Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 07 maart 2023

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Adviseren aan B&W over voorontwerpbestemmingsplan t Warderschip.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Gezien het advies van de stadsdeelcommissie Noord, d.d., het definitieve DB advies aan het college van B&W inzake het ontwerpbestemmingsplan t Warderschip vast te stellen.

Kernboodschap

In het bestaande gebouw t Warderschip op het Buikslotermeerplein bevindt zich een ondergrondse parkeerkelder, zijn de eerste twee bouwlagen (de Plint) in gebruik voor commerciële voorzieningen en op de hoger gelegen verdiepingen bevinden zich appartementen. Aan de westkant van het gebouw is een uitbouw (de punt) aanwezig dat in gebruik is geweest als kantoor en nachtclub. Het gebouw en de thans nog aanwezige niet-woonfuncties zijn toe aan een opwaardering. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de mogelijkheden om de plint te herontwikkelen met nieuwe functies en een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een nieuw te realiseren woontoren ter plaatse van de te slopen punt.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding bestemmingsplan

In de Projectnota Buikslotermeerplein (College van B&W, oktober 2021) is t Warderschip aangewezen als een van de zogenaamde aanjagers van de ontwikkeling van het Centrumplein (het gebied tussen stadsdeelkantoor en winkelcentrum). Het stadsdeel heeft in juni 2021 positief geadviseerd op de projectnota.

Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van de Projectnota Buikslotermeerplein.

In de Projectnota zijn voor t Warderschip enkele ontwikkelkaders opgenomen, zoals:

- sloop van de puntvormige aanbouw de Punt om een woontoren te realiseren met 100% middensegment huurwoningen en voorzieningen in de plint;
- diversiteit van functies in de onderste twee lagen van het gebouw, zoals horeca, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen;
- ruimtelijke en architectonische upgrade van de plint (de begane grond en eerste verdieping); en
- hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en beperken overlast tijdens de bouw (uit te werken in de bouwenvelop).

De bovengenoemde ontwikkelkaders zijn uitgewerkt in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als toetsingskader

om omgevingsvergunningen te verlenen, en het juridisch planologisch faciliteren van de beoogde verkoop van de te herontwikkelen delen van het bestaande gebouw.

Aandachtspunten

Aangewezen stedelijk project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dat betekent dat de voorbereiding van het voorliggende plan bij het college ligt, waarbij de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het voorontwerpbestemmingsplan vrijgeeft voor het (bestuurlijk) overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Stedelijke kaders

Het plan is overeenkomstig de projectnota Buikslotermeerplein opgesteld en is niet in strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid. In de door het college van B&W vastgestelde projectnota (26 oktober 2021) is onder meer bepaald dat de gemeente ruimte wil bieden aan de uitbreiding van de Plint en het realiseren van een woontoren van ca. 70 meter hoog met daarin middensegment huurwoningen.

Middeldure huurwoningen

Het gehele nieuw te realiseren woonprogramma bestaat uit middeldure huurwoningen, zoals in de projectnota Buikslotermeerplein is opgenomen. Met dit segment wordt aangesloten op de grote behoefte aan woningen in dit segment en op de bestaande woningen in t Warderschip die vallen in de segmenten sociaal en koop.

Tijdelijke gebruikers

De Plint is nu tijdelijk in gebruik gegeven aan een aantal partijen met wie een bruikleenovereenkomst is gesloten met een opzegtermijn van 1 maand. Het gebruik zal naar verwachting voor overdracht worden beëindigd. Het gaat om de volgende partijen:

- Tjon Express, uitgekocht, schadeloos gesteld
- Café La Rosa, uitgekocht, schadeloos gesteld
- DAT School (verhuisd vanuit Hamerkwartier)
- Modestraat (verhuisd vanuit andere tijdelijke ruimte Waterlandpleinbuurt)
- Barbershop
- Infostek, eigen gebruik project Buikslotermeerplein

Twee van de bestaande gebruikers zijn de DAT-School en de Modestraat. Beide functies hebben verzocht om langer te blijven, dan wel in het gebied te blijven. Dit heeft geleid tot vragen van de stadsdeelcommissie. Uitgangspunt is dat er in de A1 kavel een nieuwe cultuurfunctie komt, deze wordt afgenomen door gemeentelijk Vastgoed en biedt t.z.t. kansen tot verhuur aan dergelijke partijen.

Voor de DAT-School loopt er in opdracht van Kunst en Cultuur een onderzoek naar een definitieve huisvesting voor deze functie.

Parkeren

De CvE en de gemeente hebben een Vaststellingsovereenkomst gesloten mbt parkeren in dit gebied. Deze overeenkomst schrijft hoge normen voor die ontwikkeling lastig maken. Op dit moment zijn

gemeente en CvE in gesprek om nieuwe afspraken te formuleren. Deze afspraken zijn noodzakelijk voor herontwikkeling.

Draagvlak bewoners

Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bestaande bewoners. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in de positie van de woontoren. Hoewel er de toren zoveel mogelijk uit de zichtlijnen is geplaatst, is er een risico dat enkele bewoners nog meer aanpassing wensen aan de afmetingen van de toren.

Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Op 29 september 2022 heeft wethouder Van Dantzig het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor vooroverleg. Overeenkomstig de Verordening op het lokaal bestuur wordt het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan.

Advies stadsdeel Noord

Op het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord advies gevraagd. Na instemming van de stadsdeelcommissie met dit advies, wordt de wethouder door het stadsdeel geadviseerd het advies over te nemen bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan in de volgende fase.

Indien er alsdan wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpuitwerkingsplan, wordt in overleg met het DB, besloten of opnieuw advies wordt gevraagd.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 12 van de verordening op lokaal bestuur.

Onderbouwing besluit

In het vigerende bestemmingsplan Boven t Y is wel voorzien in een gedeeltelijke herontwikkeling van het gebouw en de omliggende gronden maar niet in de vorm die is gekozen in de vastgestelde Projectnota Buikslotermeerplein (College van B&W, oktober 2021). In het bestemmingplan Boven t Y was nog voorzien in nieuwe winkelruimte en was horeca juist uitgesloten. Ook past de beoogde bouwhoogte van de woontoren niet binnen de bouwregels van het voorgaande plan.

Met het nieuwe bestemmingsplan t Warderschip wordt de mogelijkheid geboden om de eerste twee bouwlagen rondom geheel te vernieuwen en uit te breiden waardoor er een nieuwere en sterkere relatie tussen het te vernieuwen marktplein en gebouw kan ontstaan. De nieuw te realiseren woontoren markeert stedenbouwkundig de belangrijke schakelfunctie tussen de twee pleinen. De vorm van de toren is dusdanig gekozen dat de impact wat betreft bezonning en uitzicht op de bestaande woningen in het Warderschip minimaal is.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Intern binnen Ruimte en Duurzaamheid en Grond en Ontwikkeling afgestemd en akkoord bevonden in het opdrachtgeversoverleg van G&O.

Ten behoeve van de besluitvorming omtrent het vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het 3.1.1 overleg door de wethouder is het voornemen voorgelegd aan de portefeuillehouder van stadsdeel Noord.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-122842	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-009320	1. Adviesaanvraag BW aan stadsdeelbestuur bestemmingsplan 't Warderschip concept.docx (msw12)
AD2023-009321	2. 't Warderschip_Regels.pdf (pdf)
AD2023-009322	3. 't Warderschip_Verbeelding.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord