Gemeente Amsterdam
Noord

Advies staf RO

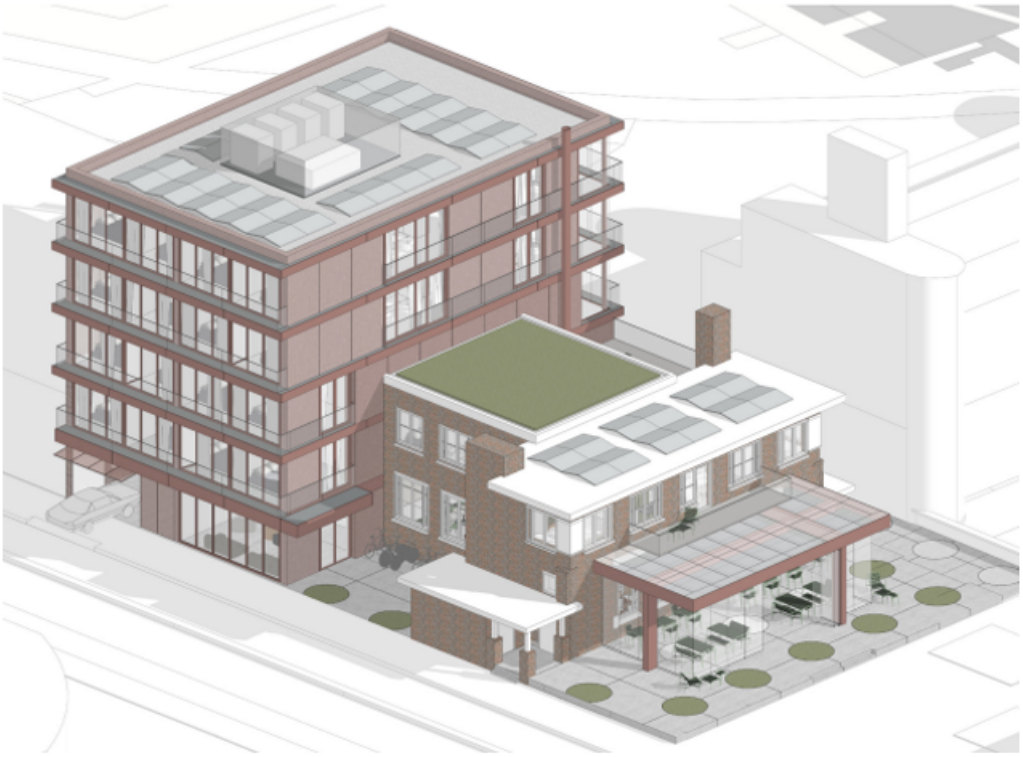
Omschrijving	: Transformatie van voormalig KPN Schakelstation. Tot Horecavoorziening in combinatie met appartementen.
Locatie	: Wingerdweg 38 - 40
Soort aanvraag	: Conceptaanvraag
Procedure	:
Datum staf RO	:

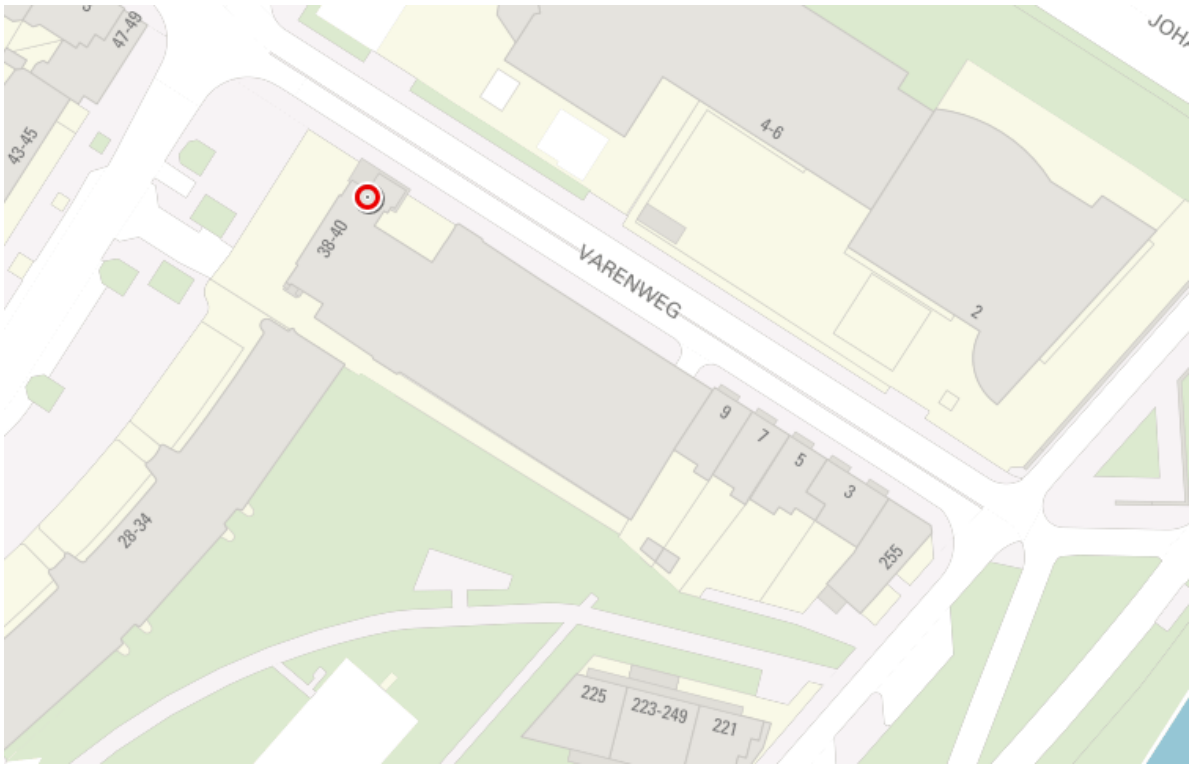
Beschrijving van het initiatief

Transformatie van het voormalig KPN Schakelstation tot horecagelegenheid (op de begane grond) en de bouw van appartementen.

IMPRESSIE 01






47-49
43-45
38-40
4-6
VARENWEG
2
9
7
5
3
255
28-34
225
223-249
221





Strijd bestemmingsplan

JA, het initiatief is in het geheel in strijd met de bestemming 'Bedrijf' genoemd in artikel 3, van het bestemmingsplan Oud Noord.

Advies

Het stadsdeel wil vooralsnog niet meewerken aan het initiatief door met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

Motivatie:

Het voorliggende plan behelst de sloop van de voormalige technische ruimtes van de Telefooncentrale. Ervoor in de plaats wordt een bouwblok voorgesteld van 5 bouwlagen (15,5 meter en 16 meter incl. dakrand). Deze hoogte wijkt sterk af van de korrelgrootte in dit deel van de groene zoom langs het NHK (overwegend 2 bouwlagen)en het ruimtelijke karakter van de Wingerdweg. Gezien de 'landmark'aanduiding en zichtlijn richting dit gebouw en de monumentale school en het Ritacomplex op de Waarderingskaart van het rijksbeschermde stadsgezicht is deze locatie van belang voor de beleving van het beschermde gezicht. Het nieuwe bouwvolume is bovendien een grote sprong (van 2 naar 5 lagen) ten opzichte van het authentieke voorgebouw. Ook qua woontypologie wijkt het sterk af van de tuindorpbebouwing en verkavelingstypologie aan de Wingerdweg. Daarnaast is het van belang

dat een eventueel nieuw volume zich op een passende wijze voegt naar de Telefooncentrale/de landmark, maar daarvan is geen sprake met de voorgestelde opzet 'koud' tegen het hoofdvolume aan. Ook de serre tegen de voorgevel van het hoofdgebouw doet afbreuk aan de (groen)structuur. Het toevoegen van intensievere en hogere bebouwing in dit deel van de groenzoom leidt niet tot een verbetering van de groene structuur en kwaliteiten van het tuindorpkarakter die hier toch al onder druk zijn komen te staan in de afgelopen decennia. Om voornoemde redenen constateert MenA dat de voorliggende voorstellen om het volume uit te breiden niet passen bij de bijzondere karakteristieken van het rijksbeschermde stadsgezicht.

De voormalige telefooncentrale ligt op een markante locatie in Amsterdam Noord, tussen de tuindorpen aan de overzijde van de Wingerdweg en het Noordhollandsch Kanaal. Waar de tuindorpen worden gekenmerkt door woonbuurten die architectonisch en stedenbouwkundig een eenheid vormen, wordt de zone tussen Wingerdweg en het NH-kanaal juist gekenmerkt door een grote diversiteit aan panden, functies en bouwstijlen, die in tegenstelling tot de woonbuurten regelmatig zijn getransformeerd of vervangen. De herontwikkeling van de telefooncentrale sluit aan op die transformaties.

Ook sluit het aan op de toekomstige verdichting die in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is voorzien in de Johan van Hasseltzone, rond station Noorderpark. Momenteel wordt dit gebied, dat begrensd wordt door het Noorderpark, tuindorpen én de telefooncentrale, gedomineerd door infrastructuur zonder enige verblijfskwaliteit. Door de openbare ruimte rond dit station te verbeteren in combinatie met aanvullende woningbouw en voorzieningen wordt de aansluiting met de omgeving verbeterd, maar ook de koppeling met de Volewijck en de Vogelwijk . De fietsverbinding via de Varenweg is een belangrijke schakel in de langzaam verkeersverbinding tussen deze twee wijken in Amsterdam Noord. Door de tuindorpen en het Noorderpark is de ruimte in de Johan van Hasseltzone beperkt. Vanuit deze achtergrond is hoogbouw (hoger dan 30 meter) in deze zone goed denkbaar.

Hoewel de planvorming van de Johan van Hasseltzone nog in de verkenningsfase zit, sluit de concept-aanvraag voor Wingerdweg 38-40 zowel ruimtelijk als planologisch aan op bovenstaande ambitie. De beoogde publieksfunctie op de hoek kan een eerste stap worden in het aantrekkelijk maken van de langzaam verkeersverbinding via de Varenweg. Ook vormt het een herkenningspunt tussen de bestaande wijkvoorzieningen langs de Wingerdweg. Het woontorentje van 5 bouwlagen kan beschouwd worden als een eerste aanzet voor de toekomstige woningbouw in de Johan van Hasseltzone. De voor dit torentje voorgestelde hoogte, ca. 16 meter, sluit aan op de huidige maximale bouwhoogte in de directe omgeving (woonblokken Buiksloterweg), maar niet op de toekomstige hoogte die aan de overzijde van de Varenweg in de Johan van Hasseltzone kan ontstaan. Vanuit dit perspectief sluit een bescheiden accent met een hoogte van ca. 20 tot 25 meter wellicht beter aan op de toekomstige situatie. En ook op de huidige situatie; als markering langs de route vanaf het Mosveld naar station Noorderpark -en omgekeerd. De hoogte van 20-25 meter is niet geheel willekeurig, maar sluit ongeveer aan op de hoogte van het basculegewicht van de Jip Golsteijnbrug over het Noordhollandsch Kanaal (met de uitgesneden letter N), die momenteel de horizon domineert. Met een hoger torentje neemt ook het contrast toe tussen dit nieuwe bouwdeel en het te behouden deel aan de Wingerdweg. In de aanvraag is dit contrast minder sterk.
Niet onverwacht gevolg van een hogere toren zal zijn dat het tot meer woningen leidt. Als daar voor gekozen wordt, heeft dat in ieder geval effect op het parkeren en ook op de mate waarin aan het woonbeleid voldaan moet worden (40-40-20 beleid).

De voorgestelde serre in voor voortuin sluit niet goed aan op de omgeving en het bestaande gebouw. Architectonisch blokkeert de serre het zicht op de karakteristieke voorgevel met hoge raampartijen, die geflankeerd worden door granieten gevelstenen. Hier moet een betere oplossing voor worden gevonden.

Stedenbouwkundig is de voortuin onderdeel van een reeks voortuinen met lage muurtjes langs de Wingerdweg. Momenteel wordt deze weg opnieuw ingericht, waarbij een groot deel van het brede

trottoir aan de zijde van de telefooncentrale wordt omgezet in groen. In aansluiting op deze herinrichting is een terras met een groene inrichting het uitgangspunt, met daarbij een reconstructie van de oorspronkelijke tuinmuur van de telefooncentrale als randvoorwaarde.

Horecabeleid
Het Mosplein is in deze omgeving het concentratiegebied voor horeca. Voor Noord is het horecabeleid (nu nog) uitgewerkt in de Nota 'Voor elk wat wils' - Horecabeleid 2006-2015. Het is voor de sociale samenhang in Amsterdam-Noord belangrijk dat (nieuwe) horecagelegenheid biedt voor (buurt)ontmoetingen. Daarnaast kan horeca een belangrijke stempel drukken op een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. De doelstellingen zijn ook terug te vinden in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.
Gelet op de ligging van de locatie in relatie tot zijn omgeving zijn goed inpasbaar horecabedrijven uit de lichtere categorieën uit de bestaande indeling:
III Café, bar, eetcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven
IV Restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, juice bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven

Parkeren
Het parkeren voor de appartementen vindt inpandig plaats. Er zijn 8 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Amsterdam. Er is niet voorzien in parkeerruimte bij de horecafunctie. Afdeling V&OR zal onderhavige aanvraag nader moeten beoordelen op de parkeer- en verkeerssituatie.

Conclusie
Concluderend is het stadsdeel bereid om mee te werken aan het initiatief, met inachtneming van bovenstaande randvoorwaarden en aandachtspunten. De definitieve vergunningsaanvraag dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin moet worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten en het beleidskader. In het vervolgproces zal tevens aandacht besteed moeten worden aan de genoemde aandachtspunten in dit advies. Aandachtspunten voor de ruimtelijke onderbouwing zijn in ieder geval de milieueffecten van de omliggende scholen en de geplande horeca (geluid) en de nabijheid van een hogedrukgasleiding (externe veiligheid).
Ook zal een planschadeovereenkomst gesloten moeten worden.

Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

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

Locatie/adres aanvraag	: Wingerdweg 40
Naam behandelaar	: 5.1, 2, e
Gebied	: Oud Noord
Advies gevraagd d.d.	: 29 augustus 2023
Type OLO aanvraag	: *conceptaanvraag*
Zaaknummer Omgevingsloket	: 7958161
Zaaknummer PowerBrowser	: Z2023-N001690
Datum (fatale) termijn	: n.v.t.
Aanvraag verlengd ja/nee	: n.v.t.

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

Transformatie van het voormalig KPN Schakelstation tot horecagelegenheid (op de begane grond) en de bouw van appartementen.

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

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Naam vigerend bestemmingsplan	: Oud Noord
Welke Bestemmingen	: Bedrijf
Datum bestemmingsplan vastgesteld	: 10 augustus 2010

Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen



HOOFDSTUK 2.

Bestemmingsbepalingen Artikel 3.

Bedrijf (B) 3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, zoals bedoeld in artikel 30 van de voorschriften;

b. dienstverlening;

c. bedrijfswoningen; met daarbij behorende:

d. parkeerplaatsen en opslag-, los- en laadplaatsen.

3.2. Bouwvoorschriften

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van het bepaalde in artikel 23 en de volgende bepalingen:

a. gebouwen moeten, daar waar aangegeven op de plankaart, binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij 1. het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd; 2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die buiten het bouwvlak worden gebouwd een bebouwingspercentage van 10% geldt;

b. voor gebouwen gelden de volgende maxima:

1. bebouwingspercentage: 100%, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;

2. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;

3. goothoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;

c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

1. bouwhoogte erfafscheiding: 2 meter;

2. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;

3.3. Specifieke gebruiksvoorschriften Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 27 sub a wordt in ieder geval gerekend het gebruik van (bestaande) gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan wel voor raam-prostitutie en het gebruik van gronden voor straatprostitutie.



STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: JA, het initiatief is in het geheel in strijd met de bestemming 'Bedrijf' genoemd in artikel 3, van het bestemmingsplan Oud Noord.

4. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : R&D
Meewerken : Akkoord
Motivatie/Voorwaarden :

Advies:
Het stadsdeel wil wel meewerken aan het initiatief door met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

Motivatie:

De voormalige telefooncentrale ligt op een markante locatie in Amsterdam Noord, tussen de tuindorpen aan de overzijde van de Wingerdweg en het Noordhollandsch Kanaal. Waar de tuindorpen worden gekenmerkt door woonbuurten die architectonisch en stedenbouwkundig een eenheid vormen, wordt de zone tussen Wingerdweg en het NH-kanaal juist gekenmerkt door een grote diversiteit aan panden, functies en bouwstijlen, die in tegenstelling tot de woonbuurten regelmatig zijn getransformeerd of vervangen. De herontwikkeling van de telefooncentrale sluit aan op die transformaties.

Ook sluit het aan op de toekomstige verdichting die in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is voorzien in de Johan van Hasseltzone, rond station Noorderpark. Momenteel wordt dit gebied, dat begrensd wordt door het Noorderpark, tuindorpen én de telefooncentrale, gedomineerd door infrastructuur zonder enige verblijfskwaliteit. Door de openbare ruimte rond dit station te verbeteren in combinatie met aanvullende woningbouw en voorzieningen wordt de aansluiting met de omgeving verbeterd, maar ook de koppeling met de Volewijck en de Vogelwijk . De fietsverbinding via de Varenweg is een belangrijke schakel in de langzaam verkeersverbinding tussen deze twee wijken in Amsterdam Noord. Door de tuindorpen en het Noorderpark is de ruimte in de Johan van Hasseltzone beperkt. Vanuit deze achtergrond is hoogbouw (hoger dan 30 meter) in deze zone goed denkbaar.

Hoewel de planvorming van de Johan van Hasseltzone nog in de verkenningsfase zit, sluit de concept-aanvraag voor Wingerdweg 38-40 zowel ruimtelijk als planologisch aan op bovenstaande ambitie. De beoogde publieksfunctie op de hoek kan een eerste stap worden in het aantrekkelijk maken van de langzaam verkeersverbinding via de Varenweg. Ook vormt het een herkenningspunt tussen de bestaande wijkvoorzieningen langs de Wingerdweg. Het woontorentje van 5 bouwlagen kan beschouwd worden als een eerste aanzet voor de toekomstige woningbouw in de Johan van Hasseltzone. De voor dit torentje voorgestelde hoogte, ca. 16 meter, sluit aan op de huidige maximale bouwhoogte in de directe omgeving (woonblokken Buiksloterweg), maar niet op de toekomstige hoogte die aan de overzijde van de Varenweg in de Johan van Hasseltzone kan ontstaan. Vanuit dit perspectief sluit een bescheiden accent met een hoogte van ca. 20 tot 25 meter wellicht beter aan op de toekomstige situatie. En ook op de huidige situatie; als markering langs de route vanaf het Mosveld naar station Noorderpark -en omgekeerd. De hoogte van 20-25 meter is niet geheel willekeurig, maar sluit ongeveer aan op de hoogte van het basculegewicht van de Jip Golsteijnbrug over het Noordhollandsch Kanaal (met de uitgesneden letter N), die momenteel de horizon domineert. Met een hoger torentje neemt ook het contrast toe tussen dit nieuwe bouwdeel en het te behouden deel aan de Wingerdweg. In de aanvraag is dit contrast minder sterk.

Niet onverwacht gevolg van een hogere toren zal zijn dat het tot meer woningen leidt. Als daar voor gekozen wordt, heeft dat in ieder geval effect op het parkeren en ook op de mate waarin aan het woonbeleid voldaan moet worden (40-40-20 beleid).

De voorgestelde serre in voor voortuin sluit niet goed aan op de omgeving en het bestaande gebouw. Architectonisch blokkeert de serre het zicht op de karakteristieke voorgevel met hoge raampartijen, die geflankeerd worden door granieten gevelstenen. Hier moet een betere oplossing voor worden gevonden.

Stedenbouwkundig is de voortuin onderdeel van een reeks voortuinen met lage muurtjes langs de Wingerdweg. Momenteel wordt deze weg opnieuw ingericht, waarbij een groot deel van het brede trottoir aan de zijde van de telefooncentrale wordt omgezet in groen. In aansluiting op deze herinrichting is een terras met een groene inrichting het uitgangspunt, met daarbij een reconstructie van de oorspronkelijke tuinmuur van de telefooncentrale als randvoorwaarde.

Horecabeleid
Het Mosplein is in deze omgeving het concentratiegebied voor horeca. Voor Noord is het horecabeleid (nu nog) uitgewerkt in de Nota 'Voor elk wat wils' - Horecabeleid 2006-2015. Het is voor de sociale samenhang in Amsterdam-Noord belangrijk dat (nieuwe) horecagelegenheid biedt voor (buurt)ontmoetingen. Daarnaast kan horeca een belangrijke stempel drukken op een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. De doelstellingen zijn ook terug te vinden in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.
Gelet op de ligging van de locatie in relatie tot zijn omgeving zijn goed inpasbaar horecabedrijven uit de lichtere categorieën uit de bestaande indeling:
III Café, bar, eetcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven
IV Restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, juice bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven

Parkeren
Het parkeren voor de appartementen vindt inpandig plaats. Er zijn 8 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Amsterdam. Er is niet voorzien in parkeerruimte bij de horecafunctie. Afdeling V&OR zal onderhavige aanvraag nader moeten beoordelen op de parkeer- en verkeerssituatie.

Conclusie
Concluderend is het stadsdeel bereid om mee te werken aan het initiatief, met inachtneming van bovenstaande randvoorwaarden en aandachtspunten. De definitieve vergunningsaanvraag dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin moet worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten en het beleidskader. In het vervolgproces zal tevens aandacht besteed moeten worden aan de genoemde aandachtspunten in dit advies. Aandachtspunten voor de ruimtelijke onderbouwing zijn in ieder geval de milieueffecten van de omliggende scholen en de geplande horeca (geluid) en de nabijheid van een hogedrukgasleiding (externe veiligheid).
Ook zal een planschadeovereenkomst gesloten moeten worden.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies RO-juridisch
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oud Noord'. Het perceel kent de bestemming 'Bedrijf' (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, dienstverlening en bedrijfswoningen met bijbehorende parkeerplaatsen en laad- en los plaatsen. Horeca en woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Het plan is op dit punt in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt het woongebouw niet ten dienste van de bestemming gebouwd. Tevens wordt de maximale bouwhoogte overschreden en buiten het bouwvlak gebouwd. Het project is daarom ook in strijd met artikel 3.2 van het bestemmingsplan.

Op basis van het ontwerp lijkt de bestaande kelder niet te worden vergroot. Daarom is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' niet relevant voor onderhavige aanvraag. Indien wel een vergroting van de kelder plaatsvindt, dient door de aanvrager aangetoond te worden dat de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die onderhavige ontwikkeling mogelijk maken. De kruimellijst biedt ook geen mogelijkheden voor het oprichten van een woongebouw met nieuwe woningen. Afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.
Let op dat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt. Indien de aanvraag na deze datum wordt ingediend, is sprake van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Er wordt in het plan voorzien in 8 parkeerplaatsen voor de bewoners. Op basis van de Nota parkeernormen geldt een minimale parkeernorm van 0,6 en een maximale parkeernorm van 1 per woning vanaf 60 m². Dit betekent dat 6 tot 10 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De 8 parkeerplaatsen voldoen aan deze parkeernormen.
Ten behoeve van de horeca worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Een advies van V&OR is benodigd ten aanzien van mogelijke parkeerdruk en verkeersdrukte door de ontwikkeling.

In verband met de realisatie van nieuwe horeca, is advies benodigd van Economie.
In verband met de ligging in rijksbeschermd stadsgezicht, is een advies van M&A benodigd.

Verder gelden de volgende aandachtspunten voor het vervolgproces:
- Er dient een planschadeovereenkomst gesloten te worden.
- De aanvraag moet worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

<u>Advies ruimtelijke ordening beleid:</u>
Het conceptplan betreft de transformatie van een voormalig telefoniestation van KPN. Het bijzondere pand is gelegen op een markante locatie aan de rand van de "Van der Pekbuurt" dat kan worden getypeerd als een overwegend woonbuurt.
Een functiewijziging als voorzien is uit planologisch oogpunt prima inpasbaar. Behoud van de uitstraling van het historische gebouw is aandachtig onderdeel van het conceptplan. Met een invulling van horeca en in combinatie met de sloop en nieuwbouw van
De achterliggende bebouwing wordt prima aangesloten bij de eerder gedeelde volumestudie en gecommuniceerde ruimtelijke uitgangspunten.

Bij de nadere uitwerking is vooral de relatie van het horecagedeelte van belang. In het bestemmingsplan Oud Noord zijn de ontwikkelmogelijkheden voor dit gebied geschetst met het geldende Horecabeleidsplan als achtergrond.
Het Mosplein is in deze omgeving het concentratiegebied voor horeca. Voor Noord is het beleid verder uitgewerkt in de Nota 'Voor elk wat wils' - Horecabeleid 2006-2015.
Stadsdeel Amsterdam-Noord werkt aan een aantrekkelijk en leefbaar stadsdeel, waar bewoners, bezoekers en ondernemers zich thuis voelen. Daarom wil het
stadsdeel een gevarieerd, ruimtelijk en economisch goed functionerend voorzieningenaanbod ontwikkelen. In dat voorzieningenaanbod speelt horeca een
belangrijke rol. Het is voor de sociale samenhang in Amsterdam-Noord belangrijk dat (nieuwe) horeca gelegenheid biedt voor (buurt)ontmoetingen. Daarnaast kan
horeca een belangrijke stempel drukken op een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. De doelstellingen zijn ook terug te vinden in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Gelet op de ligging van de locatie in relatie tot zijn omgeving zijn goed inpasbaar horecabedrijven uit de lichtere categorieën uit de bestaande indeling:
III Café, bar, eetcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven
IV Restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, juice bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven

Omdat het een kleine woningbouwontwikkeling betref (10 wooneenheden) is een nadere beoordeling van het programma niet noodzakelijk.
Met het inpandig parkeren (8 parkeerplaatsen) kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Advies stedenbouwkundig:
De aanvraag betreft een transformatie van een deel van de telefooncentrale van KPN aan de Wingerdweg/Varenweg. De centrale bestaat grofweg uit 3 delen, die in resp. 1924, 1941 en 1961 zijn gebouwd. Dankzij technologische ontwikkelingen kan de centrale tegenwoordig volledig worden geconcentreerd in het bouwdeel uit 1961 aan de Varenweg. De bouwdelen uit 1924 en 1941 op de hoek van de Wingerdweg/Varenweg zijn aangekocht door Midvast t.b.v. herontwikkeling. Om deze mogelijkheden te verkennen is door VURB-architects een volumestudie gemaakt, d.d. 14-07-20220. Via de Initiatieven tafel van Amsterdam Noord heeft dit geleid tot een voorkeursmodel, waarin het bouwdeel uit 1924 aan de Wingerdweg -met opvallende details- volledig wordt gerenoveerd en het meer neutrale bouwdeel uit 1941 plaats maakt voor nieuwbouw.

De conceptaanvraag, d.d. 21-07-2023, is een uitwerking van dit voorkeursmodel. In het te renoveren deel is op de begane grond een publieksgerichte functie bedacht. Vooralsnog is hier een horecagelegenheid voorzien, maar ook andere opties zijn mogelijk. De oorspronkelijke woonfunctie op de verdieping (voormalige bedrijfswoning) blijft behouden in de vorm van 2 appartementen. Op de locatie van het aangrenzende bouwdeel uit 1941 is woontorentje ontworpen van 5 bouwlagen, met gemeenschappelijke functies op de begane grond en 8 appartementen op de verdiepingen. De ca. 8 meter diepe voortuin aan de zijde van de Wingerdweg betreft eigen terrein (geen erfpacht), evenals de ca. 5 meter diepe nis aan de zijde van de Varenweg en de ca. 3 meter brede strook langs de zuidzijde van telefooncentrale. In de voortuin is een (overdekt) terras aangegeven. De nis aan de Varenweg krijgt een functie als entreezone naar de appartementen en de strook aan de zuidzijde als entreezone naar de horeca- en/of publieksfunctie aan de Wingerdweg.

De telefooncentrale ligt op een markante locatie in Amsterdam Noord, tussen de tuindorpen aan de overzijde van de Wingerdweg en het Noordhollandsch Kanaal (NH-Kanaal). Waar de tuindorpen worden gekenmerkt door woonbuurten die architectonisch en stedenbouwkundig een eenheid vormen, zoals in de Gentiaanbuurt aan de overzijde, wordt de zone tussen Wingerdweg en het NH-kanaal juist gekenmerkt door een grote diversiteit aan panden, functies en bouwstijlen, die in tegenstelling tot de woonbuurten regelmatig zijn getransformeerd of vervangen. De bouwgeschiedenis van de telefooncentrale is hiervan een voorbeeld, maar ook op een hoger schaalniveau hebben veel gebouwen in deze zone andere bestemmingen gekregen, zoals het naastgelegen schoolgebouw aan de Wingerdweg (nu kantoor) of de St. Ritakerk aan het Hagedoornplein (eerst bibliotheek, daarna kantoor, nu hotel). Aangrenzende panden hebben plaats gemaakt voor nieuwbouw, zoals de voormalige schoolgebouwen aan de Buiksloterweg (nu woonblokken (Europanprijsvraag)) en op het middenterrein (nu openbaar groengebied).

De beoogde herontwikkeling van de telefooncentrale sluit aan op bovenstaande transformaties uit het verleden, maar sluit ook aan op de toekomstige verdichting die in de ‘Omgevingsvisie

Amsterdam 2050' is voorzien in de Johan van Hasseltzone rond station Noorderpark. Momenteel wordt dit gebied, dat begrensd wordt door het Noorderpark, tuindorpen én de telefooncentrale (alles Rijksbeschermd Stadsgezicht), gedomineerd door infrastructuur zonder enige verblijfskwaliteit. Door de openbare ruimte rond dit station te verbeteren in combinatie met aanvullende woningbouw en voorzieningen wordt de aansluiting met de omgeving verbeterd, maar ook de koppeling tussen de Volewijck enerzijds en de Vogelwijk anderzijds. De fietsverbinding via de Varenweg is een belangrijke schakel in de langzaam verkeersverbinding tussen deze twee wijken in Amsterdam Noord. Door de tuindorpen en het Noorderpark is de ruimte in de Johan van Hasseltzone beperkt. Vanuit deze achtergrond is hoogbouw (hoger dan 30 meter) in deze zone niet uitgesloten.

Hoewel de planvorming van de Johan van Hasseltzone nog in de verkenningsfase zit, sluit de conceptaanvraag voor Wingerdweg 38-40 zowel ruimtelijk als planologisch aan op bovenstyaande ambitie. De beoogde publieksfunctie op de hoek kan een eerste 'stepping-stone' worden in het aantrekkelijk maken van de langzaam verkeersverbinding via de Varenweg, maar vormt ook een herkenningspunt tussen de bestaande wijkvoorzieningen langs de Wingerdweg. Het woontorentje van 5 bouwlagen kan beschouwd worden als een eerste aanzet voor de toekomstige woningbouw in de Johan van Hasseltzone. De voor dit torentje voorgestelde hoogte, ca. 16 meter, sluit aan op de huidige maximale bouwhoogte in de directe omgeving (woonblokken Buiksloterweg), maar niet op de toekomstige hoogte die aan de overzijde van de Varenweg in de Johan van Hasseltzone kan ontstaan. Vanuit dit perspectief sluit een bescheiden accent met een hoogte van ca. 20 tot 25 meter wellicht beter aan op de toekomstige situatie, maar ook op de huidige situatie als markering langs de route vanaf het Mosveld naar station Noorderpark -en omgekeerd. De hoogte van 20-25 meter is niet geheel willekeurig, maar sluit min of meer aan op de hoogte van het basculegewicht van de Jip Golsteijnbrug over het NH-Kanaal (met de uitgesneden letter N), die momenteel de horizon domineert.

Met een hoger torentje neemt ook het contrast toe tussen dit nieuwe bouwdeel en het te behouden deel aan de Wingerdweg. In de aanvraag is dit contrast minder sterk, enerzijds door de beperkte hoogte van het torentje, maar anderzijds door de serre die in de voortuin is voorzien t.p.v. het terras. Architectonisch blokkeert de serre het zicht op de karakteristieke voorgevel met hoge raampartijen, die geflankeerd worden door granieten gevelstenen met de letters 'DO-EH-ET-ZE-LF' van Hildo Krop (dit was de eerste automatische telefooncentrale in Nederland). Stedenbouwkundig is de voortuin onderdeel van een reeks voortuinen met lage muurtjes langs de Wingerdweg. Momenteel wordt deze weg opnieuw ingericht, waarbij een groot deel van het brede trottoir aan de zijde van de telefooncentrale wordt omgezet in groen. In aansluiting op deze herinrichting heeft een terras met een groene inrichting voorkeur, al dan niet in combinatie met een reconstructie van de oorspronkelijke tuinmuur van de telefooncentrale.

5. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : Gebiedsteams
Meewerken : Akkoord
Motivatie/Voorwaarden :

Het gebiedsteam ondersteunt het initiatief om deze kavel te ontwikkelen tot een pand met een combinatie van functies wonen, werken en recreëren. Wel een aantal aandachtspunten:

- Wat is de ontsluiting van het pand voor bezoekers, bevoorrading en bewoners. Voor het winkelcentrum Mosveld is hier niet voldoende over nagedacht waardoor dit nog steeds problemen oplevert.
- Het ontwerp is vrij hoog in vergelijking met de rest van de buurt; dit is in eerste instantie een stedenbouwkundige afweging maar voorkeur gaat uit naar een meer passende hoogte (en ook passend programma).
- Het is onduidelijk wat de meerwaarde van deze ontwikkeling is voor de buurt, die veel minima kent(ik kan me voorstellen dat de horeca niet voor iedereen betaalbaar is);
- We zien dat ze met deze 8 appartementen onder de grens van 10 woningen voor het realiseren van sociale huur blijven. Het realiseren van dure vrije sector appartementen in deze buurt vol met minima lijkt mij onwenselijk. Ik vermoed dat dit slecht zal vallen onder bewoners.

6. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : V&OR
Meewerken : deels akkoord
Motivatie/Voorwaarden :

Mooi plan.
Hierbij het V&RO advies.

Woningen
Het gaat om 10 vrijesectorwoningen en 8 parkeerplekken voor de auto dit is conform beleid, dus akkoord.
Het fietsparkeren is met een dubbellaagse rek met capaciteit van 20 fietsen geregeld op eigen terrein, dit is akkoord.

Horeca (ca 180 m2)
Autoparkeren wordt niet genoemd, dus niet akkoord (suggestie: op het parkeerdek van het winkelcentrum, of op straat)
Fietsparkeren wordt niet genoemd, dus niet akkoord (eis: parkeren moet op eigen terrein, in de OR is geen/nauwelijks ruimte, tenzij initiatiefnemer andere oplossingen ziet)

7. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : Jurist Handhaving VTH
Meewerken : Geen bezwaar
Motivatie/Voorwaarden :

Vanuit handhaving geen bezwaren tegen dit plan.

8. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : MenA
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

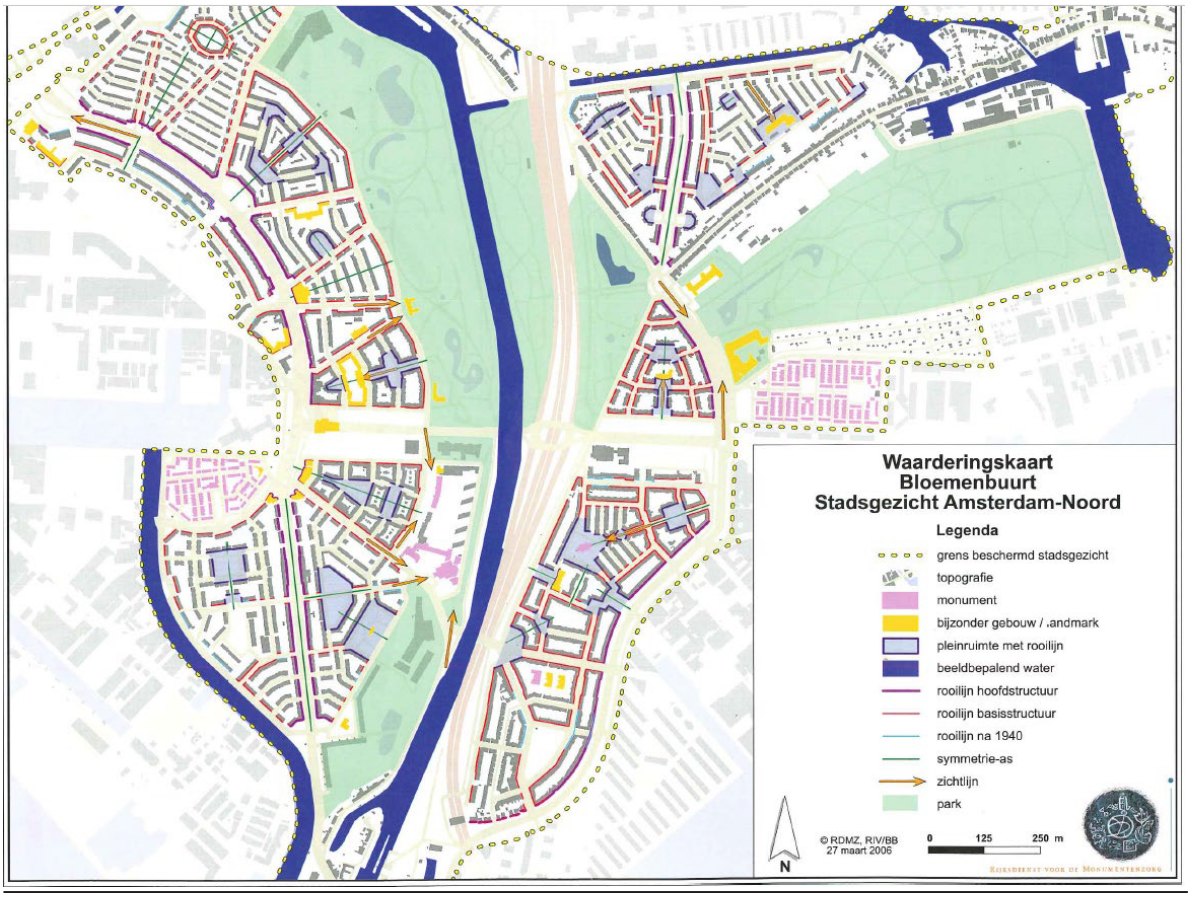
Advies
MenA constateert dat het plan om het volume uit te breiden niet past bij de bijzondere karakteristieken van het rijksbeschermde stadsgezicht Amsterdam Noord.

Cultuurhistorisch ruimtelijke analyse
Een belangrijk kenmerk van het beschermde stadsgezicht Amsterdam Noord is de groene opzet en de bouw van arbeiderswoningen in een dorpse opzet: de tuindorpen. De maat en schaal van stedebouw, groen, verkaveling en architectuur zijn daarop afgestemd. Het is doelbewust kleinschalig met veel groen. De tuindorpen zijn als het ware de kralen aan een ketting van twee belangrijke, eeuwenoude landschappelijke hoofdstructuren: de Waterlandse Zeedijk en het Noordhollandsch Kanaal met flankerende groenzoom. Het kanaal met groenzoom vormt een groenblauwe ruggengraat. Het werd aan het begin van de 20ste eeuw meeontworpen als onderdeel van de gemeentelijke uitbreiding in Noord ten behoeve van de tuindorpen voor arbeiders. De groene zoom langs het NHK varieert in breedte en omvat onder meer het Noorderpark (voorheen Flora- en Volewijkspark). In deze groenzoom staan ten zuiden van het Noorderpark diverse gebouwen. Sommige zijn relatief recente inbreidingen die ertoe geleid hebben dat de kwaliteiten van de groenstrook in de verdrukking zijn geraakt.
Het onderhavige perceel van de Telefooncentrale ligt ten zuiden van het Noorderpark in de groenzoom tussen het Noordhollandsch Kanaal (NHK) en de Wingerdweg, en aan de oostelijke buitenrand van de tuindorpbebouwing van de Gentiaanbuurt.
De Telefooncentrale, een nieuwe school direct ten noorden daarvan, en de Gentiaanbuurt is allemaal kleinschalig en bestaat overwegend uit 2 lagen onder een plat dak of een beeldbepalende kap (tuindorpwoningen).
De overige complexen in groenzoom tussen het NHK en de Wingerdweg liggen ten zuiden van de Telefooncentrale en bestaan om te beginnen uit een school (2 lagen onder een plat dak) en het monumentale Ritaklooster bestaande uit een kerk en diverse kloostergebouwen van 2 tot 4 lagen en beeldbepalende kappen. De kerk(toren) van het Ritacomplex heeft geheel passend bij dit gebouwtype en de bijzondere betekenis een grotere hoogte – de kerk is het zuidelijkste gebouw van het kloostercomplex (dus ver van de Telefooncentrale af). Al deze gebouwen dateren uit dezelfde periode als het tuindorp.
De oorspronkelijke bebouwing aan de oostzijde van de Wingerdweg is dus wat groter van maat en schaal dan het tuindorp (2 lagen onder een kap) maar algemene bebouwingsbeeld blijft grotendeels bescheiden, meet name direct rond het deel van de Telefooncentrale niet meer dan 7 meter.
De overige complexen in deze groenstrook zijn allemaal inbreidingen vanaf het laatste kwart van de 20ste eeuw: een appartementenblok aan de Wingerdweg dat min of meer onderdeel uitmaakt

van het kloostercomplex en de school; een reeks langs het NHK gelegen appartementenblokken ten westen van het kloostercomplex; een scholencomplex bij het Meidoornplein (wordt vervangen door een nieuwbouwproject). Deze complexen zijn allemaal relatief langgerekt en hebben een maximum bouwhoogte van 2, 3 of in een enkel geval 4 bouwlagen. Alleen de reeks appartementenblokken

langs het NHK zijn met 5 bouwlagen onder een plat dak en een hoogte van 15 meter nog hoger. Al deze latere invullingen dateren van voor de aanwijzing tot rijksbeschermd gezicht in 2014. De bebouwing in de groenzoom langs de Wingerdweg wordt dus overwegend bepaald door de wat grotere maat en schaal van het Ritacomplex, inclusief het appartementencomplex van 4 bouwlagen onder een plat dak (maximale hoogte is 12 meter).
Behalve door de bouwmassa's en hoogte wordt het gebied ook bepaald door de groenstructuur, onder meer omdat de meeste bebouwing een groen (voor)tuinstrook heeft. In het onderhavige plan wordt deze onbebouwde groenstrook dichtgezet met een serre, tegen de voorzijde van het hoofdgebouw van de Telefooncentrale.
Op de Waarderingskaart van de Toelichting van het Rijksbeschermde stadsgezicht Amsterdam Noord is de zichtlijn vanuit het noorden van de Wingerdweg aangemerkt. Het Ritacomplex is een (rijks/gemeentelijk) monument/orde 1. Het voor/hoofdgebouw van de Telefooncentrale is als 'landmark/beeldbepalend pand' aangemerkt. De latere inbreidingen zijn niet geduid als van bijzondere waarde voor het beschermde gezicht.
Op verzoek van stadsdeel Noord is in 2016 onderzocht of de Telefooncentrale gemeentelijk monumentwaardig is. Toen is door de CRK geadviseerd om het niet als monument maar wel als orde 2 pand te waarderen. Hier is echter geen gevolg aan gegeven. Het pand heeft daarom op dit moment behalve de 'landmark'-aanduiding een orde 3 status.

Plan en advies in relatie tot het beschermde stadsgezicht Amsterdam Noord
Het voorliggende plan behelst de sloop van de voormalige technische ruimtes van de Telefooncentrale. Ervoor in de plaats wordt een bouwblok voorgesteld van 5 bouwlagen (15,5 meter en 16 meter incl. dakrand). Deze hoogte wijkt sterk af van de korrelgrootte in dit deel van de groene zoom langs het NHK (overwegend 2 bouwlagen)en het ruimtelijke karakter van de Wingerdweg. Gezien de 'landmark'aanduiding en zichtlijn richting dit gebouw en de monumentale school en het Ritacomplex op de Waarderingskaart van het rijksbeschermde stadsgezicht is deze locatie van belang voor de beleving van het beschermde gezicht. Het nieuwe bouwvolume is bovendien een grote sprong (van 2 naar 5 lagen) ten opzichte van het authentieke voorgebouw. Ook qua woontypologie wijkt het sterk af van de tuindorpbebouwing en verkavelingstypologie aan de Wingerdweg. Daarnaast is het van belang dat een eventueel nieuw volume zich op een passende wijze voegt naar de Telefooncentrale/de landmark, maar daarvan is geen sprake met de voorgestelde opzet 'koud' tegen het hoofdvolume aan. Ook de serre tegen de voorgevel van het hoofdgebouw doet afbreuk aan de (groen)structuur. Het toevoegen van intensievere en hogere bebouwing in dit deel van de groenzoom leidt niet tot een verbetering van de groene structuur en kwaliteiten van het tuindorpkarakter die hier toch al onder druk zijn komen te staan in de afgelopen decennia. Om voornoemde redenen constateert MenA dat de voorliggende voorstellen om het volume uit te breiden niet passen bij de bijzondere karakteristieken van het rijksbeschermde stadsgezicht.


Waarderingskaart
Bloemenbuurt
Stadsgezicht Amsterdam-Noord
Legenda
grens beschermd stadsgezicht
topografie
monument
bijzonder gebouw / .andmark
pleinruimte met rooilijn
beeldbepalend water
rooilijn hoofdstructuur
rooilijn basisstructuur
rooilijn na 1940
symmetrie-as
zichtlijn
park
© RDMZ, R/V/BB
27 maart 2006
0 125 250 m
N

Gevraagde adviezen

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

- [x] Rve 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)
- [x] Rve V&OR - Parkeren
- [x] 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