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.

Programmavariant 1 betreft het realiseren van 51 vrije sectorwoningen en 120 sociale huur/koopappartementen. Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren ten aanzien van het voldoen aan v00rnoemd stedelijk beleidskader resp. of een afwijkingsbesluit nodig is, zo ja op welke gronden.

NB. Per 1 juli is Wet betaalbare huur in werking getreden. Alle huurwoningen zijn hiermee onderworpen aan een puntenstelsel (WWS). Bij 187 of meer punten is sprake van een vrije sector woning, daaronder middeldure huur of sociale huur. In de aanvraag is niet aangegeven of de woningen onder het segment voor een vrije sector woning of sociale huur vallen volgens de Wet betaalbare huur.

Toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (hierna: omgevingsverordening) staan geen instructieregels die betrekking hebben op de aanvraag.
In paragraaf 6.2.2 van de omgevingsverordening staan instructieregels voor stedelijke functies. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken (artikel 6.13 omgevingsverordening). Ook moet de motivering een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de

risico's van klimaatverandering (artikel 6.75 omgevingsverordening). Dit betekent onder andere dat bij de ontwikkeling aandacht moet worden besteed aan voldoende opvang en afvoer van hemelwater. Initiatiefnemer heeft al aangegeven dat het gebouw van Programmavariant 1 een waterbergend vermogen heeft zodat het hemelwater vertraagd afgevoerd kan worden.

Toetsing aan het Besluit kwaliteit leefomgeving
In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) zijn instructieregels opgenomen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Initiatiefnemer dient te motiveren dat wordt voldaan aan de instructieregels in het Bkl. Door initiatiefnemer is dit niet aangetoond. Relevante regels uit het Bkl betreffen in ieder geval:
- luchtkwaliteit in aandachtsgebieden (artikel 5.51 e.v. Bkl);
- geluid door activiteiten (artikel 5.65 e.v. Bkl);
- geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (par. 5.1.4.2a Bkl);
- bodemkwaliteit (par. 5.1.4.5 Bkl);
- ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 129g Bkl);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (artikel 5.162 Bkl).

Vervolg – procedure
Er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking moet initiatiefnemer aantonen dat wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid en aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Noord-Holland. Initiatiefnemer moet tevens motiveren dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan betekenen dat voor bepaalde omgevingsaspecten specifieke onderzoeksrapportages opgesteld moeten worden. Met name voor omgevingsaspecten zoals luchtkwaliteit, geluid, bodem, water, ecologie (incl. stikstofdepositie), verkeersgeneratie- afwikkeling en (fiets)parkeren, bezonning/schaduwwerking, duurzaamheid, m.e.r.-beoordeling kan dat aan de orde zijn.

Financiële haalbaarheid
Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Er is sprake van verplicht kostenverhaal voor de bouw van een gebouw met een woonfunctie én voor de bouw van een hoofdgebouw anders dan een gebouw met een hoofdfunctie (artikel 13.11 Omgevingswet juncto artikel 8.13 onder a en b Omgevingsbesluit). Geadviseerd wordt om een overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer over kostenverhaal (artikel 13.13 Omgevingswet).

Niet kan worden uitgesloten dat de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteiten wordt aangemerkt als een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1 onder k van de Omgevingswet. Daarom wordt geadviseerd om een overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer voor het verhalen van eventueel te vergoeden nadeelcompensatie.

Een deel van de gronden in het projectgebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam. Bij medewerking dienen afspraken te worden gemaakt over verhuur van de gronden of uitgifte in erfpacht.

Afdeling/team : VTH-Handhaving
Meewerken : geen bedenkingen
Motivatie/Voorwaarden :

Het is vooral aan R&D om te onderbouwen of de twee geschetste bouwplannen haalbaar zijn en kunnen voldoen aan een e.t.f.a.l. Tevens belangrijk om Vastgoed mee te nemen in de mogelijkheden (ook met het oog op verkoop van gemeentegrond en mogelijk andere gegadigden).

Afdeling/team : Gebiedsteam, 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Meewerken : Nee, tenzij
Motivatie/Voorwaarden :

Het grootste bezwaar van het gebiedsteam is het gebruik van het aangrenzende perceel. Er wordt op dit moment onderzocht of dit voetbalpleintje (Charlton Wondelplein) opgeknapt kan worden, mede aangejaagd door een handtekeningenactie van een kind uit de buurt (meer dan 100 handtekeningen opgehaald). Voor kinderen van 10+ is weinig sport in de openbare ruimte (Molenwijk is te ver) en daarom vindt het gebiedsteam dat er in deze voetbalkooi geïnvesteerd moet worden (en dus niet kan verdwijnen).

In de Molenwijk gaat naar verwachting ook woningbouw komen, als onderdeel van gebiedsontwikkeling. We merken dat dit in de Molenwijk een gevoelig onderwerp is en veel tegenstanders kent. Dit perceel grenst aan de Molenwijk dus daarom het advies om deze ontwikkeling integraal te beoordelen, dus in relatie tot alle ontwikkelingen in het gebied. Daarnaast ook met participatie van bewoners uit de Walvisbuurt en wellicht ook (gedeelten van) de Molenwijk.

Gevraagde adviezen
De aangekruiste adviezen zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het gezamenlijke integrale RO-eindadvies

- [x] Ruimte en Duurzaamheid
- [ ] Rve Economie
- [x] VTH -Handhaving
- [ ] Monumenten en Archeologie
- [ ] Welstand
- [ ] Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- [ ] Erfpacht (Rve Grond en Ontwikkeling)
- [ ] Huurcontract (Rve Grond en Ontwikkeling)
- [ ] Rve V&OR - Parkeren
- [ ] Rve V&OR - Verkeer
- [ ] Rve Wonen
- [ ] Stadswerken
- [ ] Buitenreclame
- [ ] Kunst en Cultuur
- [ ] Rve Sport
- [ ] VTH - Vergunningen - Evenementen
- [ ] Openbare orde en veiligheid
- [ ] VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- [ ] Voorzieningen/Mipsa
- [ ] Projectleider Team Go
- [x] Gebiedsteam
- [ ] Havenstad