Gemeente Amsterdam Noord

Wabo-adviesformulier R&D

(concept) OLO, HH	7958161
adres	Wingerdweg 40
Omschrijving aanvraag	Transformatie van voormalig KPN Schakelstation tot horecagelegenheid en de bouw van 10 appartementen.
Afdeling Vergunningen/ behandelend ambtenaar:	5.1, 2, e
Procedure	Conceptaanvraag

Strijdigheid met het bestemmingsplan (korte omschrijving en korte BP-toets)
De aanvraag heeft betrekking op een voormalig schakelstation van KPN aan de Wingerdweg 40. De initiatiefnemer is voornemens om in het schakelstation op de begane grond horeca te realiseren, specifiek een restaurant met een bar, keuken en andere bijbehorende ruimtes. In de kelder worden toiletten en ruimtes voor personeel gemaakt.
Aan de achterzijde van het pand wordt een nieuw appartementengebouw opgericht. Het totale plan voorziet in 8 appartementen in het nieuwe gebouw en 2 appartementen op de eerste verdieping boven de horecafunctie. Op de begane grond wordt voorzien in parkeerruimte voor auto's en fietsen.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oud Noord'. Het perceel kent de bestemming 'Bedrijf'. Horeca en woningen passen niet binnen de gebruiksregels van deze bestemming. Het nieuwe woongebouw wordt niet ten dienste van de bestemming gebouwd. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Op deze onderdelen is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Integrale eindconclusie (over te nemen door Vergunningen)/ Integraal advies Handhaving

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

Motivatie:

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.

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) 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, 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 bovenstaande 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. 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.

Naast de stedenbouwkundige uitwerking dient ook nader gekeken te worden naar de horeca-functie. 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.

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.

Concluderend is het stadsdeel bereid om mee te werken aan het initiatief. Voor de definitieve vergunningsaanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. 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.
Ook zal een planschadeovereenkomst gesloten moeten worden, omdat het initiatief planschadegevoelig is.

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 m^2. 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.

Advies ruimtelijke ordening beleid:
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. 14-07-2022o. 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.