Gemeente Amsterdam Noord

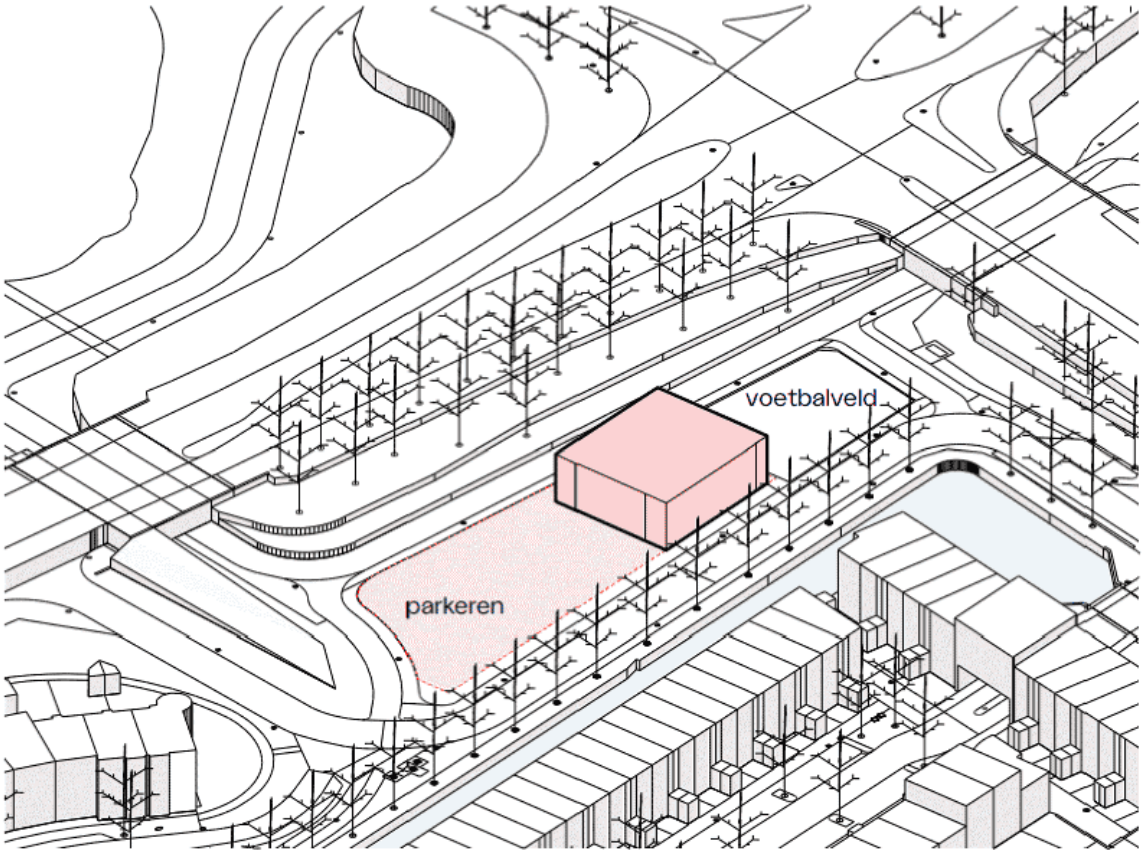
Advies staf RO

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	:

Beschrijving van het initiatief

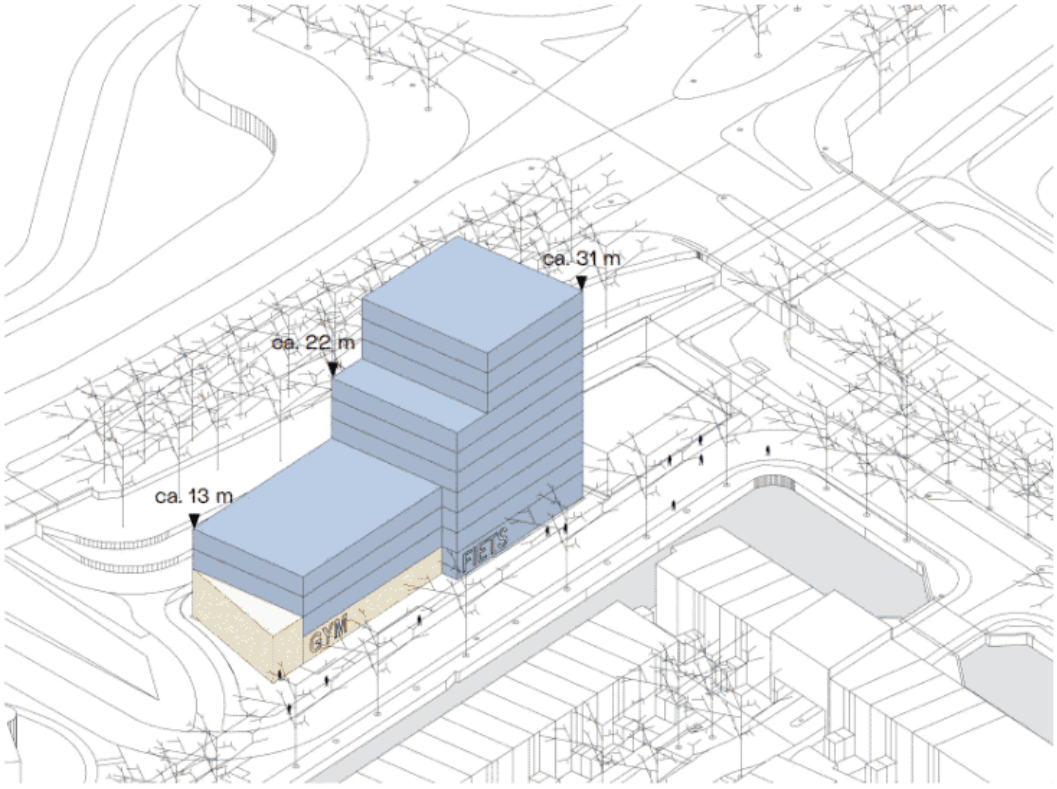
Onderzoek haalbaarheid sloop van bestaand bedrijfsgebouw en vervangen door nieuwbouw. De indiening kent 2 programmavarianten:
1. Vervangen door een woongebouw
2. vervangen door kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten.

Bestaande situatie



bestaande bouwvolume

Nieuwe situatie



programma

- wonen
- bedrijven | sport



Strijd omgevingsplan
Ja, het programma is 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 slopen van het bedrijfsgebouw en het bouwen van een gebouw met in de plint sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid en in de verdiepingen woningen aan de Noordkaperweg 5, tenzij het plan in overleg met het stadsdeel wordt aangepast, waarbij:

- wordt onderbouwd op welke gronden een afwijkingsbesluit van het 40-40-20 principe nodig is;
- het ontwerp van het gebouw wordt aangepast volgens het stedenbouwkundig advies;
- het inrichtingsplan wordt aangepast volgens het advies voor de openbare ruimte;
- wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de parkeeronderbouwing voor het parkeren van fietsen/scooters en auto's ten behoeve van de 485 m^2 bedrijfsruimte/sportvoorzieningen wordt aangeleverd.

Het stadsdeel wil niet meewerken aan de aanvraag voor het aanleggen van een fietsstraat.

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, stedenbouwkundig en vanuit openbare ruimte 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 bedrijven) gunstig voor de belevingswaarde op ooghoogte. Deze woon-sport/werk combinatie levert een bijdrage aan de beoogde binnenstedelijke verdichting in bestaande buurten zoals opgenomen in Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en de Ontwikkelstrategie 2035.

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). Het voorgestelde woonprogramma wijkt af van het 40-40-20 principe van de gemeente. Er is een afwijkingsbesluit nodig.
Afwijken van het stedelijk uitgangspunt is alleen mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. Er is nog onvoldoende gemotiveerd waarom van het uitgangspunt moet worden afgeweken. Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren op welke gronden een afwijkingsbesluit nodig is.

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.
Het behoud van de voetbalkooi is in lijn met 'duurzaam bewegen'. De ambitie uit het Huisvestingsplan Sport is om een vierkante meter sport in de openbare ruimte per woning te creëren. In het plan is ruimte opgenomen voor het terugkeren van een sportfunctie in de plint. Dat is positief.

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 bedrijven (niet zijnde kantoor) toe te voegen met een oppervlakte van maximaal 485 m^2. Dit biedt een aanvulling op het ruimtetekort in Amsterdam Noord.

Stedenbouwkundige afweging
In het voorgaande advies is aangegeven dat het stadsdeel in principe en onder voorwaarden bereid is mee te werken 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.

De conceptaanvraag bestaat uit een torenvolume van circa 31 meter hoog met een bescheiden aanbouw van 4 lagen hoog. Stedenbouwkundig is dit niet akkoord. Er is geen sprake van een bescheiden hoogteaccent.

De hoogte dient aan te sluiten op de bestaande situatie. Het perceel Noordkaperweg 5 ligt op een hoekpunt van de Walvisbuurt: een 'Vinex-achtig' woonbuurtje dat aan drie zijden wordt begrensd door verhoogd gelegen wegen. Het perceel en de aangrenzende voetbalkooi liggen min of meer in de enige resterende ruimte tussen dit buurtje en de wegen. Het is daarom belangrijk dat het programma en de schaal van de nieuwbouw goed wordt afgestemd op -en met- de bestaande bebouwing en bewoners in de Walvisbuurt. Dat de nieuwe bebouwing iets hoger wordt dan de bestaande woningen is stedenbouwkundig verdedigbaar mits ook de voordelen herkenbaar zijn. Vanuit de voorgestelde hoogte van 3 tot 4 lagen langs de Molenaarsweg kan met een beperkt aantal bouwlagen op één van de hoeken een bescheiden accent worden gevormd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de voorgenomen aanleg van een nieuwe drinkwatertransportleiding parallel aan de Verlengde Stellingweg die op of nabij deze locatie via een pomstation moet worden aangesloten op de bestaande distributieleiding langs de Molenaarweg. Het pompstation moet bereikbaar zijn voor regulier onderhoud en een opstelplek voor een kraan om de pompen eens per 10 jaar te reviseren.

Voor stedenbouwkundige medewerking dient het bouwplan in overleg met het stadsdeel te worden aangepast.

Afweging openbare ruimte

Het inrichtingsplan is niet akkoord en dient in overleg met het stadsdeel op de volgende punten te worden aangepast:

1. Fietsparkeerplekken: De inpandige stalling van fietsen dient goed bereikbaar en bruikbaar te zijn om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden geplaatst.
2. Fietspad: Het fietspad langs de Molenaarsweg is een belangrijk hoofdfietspad. Voorkomen moet worden dat hier auto's rijden om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen en knelpunten voor fietsers te vermijden. Geadviseerd wordt om het autoparkeren te faciliteren aan de noordzijde (Noordkaperweg). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan veilige oversteekplaatsen en duidelijke verbindingen, zodat bewoners en bezoekers zich veilig en comfortabel kunnen verplaatsen.
3. Groene inrichting: In het ontwerp moet rekening worden gehouden met het zoveel mogelijk groen inrichten van de openbare ruimte. Ook moeten de natuur-inclusieve maatregelen voor het gebouw verder worden uitgewerkt.

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 (hierna: ETFAL-motivering). 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.

Voor de beoordeling van de ETFAL-motivering is advies van R&D nodig.

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.

Voor de sociale huurwoningen worden op eigen terrein 195 fietsparkeerplekken en nul parkeerplekken voor de auto gerealiseerd. Dit is akkoord.

Voor de 485 m^2 aan kleinschalige bedrijfsruimte/sportvoorzieningen is geen onderbouwing aangeleverd. Initiatiefnemer dient de aanvraag aan te vullen met een parkeeronderbouwing voor het parkeren van fietsen/scooters en auto's ten behoeve van de 485 m^2 bedrijfsruimte/sportvoorzieningen. Voor de beoordeling van de aangepaste parkeeronderbouwing is advies van V&OR nodig.

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.	: 10-01-2025
Type OLO aanvraag	: *conceptaanvraag*
Verzoeknummer DSO	: 2024122001670
Zaaknummer PowerBrowser	: Z2024-042997
Datum (fatale) termijn	: n.v.t.
Aanvraag verlengd ja/nee	: n.v.t.

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

Opvolging eerder conceptaanvraag Z2024-014968 uit 2024, beschrijving initiatief volgens aanvrager:

Geachte deelnemers van de integrale tafel, Bijgevoegd vindt u een concept aanvraag met het verzoe k tot transformatie van onze locatie op de Noordkaperweg.

Op 11 juni 2024 hebben wij een conceptverzoek ingediend voor het herontwikkelen van ons gebouw a an de Noordkaperweg 5. Op 4 december jl. ontvingen wij uw reactie. Daarin staat beschreven dat het stadsdeel in principe wil meewerken aan een aanvraag voor het realiseren van een gebouw bestaand e uit een onderbouw van 3 tot 4 lagen tussen het fietspad langs de Molenaarsweg en de Noordkaper weg, 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 voetbal kooi behouden blijft; - de woningbouwprogrammering wordt uitgewerkt; - is aangetoond dat er sprak e is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het voorliggende ontwerp hebben wij conform de aanwijzingen het ontwerp aangepast. We blijven geheel op ons eigen kavel en hebben onderzocht welk woonprogramma passend zou kunnen zijn binn en het jongeren- en studentenhuisvestingssegment. Daarnaast behouden we sport in de bedrijfsruim te die in de plint wordt geprogrammeerd.

Graag lichten wij desgewenst de plannen verder toe. We vernemen graag aan welke denkrichting de i ntegrale tafel denkt en gaan hierover graag in gesprek.

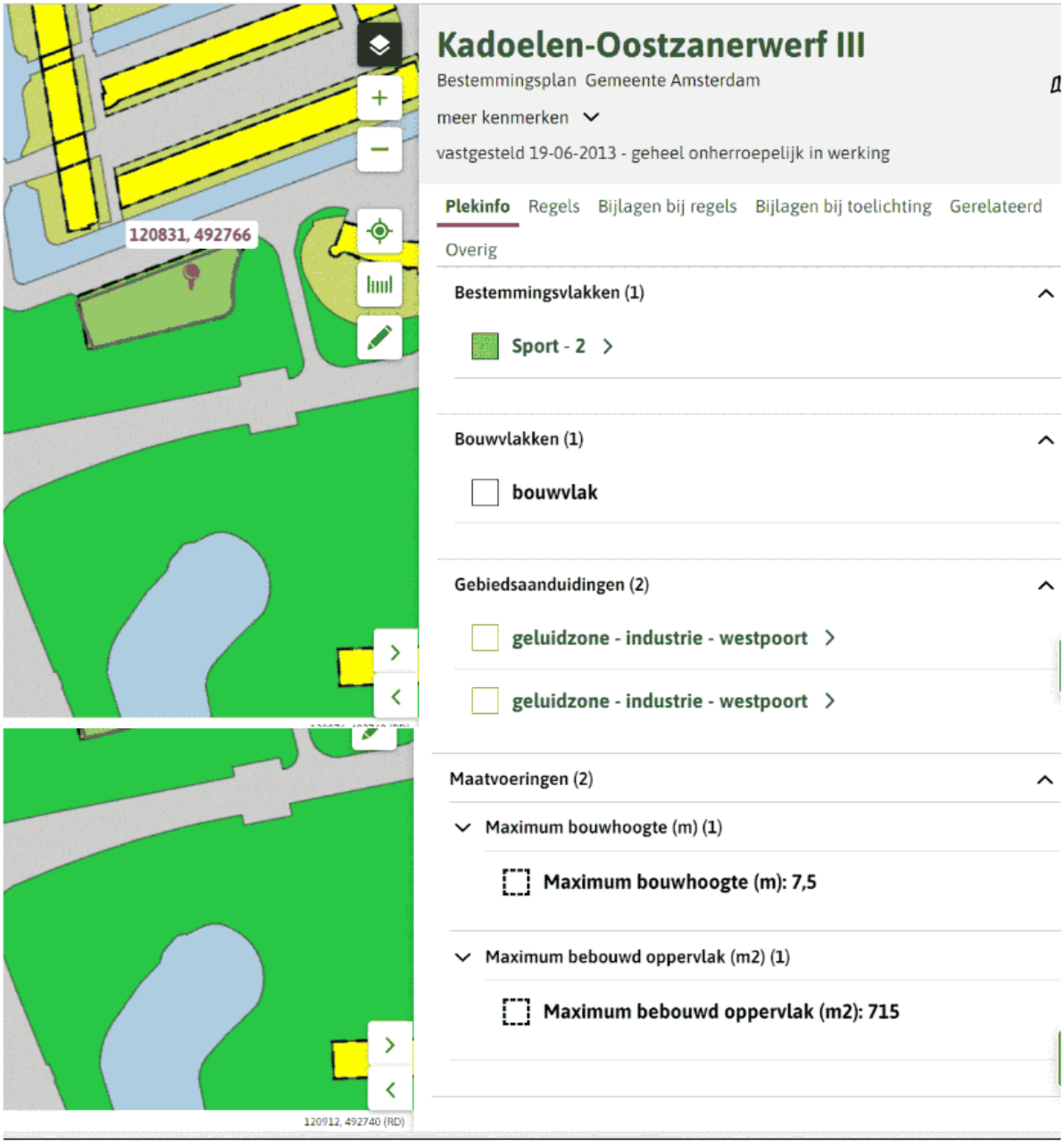
Mochten er vragen en/of opmerkingen dan horen wij het graag.

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.

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	: R&D
Meewerken	:
Motivatie/Voorwaarden	: Niet akkoord

Advies:
Het stadsdeel wil niet meewerken aan de aanvraag voor slopen van het bedrijfsgebouw en het bouwen van een gebouw met in de plint sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid en in de verdiepingen woningen aan de Noordkaperweg 5, tenzij het plan in overleg met het stadsdeel wordt aangepast, waarbij:

- wordt onderbouwd op welke gronden een afwijkingsbesluit van het 40-40-20 principe nodig is;
- het ontwerp van het gebouw wordt aangepast volgens het stedenbouwkundig advies;
- het inrichtingsplan wordt aangepast volgens het advies voor de openbare ruimte;
- wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de parkeeronderbouwing voor het parkeren van fietsen/scooters en auto's ten behoeve van de 485 m^2 bedrijfsruimte/sportvoorzieningen wordt aangeleverd.

Het stadsdeel wil niet meewerken aan de aanvraag voor het aanleggen van een fietsstraat.

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, stedenbouwkundig en vanuit openbare ruimte 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 bedrijven) gunstig voor de belevingswaarde op ooghoogte. Deze woon-sport/werk combinatie levert een bijdrage aan de beoogde binnenstedelijke verdichting in bestaande buurten zoals opgenomen in Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en de Ontwikkelstrategie 2035.

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). Het voorgestelde woonprogramma wijkt af van het 40-40-20 principe van de gemeente. Er is een afwijkingsbesluit nodig.
Afwijken van het stedelijk uitgangspunt is alleen mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. Er is nog onvoldoende gemotiveerd waarom van het uitgangspunt moet worden afgeweken. Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren op welke gronden een afwijkingsbesluit nodig is.

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.

Het behoud van de voetbalkooi is in lijn met 'duurzaam bewegen'. De ambitie uit het Huisvestingsplan Sport is om een vierkante meter sport in de openbare ruimte per woning te creëren. In het plan is ruimte opgenomen voor het terugkeren van een sportfunctie in de plint. Dat is positief.

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 bedrijven (niet zijnde kantoor) toe te voegen met een oppervlakte van maximaal 485 m^2. Dit biedt een aanvulling op het ruimtetekort in Amsterdam Noord.

Stedenbouwkundige afweging
In het voorgaande advies is aangegeven dat het stadsdeel in principe en onder voorwaarden bereid is mee te werken 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.

De conceptaanvraag bestaat uit een torenvolume van circa 31 meter hoog met een bescheiden aanbouw van 4 lagen hoog. Stedenbouwkundig is dit niet akkoord. Er is geen sprake van een bescheiden hoogteaccent.

De hoogte dient aan te sluiten op de bestaande situatie. Het perceel Noordkaperweg 5 ligt op een hoekpunt van de Walvisbuurt: een 'Vinex-achtig' woonbuurtje dat aan drie zijden wordt begrensd door verhoogd gelegen wegen. Het perceel en de aangrenzende voetbalkooi liggen min of meer in de enige resterende ruimte tussen dit buurtje en de wegen. Het is daarom belangrijk dat het programma en de schaal van de nieuwbouw goed wordt afgestemd op -en met- de bestaande bebouwing en bewoners in de Walvisbuurt. Dat de nieuwe bebouwing iets hoger wordt dan de bestaande woningen is stedenbouwkundig verdedigbaar mits ook de voordelen herkenbaar zijn. Vanuit de voorgestelde hoogte van 3 tot 4 lagen langs de Molenaarsweg kan met een beperkt aantal bouwlagen op één van de hoeken een bescheiden accent worden gevormd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de voorgenomen aanleg van een nieuwe drinkwatertransportleiding parallel aan de Verlengde Stellingweg die op of nabij deze locatie via een pomstation moet worden aangesloten op de bestaande distributieleiding langs de Molenaarweg. Het pompstation moet bereikbaar zijn voor regulier onderhoud en een opstelplek voor een kraan om de pompen eens per 10 jaar te reviseren.

Voor stedenbouwkundige medewerking dient het bouwplan in overleg met het stadsdeel te worden aangepast.

Afweging openbare ruimte

Het inrichtingsplan is niet akkoord en dient in overleg met het stadsdeel op de volgende punten te worden aangepast:

4. Fietsparkeerplekken: De inpandige stalling van fietsen dient goed bereikbaar en bruikbaar te zijn om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden geplaatst.
5. Fietspad: Het fietspad langs de Molenaarsweg is een belangrijk hoofdfietspad. Voorkomen moet worden dat hier auto's rijden om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen en knelpunten voor fietsers te vermijden. Geadviseerd

wordt om het autoparkeren te faciliteren aan de noordzijde (Noordkaperweg). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan veilige oversteekplaatsen en duidelijke verbindingen, zodat bewoners en bezoekers zich veilig en comfortabel kunnen verplaatsen.

6. Groene inrichting: In het ontwerp moet rekening worden gehouden met het zoveel mogelijk groen inrichten van de openbare ruimte. Ook moeten de natuur-inclusieve maatregelen voor het gebouw verder worden uitgewerkt.

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 (hierna: ETFAL-motivering). 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.

Voor de beoordeling van de ETFAL-motivering is advies van R&D nodig.

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.

Voor de sociale huurwoningen worden op eigen terrein 195 fietsparkeerplekken en nul parkeerplekken voor de auto gerealiseerd. Dit is akkoord.

Voor de 485 m^2 aan kleinschalige bedrijfsruimte/sportvoorzieningen is geen onderbouwing aangeleverd. Initiatiefnemer dient de aanvraag aan te vullen met een parkeeronderbouwing voor het parkeren van fietsen/scooters en auto's ten behoeve van de 485 m^2 bedrijfsruimte/sportvoorzieningen. Voor de beoordeling van de aangepaste parkeeronderbouwing is advies van V&OR nodig.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies ruimtelijke ordening beleid:
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. De locatie ligt aan de kruising van de Molenaarsweg en Stellingweg. 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.
In Noord is, net als in heel Amsterdam, de vraag naar woningen in alle segmenten hoog. Het toevoegen van woningen is daarom gewenst.

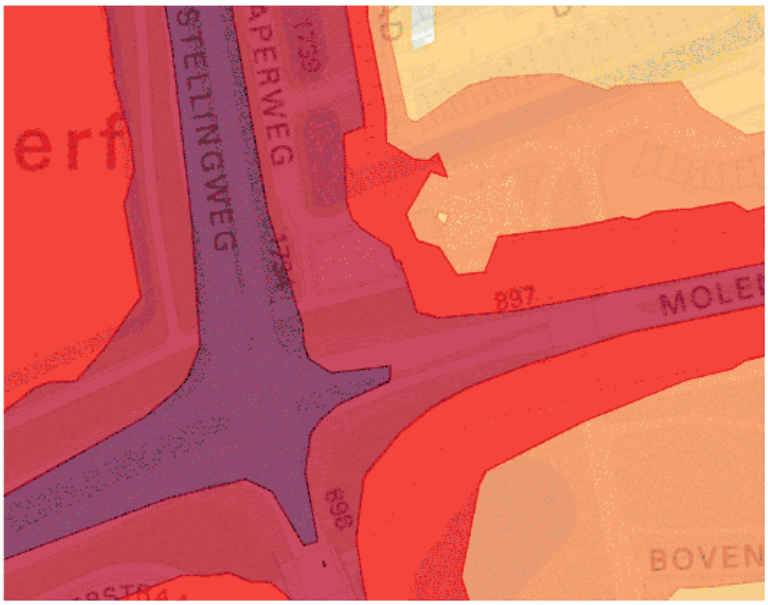
Het voorgestelde woonprogramma wijkt af van het 40-40-20 principe van de gemeente. Er is, buiten financiële redenen, onvoldoende gemotiveerd waarom hiervan moet worden afgeweken. Een monofunctionele studentenflat aan de rand van een rustige woonwijk is geen goede match van functies.

Het behoud van de voetbalkooi is 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 lijken 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. Ook is er nog steeds geen goede parkeeroplossing voorgesteld. In de omgeving is de parkeerdruk meer dan 110%. Bereikbaarheid met OV richting het centrum van Noord en Amsterdam centraal is matig. Er is wel een relatief goede busverbinding met Sloterdijk. Echter zullen toekomstige bewoners in iedere categorie geneigd zijn een auto aan te schaffen.

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).

Conclusie
Verdichting op de locatie met een woonprogramma gecombineerd met een sportfunctie is in principe voorstelbaar. Dit sluit goed aan bij de karakteristieken van de plek en ambities uit de Omgevingsvisie. Het huidige voorgestelde programma is niet akkoord. Alleen studentenhuisvesting in deze hoeveelheden is onwenselijk direct naast een rustige woonwijk. De oplossing voor parkeren is onvoldoende.



Uitsnede Geluidskaart 2021



Uitsnede Parkeerdrukmeting

<u>Advies stedenbouwkundig:</u>
In het voorgaande advies is aangegeven dat het stadsdeel in principe en onder voorwaarden bereid is mee te werken 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. Het huidige voorstel bestaat uit een torenvolume van ca. 30 meter met een bescheiden aanbouw van 4 lagen hoog. Stedenbouwkundig is dit niet akkoord. Het eerder genoemde maximum van 30 meter was vooral een reactie op het eerder ingediende voorstel met een hoogte van ca. 60 meter, aangezien in het hoogbouwbeleid alleen op specifieke locaties hoger dan 30 meter mag worden gebouwd. De Noordkaperweg, noch de kruising van de Molenaarsweg en de (Verlengde) Stellingweg voldoen hieraan. Veel belangrijker echter is het woord 'bescheiden' in het voorgaande advies. 30 meter is een maximum, maar dat ontslaat de aanvrager niet van de plicht te onderzoeken welke hoogte het best aansluit op de bestaande situatie. Het perceel Noordkaperweg 5 ligt op een hoekpunt van de Walvisbuurt: een 'Vinex-achtig' woonbuurtje dat aan drie zijden wordt begrensd door verhoogd gelegen wegen. Het perceel Noordkaperweg 5 en de aangrenzende voetbalkooi liggen min of meer in de enige resterende ruimte tussen dit buurtje en de wegen. Het is daarom belangrijk dat het programma en de schaal van eventuele nieuwbouw op deze locatie goed wordt afgestemd op -en met- de bestaande bebouwing en bewoners in de Walvisbuurt. Dat de nieuwe bebouwing iets hoger wordt dan de bestaande woningen is

stedenbouwkundig verdedigbaar mits ook de voordelen herkenbaar zijn, bijvoorbeeld t.a.v. verkeersgeluid en/of sociale veiligheid. Vanuit de voorgestelde hoogte van 3 tot 4 lagen langs de Molenaarsweg kan met een beperkt aantal bouwlagen op één van de hoeken al een accent worden gevormd, dus ruim onder de 30 meter die vanuit het hoogbouwbeleid in voorgaand advies is genoemd.

Wat ook nog aandacht behoeft is mogelijke geluidsoverlast vanuit de voetbalkooi indien woningen te dicht op de kooi worden georiënteerd. Daarnaast speelt hier ook nog de voorgenomen aanleg van een nieuwe drinkwatertransportleiding parallel aan de Verlengde Stellingweg die op of nabij deze locatie via een pomstation moet worden aangesloten op de bestaande distributieleiding langs de Molenaarweg. De footprint van het pompstation is ca. 12,5 x 11 meter en kan deels ondergronds, maar moet wel bereikbaar zijn voor regulier onderhoud en een opstelplek voor een kraan om de pompen eens per 10 jaar te reviseren.

Advies OR:
Geadviseerd wordt om de gevraagde vergunning, voor de sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en vervangen door nieuwbouw, te verlenen, mits het inrichtingsplan wordt aangepast. Vanuit ruimtelijke oogpunt is een verbetering noodzakelijk vanwege bezwaren bij het ingediende plan. Het advies wordt hieronder verder onderbouwd.

Een van de hoofdpunten is om een leefomgeving te creëren die uitnodigt tot ontmoeting, spelen en bewegen. Daarom is het essentieel om de openbare ruimte rondom het gebouw optimaal te benutten. In het aangepaste plan is rekening gehouden met het behoud van de voetbalkooi, wat aansluit bij het belang van sportvoorzieningen in de openbare ruimte voor de gemeente. Daarnaast moet er meer ruimte komen voor fietsers en voetgangers, en is de auto te gast.

Voor de parkeervraag zowel voor auto's als fietsers, dient op eigen terrein opgelost te worden. In het voorgestelde plan worden de fietsparkeerplekken inpandig opgelost. Het is van groot belang dat de stalling goed bereikbaar en bruikbaar. Anders komen al die fietsen in de openbare ruimte terecht. Wel dient in het plan nog rekening gehouden te worden fietsparkeerplekken voor bezoekers.
Voor het autoparkeren worden negen autoparkeerplekken gerealiseerd aan de zuidzijde van het fietspad langs de Molenaarsweg. Omdat dit een belangrijk hoofdfietspad is, wordt geadviseerd om te voorkomen dat auto's hier rijden, om de bereikbaarheid, verkeersveiligheid te waarborgen en knelpunten voor fietsers te vermijden. Voorgesteld wordt om het autoparkeren te faciliteren aan de noordzijde (Noordkaperweg). Hierbij heb je een duidelijk scheiding tussen fietsers, voetgangers en auto's. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan veilige oversteekplaatsen en duidelijke verbindingen, zodat bewoners en bezoekers zich veilig en comfortabel kunnen verplaatsen.

Bij het ontwikkelen in bestaande buurten geldt het prinAcipe dat de openbare ruimte zoveel mogelijk groen moet worden ingericht. Het perceel bij het terrein wordt geflankeerd door hoge bomen, wat betekent dat de toekomstige groei van bomen meegenomen moeten worden in de ontwerpfase. Ook moeten de natuur-inclusieve ambities van het gebouw verder worden uitgewerkt.

Conclusie: De herontwikkeling van het gebouw moet zorgen voor een veilige en efficiënte inrichting van de openbare ruimte. Geadviseerd wordt om een veilige afscheiding te realiseren tussen voetgangers, fietsers en autoverkeer waarbij fietsers en voetgangers prioriteit krijgen. Daarnaast dient er in de ontwerpfase rekening gehouden te worden met het groen inrichten van de openbare ruimte en het toepassen van natuur-inclusieve maatregelen voor het gebouw.

Advies V&OR:
Voor de sociale huurwoningen realiseren ze op eigen terrein 195 fietsparkeerplekken en nul parkeerplekken voor de auto.
De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en deze aantallen zijn akkoord.

Voor de 485m2 bedrijfsruimte bedoeld voor sportschool/gym is geen ruimtelijke onderbouwing geleverd.
Wie zijn deze bezoekers, waar komen ze vandaan en hoe verplaatsen ze zich en waar kunnen ze hun fiets/auto parkeren (moet op eigen terrein).
Hoe komen ze aan 9 parkeerplekken voor de auto, liggen ze op eigen terrein en is dit aantal in hun ogen voldoende?

Verkeer (voorlopig advies)
Met deze aantallen m2 (bedrijf/sport) en soort woningen (jongeren/starters hebben laag autobezit, nul parkeerplekken en geen parkeervergunningen) is de verkeersgeneratie kleinschalig te noemen.
Bezoekers sportschool/woningen die eventueel met de auto komen rijden ook niet de woonwijk in, want de meest logische parkeerplekken liggen net buiten de woonwijk op de Noordkaperweg.
Die 9 parkeerplekken tussen talud Molenaarsweg en nieuwe bebouwing zijn alleen bereikbaar via bestaand fietspad die daar ligt. Dit is openbare ruimte waar wellicht ook het laden en lossen zal plaatsvinden.
Initiatiefnemer wenst ingrepen in de openbare ruimte die de gemeente zal moeten doen, hier moet vanuit R&D maaiveldontwerp en R&D verkeersontwerp naar worden gekeken of dit mogelijk is. Daarnaast vergt dit ook financiële middelen die er waarschijnlijk niet zijn.
Het is misschien een mooie opgave om het geheel van openbare ruimte rondom deze ontwikkeling opnieuw te bekijken, zodat deze hoek tussen Molenaarsweg en Verlengde Stellingweg aantrekkelijker wordt voor de buurt.

<u>Advies RO-juridisch</u>
De aanvraag betreft het slopen van het bedrijfsgebouw aan de Noordkaperweg 5. Ook betreft de aanvraag het bouwen van een gebouw aan de Noordkaperweg 5 met in de plint sportvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid en in de verdiepingen woningen. Daarnaast betreft de aanvraag het aanleggen van een fietsstraat. 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.

Toetsing aan instructieregels:
Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie (artikel 8.0b Bkl).

Toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022:

In hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (hierna: omgevingsverordening) zijn de instructieregels van de Provincie Noord-Holland opgenomen.

De locatie ligt binnen de gebiedsaanwijzing 'Natura 2000-bufferzone'. Artikel 4.4 van de omgevingsverordening bevat uitsluitend een aanwijzing van gevallen binnen de gebiedsaanduiding 'Natura 2000-bufferzone' waarvoor geen omgevingsvergunning voor een Natura-2000 activiteit is vereist. De omgevingsplanactiviteit in de aanvraag is niet aangewezen als vergunningsvrije activiteit.

Iperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske is het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied. De afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied bedraagt circa 1,5 km. Voor de aanvraag is een berekening naar stikstofdepositie noodzakelijk.

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).

Initiatiefnemer dient hiervan een motivering aan te leveren in de formele aanvraag van de omgevingsvergunning.

In artikel 6.75 van de omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied moet bevatten. Initiatiefnemer heeft in de aanvraag de uitgangspunten voor duurzaamheid beschreven. Het aspect klimaatadaptatie dient nader uitgewerkt te worden aan de hand van een risicoanalyse.

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).

Beoordeling 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'
Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Aan de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt onder meer het volgende ten grondslag:
1. toetsing aan het stedelijk beleid:
    a. de Omgevingsvisie Amsterdam 2050;
    b. het Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen;
2. afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL-afweging).

Toetsing aan het stedelijk 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 88 woningen draagt bovendien bij aan de woningbouwbehoefte in Amsterdam. Ook is er ruimte voor voorzieningen zoals sport en bedrijfsactiviteiten in de plint. De aanvraag past binnen de strategische keuze 'Groeien binnen grenzen'.

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 voetgangers en is de auto te gast. In bestaande buurten geldt het principe dat de openbare ruimte zoveel mogelijk groen moet worden ingericht. In de aanvraag 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.

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.

De planopzet sluit aan bij de strategische keuze 'Duurzaam en gezond bewegen & Rigoreus vergroenen'.

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.

De aanvraag betreft het realiseren van 88 sociale huurwoningen voor studenten. Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren waarin wordt onderbouwd op welke gronden een afwijkingsbesluit nodig is.

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 sociale huur vallen volgens de Wet betaalbare huur.

ETFAL-afweging
Voor de motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan het noodzakelijk zijn dat voor bepaalde omgevingsaspecten specifieke onderzoeksrapportages opgesteld worden. Voor deze aanvraag is dit in ieder geval aan de orde voor: luchtkwaliteit, geluid, bodem, water, ecologie (incl. stikstofdepositie), verkeersgeneratie- afwikkeling en (fiets)parkeren, bezonning/schaduwwerking, duurzaamheid, m.e.r.-beoordeling.

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 (artikel 13.11 Omgevingswet. De bouw van een gebouw met een woonfunctie is een kostenverhaalsplichtige activiteit (artikel 8.13 van het 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.

Afdeling/team : VTH-Handhaving
Meewerken : Geen bedenkingen
Motivatie/Voorwaarden :
Vanuit handhaving hebben wij geen bedenkingen. Het is vooral afhankelijk van de beoordeling van de gewijzigde aanvraag door R&D aan de hand van ETFAL. En of de woningbouwprogrammering thans voldoende (duidelijk) is uitgewerkt (mix van studenten- en jongeren huisvesting).

Afdeling/team : P.M.
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

Afdeling/team : P.M.
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

Afdeling: Gebiedsteam Noordwest
Meewerken: Ja, mits
Motivatie/voorwaarden: De ontwikkeling gaat impact hebben op de aangrenzende buurten Molenwijk en Walvisbuurt. Daarom is het belangrijk dat deze buurten worden betrokken in de participatie en dat er aantoonbaar wordt geluisterd naar hun bezwaren/ideeën.

<u>Gevraagde adviezen</u>
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


Gebiedsteam

Havenstad