Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

T.a.v. 5.1, 2, e
Pedro de Medinalaan 7E
1086 XK AMSTERDAM

Datum	4 december 2024
Kenmerk	Z2024-014968
DSO	2024061101678
Behandeld door	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage	
Kopie aan	
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 11 juni 2024 heeft u een conceptverzoek gedaan voor het slopen van het bestaand bedrijfsgebouw en deze te vervangen door nieuwbouw op de locatie Noordkaperweg 5 in Amsterdam.

Conclusie
Uw verzoek is deels negatief en deels positief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplan/Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het omgevingsplan/bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Sport - 2' artikel 20.

De voor 'Sport-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (gebouwde) sportvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- verkeersareaal;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;

- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Strijdigheden
Het project is geheel in strijd met artikel 20 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
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.

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 bedrijvigheid) gunstig voor de belevingswaarde op ooghoogte. Deze woon-sport/werk combinatie levert een bijdrage aan de beoogde binnenstedelijke verdichting zoals opgenomen in Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Programmavariant 2 voegt daarentegen weinig toe ten opzichte van de bestaande invulling van het perceel.

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). Indien hier niet aan kan worden voldaan,

is een 40-40-20-afwijkingsbesluit nodig Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren ten aanzien van het voldoen aan voornoemd stedelijk beleidskader resp. of een afwijkingsbesluit nodig is, zo ja op welke gronden.

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. In de aanvraag met Programmavariant 1 verdwijnt de openbaar toegankelijke voetbalkooi. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Het gaat ten kosten van de bestaande beweegruimte. Er zijn in de buurt ook weinig alternatieven voor jongeren in de buurt.

Daarnaast heeft Stadsdeel Noord belang bij het behoud van de als sport bestemde locatie Noordkaperweg 5. De ruimte voor sportvoorzieningen is schaars. Geadviseerd wordt om betaalbare ruimten te creëren voor sportverenigingen die een andere bebouwde voorziening nodig hebben dan een sporthal of zaal. Dit biedt maatschappelijke waarde voor omringende buurten.

Sport in de vorm van een particuliere sportschool heeft niet de voorkeur. Sportscholen hebben doorgaans een dichtgeplakte plint voor privacy van gebruikers. Dit gaat ten koste van het gevoel van levendigheid, aantrekkelijkheid en sociale veiligheid op de stoep voor het gebouw. Dit type sportfunctie vindt over het algemeen ook makkelijker een andere locatie dan bijvoorbeeld velden voor georganiseerde sport.

3. Belang van kleinschalige bedrijvigheid

Stedelijk is bij sloop-nieuwbouw de lijn dat er bedrijfsruimte teruggebouwd moet worden, en aangevuld met 5m² 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 bedrijfsruimten (niet zijnde kantoor) toe te voegen. Dit biedt een aanvulling op het ruimtetekort in Amsterdam Noord.

Stedenbouwkundige afweging

In de aanvraag zijn twee volumestudies uitgewerkt:

Variant 1 is een ambitieus bouwplan met een onderbouw van 13 meter hoog en een toren van 55 meter.

Variant 2 omvat 10 bedrijfsunits tot een hoogte van ongeveer 10 meter.

De locatie ligt aan de ruim gedimensioneerde kruising van de lommerrijke Molenaarsweg en Stellingweg. Deze kruising kan wel een stevige(r) bebouwing gebruiken. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 maakt Molenaarsweg deel uit van het 'netwerk van stadsstraten en stadslanen'. Dit zijn bij uitstek de tracés waarlangs meer bebouwing/verstedelijking mag worden verwacht. Een bescheiden hoogteaccent moet ook mogelijk zijn, de locatie grenst immers aan Molenwijk, waar al sinds de jaren 1960 hoogbouw staat. Wel is toetsing aan het hoogbouwbeleid gewenst.

De voorgestelde hoogte van variant 1 sluit niet aan op het hoogbouwbeleid van de gemeente. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om een tussenvariant te onderzoeken, 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.

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. 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.

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. Initiatiefnemer dient de aanvraag aan te vullen met gegevens waaruit blijkt hoe het woonprogramma er precies uit gaat zien en welke sportvoorzieningen en bedrijvigheid exact worden gerealiseerd. Vervolgens dient in tabellen per functie te worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen/scooters op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook moet duidelijk zijn aangegeven waar de parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor de fiets/scooter parkeerplekken is van belang dat de stalling goed bereikbaar en bruikbaar is in verband met de zeer lage parkeernorm die voor de auto op B-locaties wordt gehanteerd. Dit om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte terecht komen.

Erfpacht en gronduitgfite:
Een deel van de gronden in het gebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam. Bij de nadere uitwerking van het plan dienen afspraken te worden gemaakt over verhuur van de gronden of uitgifte in erfpacht.

Welstand
Het project is op uw verzoek nog niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige beoordelingscriteria
Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving

Wat dit voor u betekent
Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.
U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 5.1, 2, e of 5.1, 2, e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1, 2, e
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Noord