Gemeente Amsterdam

Memo Noordkaperweg 5

Aan	Brahim Abid
Van	5.1, 2, e
Kopie aan	5.1, 2, e
Datum	maandag 22 juni 2026

Aanleiding

In de Staf van Brahim van 15 juni 2026 is het aanvullend memo projecthistorie voor de Noordkaperweg 5 behandeld. Uit deze Staf bespreking is gebleken onvoldoende inzichtelijk te hebben welke stappen er zijn genomen in de vorming van het project en wat er al vast ligt en eerder in de Staf is behandeld. Dit memo is volledig in de projecthistorie en geeft een procesverwachting weer.

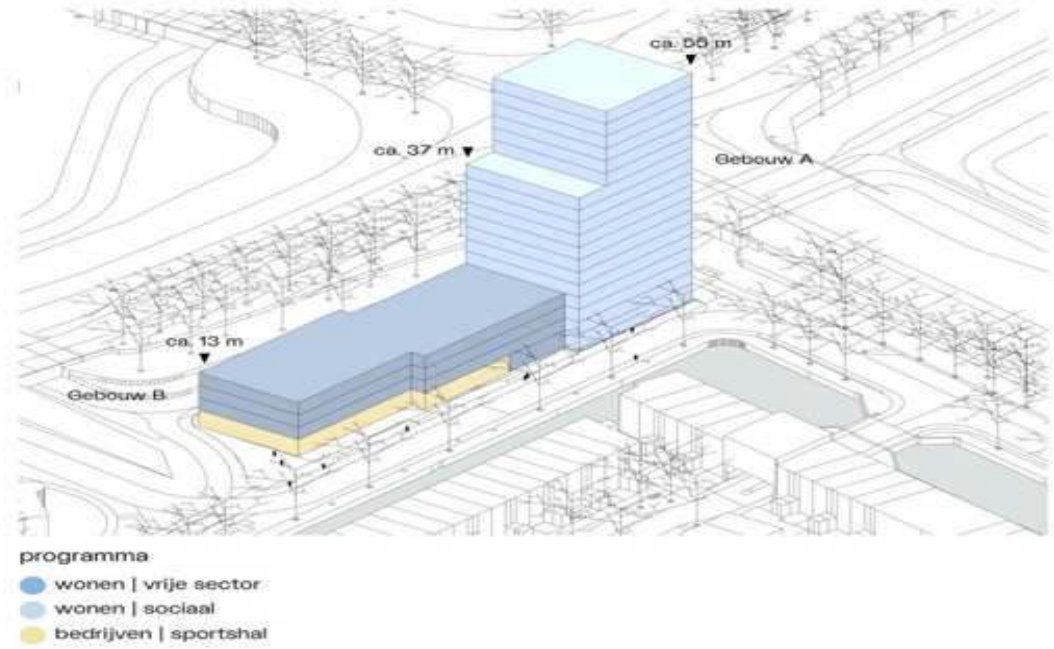
Chronologische projecthistorie (staf)

Concept omgevingsvergunningsaanvraag is twee keer eerder in Staf RO behandeld waarbij conclusie was dat stadsdeel niet wil meewerken en er voorwaarden/eisen werden gesteld waaraan plan moet voldoen waar stadsdeel wel zou willen meewerken. Daarna is het project twee keer eerder in de staf besproken waarbij het participatieplan en de memo projecthistorie zijn behandeld.

Staf RO 25-11-2024 Concept aanvraag Noordkaperweg 5

Eerste concept aanvraag omgevingsvergunning door ontwikkelaar Midvast. Behandeld in de Staf RO op 25 november 2024. 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:

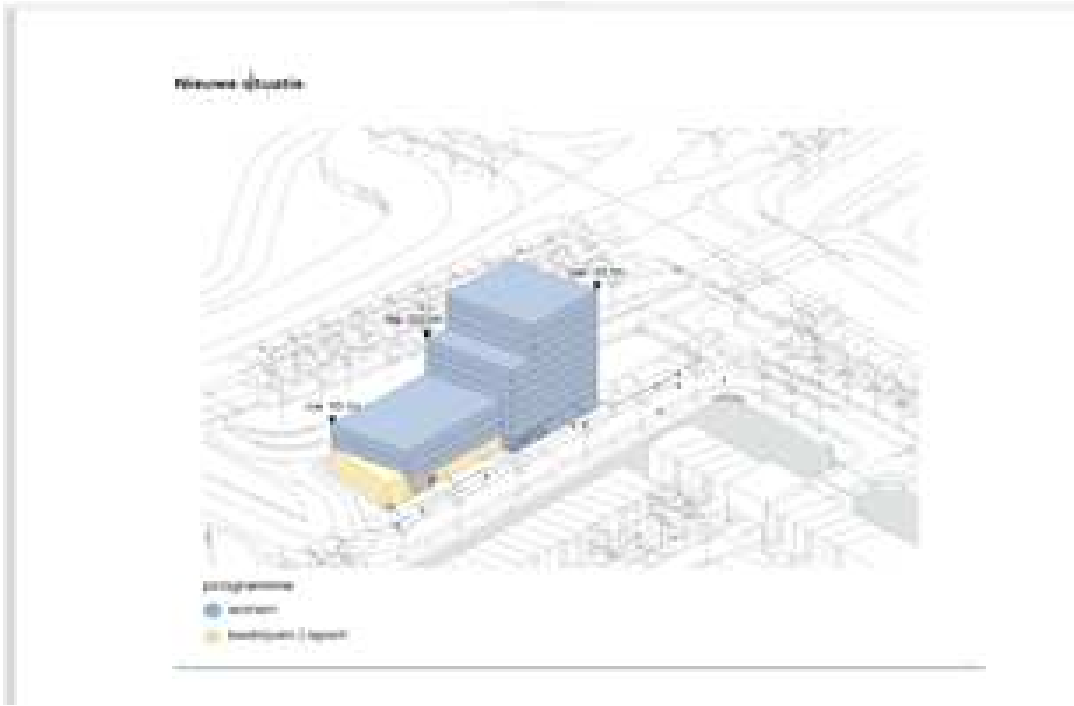
- de bestaande voetbalkooi behouden blijft;
- de woningbouwprogrammering wordt uitgewerkt;
- is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Staf RO 10-03-2025 Concept aanvraag Noordkaperweg 5

Ontwikkelaar heeft aanpassingen gedaan in het volume (plaats van voetbalkooi blijft van gemeente en hoogte van 60 meter naar 30 meter bijgesteld). 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 m2 bedrijfsruimte/sportvoorzieningen wordt aangeleverd.



Staf RO 11-05-2026 Participatieplan Midvast
Op de staf van 11 mei is het participatieplan van Midvast ter kennisname geagendeerd. Er is toen aangegeven behoefte te hebben aan inzicht in de projecthistorie.

Staf RO 15-06-2026 Memo projecthistorie
Naar aanleiding van de staf van 11 mei, is deze staf een memo met projecthistorie geagendeerd ter kennisname. In dit memo is niet duidelijk gebleken wat bestuurlijk en wat ambtelijk is behandeld. Er is verzocht het memo te verduidelijken en een week later te agenderen ter kennisname.
Daarnaast verzoekt Brahim in aanvulling op dit memo ook om een concept kavelpaspoort, aangezien er in participatie ook op kavelpaspoort geparticipeerd dient te worden.

Ambtelijke adviezen

Planologische afweging
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.

Stedenbouwkundig
De eerste aanvraag betrof twee varianten: een lage variant met bedrijfsunits en een ca. 60 meter hoge variant met aanvullende woonfuncties. Het advies destijds was een lage wand van 3-4 bouwlagen met een bescheiden hoogteaccent tot een maximum van 30 meter, met het advies dit nader uit te werken in participatie met de omgeving.

Bij de tweede en derde aanvraag is dit advies niet volledig opgevolgd. De plannen waren nog steeds ongeveer 30 meter hoog, maar er was geen input van bewoners uit de Walvisbuurt meegenomen.

Parallel aan deze ontwikkeling is vorig jaar een stedenbouwkundige visie gemaakt voor het scholengebied in Molenwijk. Dit proces betrok bewoners uit de omgeving, waaronder de Walvisbuurt, en leverde nieuwe inzichten op over wat acceptabel is qua bouwhoogte in deze buurt (laatste bijeenkomst was 16 april 2026). Een belangrijk resultaat van deze visie is dat de maximale bouwhoogte voor nieuwe bouwblokken in de omgeving is vastgesteld op 6 bouwlagen (ongeveer 20 meter).

Er wordt benadrukt dat omwonenden bij de verdere ontwikkeling van de plannen in een vroeg stadium moeten worden betrokken waarbij input op het kavelpaspoort kan worden gegeven wat kan leiden tot soortgelijke input zoals in de Molenwijk.

Kavelpaspoort
Het concept-kavelpaspoort wordt opgesteld door stedenbouwkundige 5.1, 2, e en in nazending op vrijdag 19 juni verzonden.

Vervolg
Na behandeling in de staf en instemming met:
- het concept-kavelpaspoort;
- de memo projecthistorie;
- het participatieplan,

wordt het concept-kavelpaspoort gedeeld met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar wordt gevraagd het plan hierop aan te passen. Vervolgens worden het concept-kavelpaspoort en het bijbehorende plan gepresenteerd aan de omgeving volgens het participatieplan van Midvast wat voldoet aan de participatiehandreiking (categorie 2: raadplegen).