Gemeente Amsterdam

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

VURB Architects
T.a.v. 5.1, 2, e
Pedro de Medinalaan 7e
1086 XK

Datum	11 maart 2025
Kenmerk	Z2024-042997
DSO	2024122001670
Behandeld door	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage	
Kopie aan	
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 20 december 2024 heeft u een conceptverzoek gedaan voor de sloop van het bestaand bedrijfsgebouw en vervangen door nieuwbouw op de locatie Noordkaperweg5 Amsterdam. op de locatie Noordkaperweg 5 in Amsterdam.

Conclusie
Uw verzoek is negatief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplan/Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het omgevingsplan/bestemmingsplan 'Kadoelen Oostzanerwerf III' in samenhang met 2e partiele herziening geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Sport - 2' en 'Groen'.
De voor 'Sport-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) (gebouwde) sportvoorzieningen;
b) parkeervoorzieningen;
c) verkeersareaal;
d) groenvoorzieningen;
e) speelvoorzieningen;
f) water;
g) waterhuishoudkundige voorzieningen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) groenvoorzieningen;
b) recreatieve voorzieningen gericht op natuurbeleving;
c) fiets en voetpaden;
d) speelvoorzieningen;
e) nutsvoorzieningen;
f) nutstuinen;
g) aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen en erven;
h) water;
i) waterhuishoudkundige voorzieningen;
alsmede voor:
j) een terras behorend bij horeca ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4".

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 20.1 'Sport - 2'. De functies wonen en het uitoefenen van bedrijven zijn in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Sport -2. Daarnaast is het plan in strijd met artikel 10.1 'Groen'. Een fietsstraat voor onder andere auto's is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

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.

Het stadsdeel wil niet meewerken aan de aanvraag voor het aanleggen van een fietsstraat.

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.

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). Het voorgestelde woonprogramma wijkt af van het 40-40-20 principe van de gemeente. Er is een afwijkingsbesluit nodig.
Afwijken van het stedelijk uitgangspunt is alleen mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. Er is nog onvoldoende gemotiveerd waarom van het uitgangspunt moet worden afgeweken. Initiatiefnemer dient een onderbouwing te leveren op welke gronden een afwijkingsbesluit nodig is.

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.
Het behoud van de voetbalkooi is in lijn met 'duurzaam bewegen'. De ambitie uit het Huisvestingsplan Sport is om een vierkante meter sport in de openbare ruimte per woning te creëren. In het plan is ruimte opgenomen voor het terugkeren van een sportfunctie in de plint. Dat is positief.

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 bedrijven (niet zijnde kantoor) toe te voegen met een oppervlakte van maximaal 485 m². Dit biedt een aanvulling op het ruimtetekort in Amsterdam Noord.

Stedenbouwkundige afweging
In het voorgaande advies 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.

De conceptaanvraag bestaat uit een torenvolume van circa 31 meter hoog met een bescheiden aanbouw van 4 lagen hoog. Stedenbouwkundig is dit niet akkoord. Er is geen sprake van een bescheiden hoogteaccent.

De hoogte dient aan te sluiten op de bestaande situatie. Het perceel Noordkaperweg 5 ligt op een hoekpunt van de Walvisbuurt: een 'Vinex-achtig' woonbuurtje dat aan drie zijden wordt begrensd door verhoogd gelegen wegen. Het perceel en de aangrenzende voetbalkooi liggen min of meer in de enige resterende ruimte tussen dit buurtje en de wegen. Het is daarom belangrijk dat het programma en de schaal van de nieuwbouw goed wordt afgestemd op - en met- de bestaande bebouwing en bewoners in de Walvisbuurt. Dat de nieuwe bebouwing iets hoger wordt dan de bestaande woningen is stedenbouwkundig verdedigbaar mits ook de voordelen herkenbaar zijn. Vanuit de

voorgestelde hoogte van 3 tot 4 lagen langs de Molenaarsweg kan met een beperkt aantal bouwlagen op één van de hoeken een bescheiden accent worden gevormd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de voorgenomen aanleg van een nieuwe drinkwatertransportleiding parallel aan de Verlengde Stellingweg die op of nabij deze locatie via een pomstation moet worden aangesloten op de bestaande distributieleiding langs de Molenaarweg. Het pompstation moet bereikbaar zijn voor regulier onderhoud en een opstelplek voor een kraan om de pompen eens per 10 jaar te reviseren.

Voor stedenbouwkundige medewerking dient het bouwplan in overleg met het stadsdeel te worden aangepast.

Afweging openbare ruimte

Het inrichtingsplan is niet akkoord en dient in overleg met het stadsdeel op de volgende punten te worden aangepast:

1. Fietsparkeerplekken: De inpandige stalling van fietsen dient goed bereikbaar en bruikbaar te zijn om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden geplaatst.
2. Fietspad: Het fietspad langs de Molenaarsweg is een belangrijk hoofdfietspad. Voorkomen moet worden dat hier auto's rijden om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen en knelpunten voor fietsers te vermijden. Geadviseerd wordt om het autoparkeren te faciliteren aan de noordzijde (Noordkaperweg). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan veilige oversteekplaatsen en duidelijke verbindingen, zodat bewoners en bezoekers zich veilig en comfortabel kunnen verplaatsen.
3. Groene inrichting: In het ontwerp moet rekening worden gehouden met het zoveel mogelijk groen inrichten van de openbare ruimte. Ook moeten de natuur-inclusieve maatregelen voor het gebouw verder worden uitgewerkt.

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 (hierna: ETFAL-motivering). 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.

Voor de beoordeling van de ETFAL-motivering is advies van R&D nodig.

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.

Voor de sociale huurwoningen worden op eigen terrein 195 fietsparkeerplekken en nul parkeerplekken voor de auto gerealiseerd. Dit is akkoord.

Voor de 485 m² aan kleinschalige bedrijfsruimte/sportvoorzieningen is geen onderbouwing aangeleverd. Initiatiefnemer dient de aanvraag aan te vullen met een parkeeronderbouwing voor het parkeren van fietsen/scooters en auto's ten behoeve van de 485 m² bedrijfsruimte/sportvoorzieningen. Voor de beoordeling van de aangepaste parkeeronderbouwing is advies van V&OR nodig.

Welstand
Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Aan het project kan ruimtelijk geen medewerking worden verleend.

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