Gemeente Amsterdam
Noord

Memo

Aan	Brahim Abid
Van	5.1, 2, e
Onderwerp	Noordkaperweg 5
d.d.	9 juni 2026

Intro
Dit memo geeft projecthistorie van Noordkaperweg 5 weer en is bedoeld als aanvulling op het participatieplan van ontwikkelaar Midvast wat op maandag 11 mei 2026 in de Staf is behandeld.

Belangrijkste punten zijn

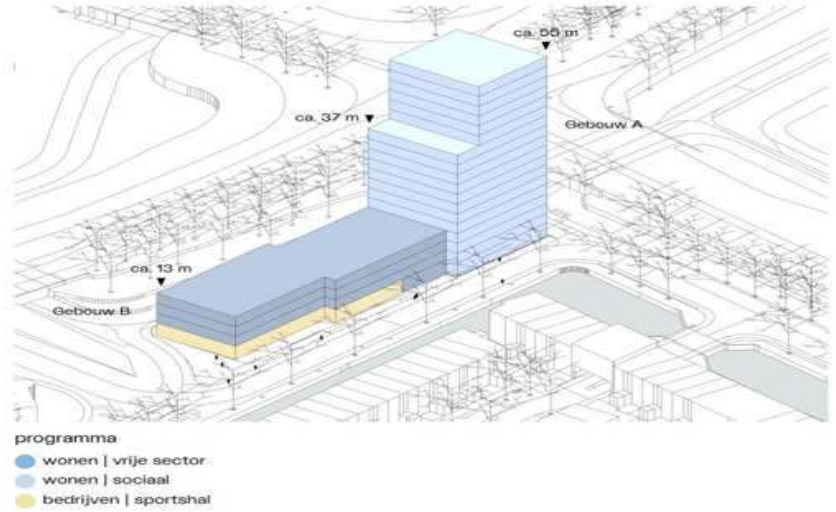
- Het stadsdeel staat in principe positief tegenover herontwikkeling met wonen + voorzieningen, mits aangepast aan randvoorwaarden.
- Oorspronkelijk was een hoogteaccent tot ca. 30 meter voorstelbaar.
- Voortschrijdend inzicht (2025) leidt tot een lagere acceptabele bouwhoogte van ca. 20 meter (6 lagen).
- Eerdere plannen van ontwikkelaar sloten onvoldoende aan op dit gewijzigde inzicht én misten participatie.
- Huidig participatieplan voldoet formeel, maar wekt de indruk dat keuzes al vastliggen.
- Belangrijk aandachtspunt: participatie moet plaatsvinden op essentiële keuzes (hoogte, volume, woonprogramma).

Staf RO 25-11-2024 Concept aanvraag Noordkaperweg 5
Advies IAT
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.



Staf RO 10-03-2025

Advies IAT

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.

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

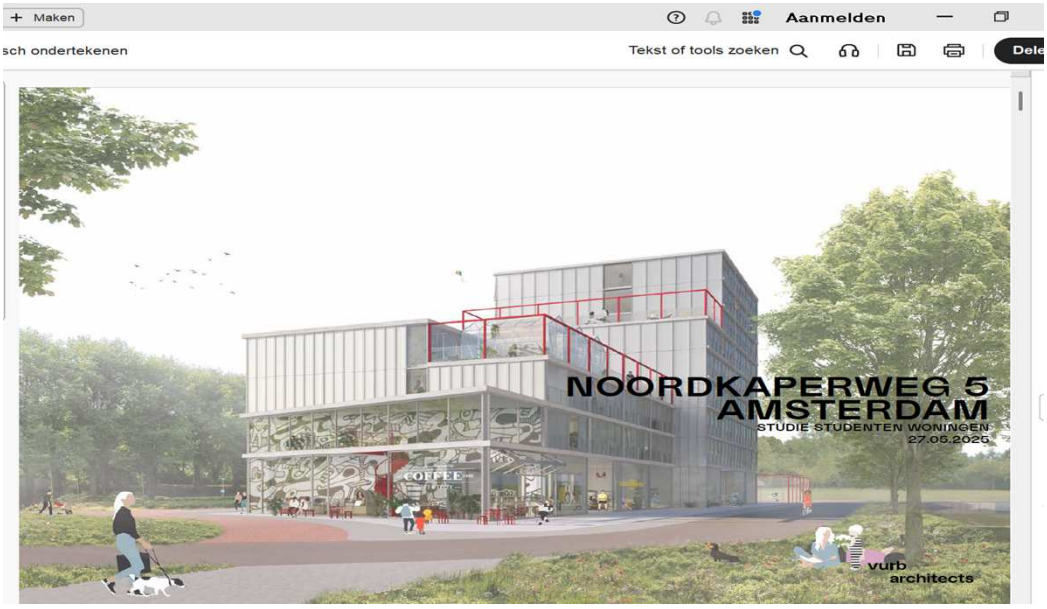
1. **Maatschappelijk belang van woningbouw**

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.



Planontwikkeling 3 tbv stedenbouwkundig advies

Midvast heeft samenwerking gezocht met DUWO om op deze locatie studentenwoningen te realiseren in combinatie met bestaande en nieuwe voorzieningen.



28-07-2025 Advies stedenbouw

De aanvraag betreft een aangepaste, derde versie voor herontwikkeling van de sportschool op deze locatie. In de voorgaande adviezen 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 (dd. 27-05-2025) komt vrijwel overeen met het vorige voorstel (dd. 20-12-2024). De bouwhoogte van de onderbouw is iets toegenomen, van 13 meter naar 13,7 meter, en de hoogte van het torenvolume is iets verlaagd van 31 meter naar 29,7 meter.

Zoals in het eerste advies is aangegeven, is in de hoek van de Molenaarsweg en de Verlengde Stellingweg een bescheiden ruimtelijk accent denkbaar in aansluiting op de 'Vinex-achtige' verkaveling en bouwhoogte in de Walvisbuurt. Deze woonbuurt wordt aan de zijde van de Noordkaperweg begrensd door een 'muur' van eengezinswoningen in drie bouwlagen met zeer ondiepe achtertuinen aan de watergang tussen deze woonblokken en de Noordkaperweg.

De voorgestelde bebouwing aan de overzijde van de Noordkaperweg staat spreekwoordelijk in de achtertuin van deze woningen. In de zomerperiode wordt het zicht op het beoogde bouwvolume grotendeels gemaskeerd door een rij vleugelnootbomen in de smalle berm van de Noordkaperweg. In de winterperiode is dit volume echter goed zichtbaar vanuit de Walvisbuurt en heeft het bovendien invloed op de bezonning van de woningen aan de rand.

Voortschrijdend inzicht – Stedenbouwkundig advies

Stedenbouwkundig is sprake van voortschrijdend inzicht. 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).

Met de kennis van nu wordt geadviseerd om ook voor de Noordkaperweg een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen aan te houden. Daarnaast wordt benadrukt dat omwonenden in een vroeg stadium actief moeten worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van de plannen.

11-05-2026 – Staf Brahim - participatieplan Midvast voor Noordkaperweg 5

Midvast heeft, op advies van stedenbouw, een participatieplan opgesteld. Dit is op 11 mei 2026 in de Staf besproken.

Het plan voldoet aan het gemeentelijk participatiebeleid, maar wekt de indruk dat belangrijke keuzes al grotendeels vastliggen. Daarom is aan de ontwikkelaar meegegeven om participatie nadrukkelijk te richten op de hoofdkeuzes in het kavelpaspoort (bouwhoogte, volume, doelgroep en functies).

De ontwikkelaar werkt dit momenteel verder uit in overleg met de gemeente. De aangepaste aanpak wordt op korte termijn opnieuw besproken.

Dit memo dient ter ondersteuning van de bestuurlijke duiding van de projecthistorie.