Gemeente Amsterdam

Concept Kavelpaspoort

Opgesteld door [redacted] in overleg met [redacted]
19 juni 2026

Aanleiding

Voor de ontwikkeling van het perceel Noordkaperweg 5 is een voorlopig kader opgesteld dat richting geeft aan de ruimtelijke uitwerking van het plan. Dit document vormt de basis voor het concept kavelpaspoort. Het betreft een voorlopige versie, die na participatie en bestuurlijke afweging nog kan worden aangepast.

Ligging en begrenzing kavel

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.305 m² (erfpachtkavel). Binnen dit kavel is een maximaal bouwvlak (footprint) gedefinieerd van circa 1.175 m².

De begrenzing van het bouwvlak is als volgt bepaald

- De begrenzing is gebaseerd op de hoeken van de huidige westgevel.
- Aan de noordzijde ligt het bouwvlak parallel aan de Noordkaperweg.
- Aan de zuidzijde ligt het bouwvlak parallel aan het fietspad, met een afstand van circa 0,6 meter tot het trottoir.
- Aan de westzijde volgt het bouwvlak de knik in de Noordkaperweg, zodanig dat zichtlijnen van en naar het fietspad en de tunnel bij de Molenaarsweg behouden blijven.

Het bouwvlak houdt expliciet rekening met het behoud van zicht en sociale veiligheid rondom het fietspad en de tunnel.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen het bouwvlak gelden de volgende uitgangspunten

- Het bouwvlak mag tot een hoogte van maximaal 15 meter volledig worden bebouwd.
- Boven 15 meter tot een maximale bouwhoogte van 30 meter mag maximaal 50% van het bouwvlak worden bebouwd.
- De positionering van het hogere bouwvolume binnen het bouwvlak is vrij, mits wordt voldaan aan overige randvoorwaarden.

Deze systematiek biedt flexibiliteit in de massaopbouw, bijvoorbeeld in de vorm van één compact volume of meerdere verspringende volumes.

Programma

Voor de ontwikkeling geldt een maximum bruto vloeroppervlak van circa 6.300 m². Dit vormt de bovengrens voor de totale bouwmassa binnen het kavel.

Stedenbouwkundige aandachtspunten

Bij de verdere uitwerking van het plan dienen de volgende aspecten te worden meegenomen

- Het behoud van zichtlijnen richting het fietspad en de onderdoorgang is essentieel.
- Ongewenste uitstekende bouwdelen die het zicht of de sociale veiligheid negatief beïnvloeden dienen te worden voorkomen.
- De vormgeving van hoeken en overgangen, met name aan de zijde van het fietspad, vraagt om zorgvuldige uitwerking.
- Ook dient aandacht te zijn voor sociale veiligheid in de plint en rondom de tunnel.
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, inclusief fietsparkeren.
- Tot slot is afstemming met de omgeving over de ruimtelijke inpassing van belang.

Participatie en vervolg

Na kennisname van dit document wordt door de initiatiefnemer het participatieproces opgestart. Onderdeel hiervan is het organiseren van een participatiebijeenkomst met de omgeving.

Tijdens deze participatie wordt niet alleen het bouwplan besproken, maar wordt ook expliciet input opgehaald op de kaders zoals opgenomen in dit concept kavelpaspoort. De opgehaalde reacties kunnen aanleiding geven om de kaders en of de planuitwerking aan te passen.

Op basis van de resultaten van de participatie wordt het kavelpaspoort verder uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd. Aansluitend kan het plan verder worden uitgewerkt en voorbereid voor de vergunningprocedures.

Conclusie

Met dit voorstel voor het concept kavelpaspoort wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van Noordkaperweg 5, met ruimte om op basis van participatie tot een zorgvuldige en breed gedragen uitwerking te komen.