Gemeente Amsterdam Noord

Wabo-adviesformulier R&D

(concept) OLO, HH	-
adres	Molenwijk, naast Johan Cruijff Court
Omschrijving aanvraag	Realisatie van een tijdelijke jeugdvoorziening in de Molenwijk
Afdeling Vergunningen/ behandelend ambtenaar:	-
Procedure	Ambtelijk vooroverleg

Strijdigheid met het bestemmingsplan (korte omschrijving en korte BP-toets)
Het verzoek betreft de realisatie van een tijdelijke jeugdvoorziening in de Molenwijk. De beoogde locatie van de voorziening is op het grasveld naast het Cruyff Court in de Molenwijk, nabij Petmolen 80. De doelgroep van de voorziening is de jeugd van 10 tot 23 jaar.

Het gebouw wordt voor een periode van 5 tot maximaal 10 jaar geplaatst. Voor het gebouw zijn twee varianten beoogd:

1. Een gebouw van 6 bij 24 meter, met 2 etages.
2. Een gebouw van 12 bij 24 meter, met 1 etage.

In 2022 is reeds een advies gegeven voor een alternatieve locatie in de Molenwijk. Deze locatie is afgevallen. Daarom wordt nu een alternatieve locatie gezocht. De nu voorgestelde locatie is voor het project een geschikte plek. Met onderhavig advies wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht.



Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III en de bijbehorende herziening van dit bestemmingsplan. Het plangebied kent de bestemming groen.

Maatschappelijke functies zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast kunnen geen gebouwen worden opgericht binnen deze bestemming. Daarmee is het project in strijd met het bestemmingsplan.

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

Advies:

Dit wordt ingevuld nadat een (concept)aanvraag is ingediend.

Motivatie:

Dit wordt ingevuld nadat een (concept)aanvraag is ingediend.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies RO-juridisch
Bestemmingsplan
De projectlocatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' en '2e Part Herz Kadoelen-Oostzanerwerf III'.
Het plangebied kent de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, fiets en voetpaden, speelvoorzieningen en water. Maatschappelijke functies, waar een jeugdvoorziening onder valt, zijn binnen de groenbestemming niet toegestaan. Op dit punt is strijd met het bestemmingsplan.
Daarnaast geldt de aanduiding 'Geluidszone – industrie – westpoort'. Binnen deze aanduiding zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten niet toegestaan, tenzij middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het aspect geluid geen belemmering vormt.

Ruimtelijke procedure
Om de ontwikkeling mogelijk te maken, kan een tijdelijke vergunning worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar middels een kruimelafwijking (artikel 4, onderdeel 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Met deze procedure geldt een reguliere doorlooptijd. Om af te wijken van het bestemmingsplan, moet wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient de definitieve aanvraag te zijn voorzien van een ruimtelijke motivering, die in ieder geval ingaat op het maatschappelijk belang, de stedenbouwkundige afwegingen, de geldende beleidskaders en de relevante omgevingsaspecten.

Hieronder wordt ingegaan op de juridisch relevante aspecten.

Geluid
Op basis van de aanvraag is niet duidelijk of sprake is van een geluidsgevoelig object. Een geluidsgevoelig object is bijvoorbeeld een onderwijsgebouw of kinderdagverblijf. Indien sprake is van een van deze functies in het gebouw, dan is wél sprake van een geluidsgevoelig object. In dat kader is een akoestisch onderzoek naar geluidhinder van industrie

noodzakelijk. Een jeugdvoorziening zonder onderwijsfunctie of kinderdagverblijf is geen gevoelig object. Indien daarvan sprake is, is geen akoestisch onderzoek vereist.

Flora & Fauna
Op de locatie wordt nieuwe verharding aangebracht. Daarnaast zal groen mogelijk verwijderd worden. Daarom is een Quickscan Flora & Fauna nodig naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Als daaruit blijkt dat het een potentieel leefgebied is voor beschermde diersoorten, is een vervolgonderzoek noodzakelijk naar die diersoorten.
Indien sprake is van het kappen van bosschages of bomen, dan is daarvoor op grond van de Bomenverordening ook een omgevingsvergunning nodig.

Verkeer en parkeren
Er is een advies nodig van V&OR in het kader van fietsparkeren. Er dienen voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Financiële uitvoerbaarheid
De grond is in eigendom van de gemeente. Bij medewerking aan het initiatief dient de grond tijdelijk te worden uitgegeven in erfpacht of te worden verhuurd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Voordat de reguliere vergunning wordt aangevraagd, dient de buurt te worden betrokken bij deze ontwikkeling. Het is raadzaam om in dit verband ook advies in te winnen bij het gebiedsteam.

<u>Advies ruimtelijke ordening beleid:</u>
De behoefte en urgentie aan de betreffende jeugdvoorziening in de ontwikkelbuurt Molenwijk wordt aanwezig geacht. Dit wordt onder meer beschreven in een rapportage*) over onveiligheidsbeleving in de Molenwijk van zomer 2021.
Een gebouw voor de plaatselijke jeugd met het faciliteren van activiteiten voor jongeren kan een positieve bijdrage leveren aan de onveiligheidsbeleving in de Molenwijk.
*) https://statistiek.amsterdam.nl/publicatie/onveiligheidsbeleving-molenwijk. Gelet op die onveiligheidsbeleving dient de initiatiefnemer de bewoners van nabij gelegen woonfuncties tijdig te betrekken bij verdere uitwerking van de plannen.

HGS (Hoofdgroenstructuur)
De locatie ligt niet in de geldende HGS, maar heeft in de ontwerp HGS groentype "Groene verbindingen": *Groene verbindingen zijn langgerekte groenblauwe gebieden in de stad met een belangrijke verbindende functie. Groene verbindingen kunnen verschillende verschijningsvormen hebben: het kunnen parkachtige structuren zijn rondom buurten, groene omzomingen om gedenk-, tuin- of sportparken of groene bermen of taluds langs sporen en wegen. Groene verbindingen hebben vaak een belangrijke functie voor doorlopende vaar-, wandel- en fietsverbindingen en zijn vaak breed genoeg voor andere recreatieve voorzieningen. In uiterst brede vorm kan een groene verbinding een eigen plek worden, soms ontstaan hierin kleinere parkjes. De bezoekersdruk varieert van laag tot gemiddeld.*

Bij een eventuele afwijking van het geldende bestemmingsplan is het uit een oogpunt van zorgvuldigheid goed om te motiveren hoe het plan zich verhoud tot het voorgenomen beleid (ontwerp HGS) .

De locatie gelegen naast de voetbalspeelplaats, het Cruyffcourt, heeft een groenbestemming. Het gedeelde gebruik van de groene- openbare ruimte in Noord is belangrijk. De afstand (circa 100m) tot de dichtstbijzijnde woonomgeving maakt de situering op het eerste gezicht geschikt in verband met eventuele (geluid)hinder van de jeugdvoorziering voor de omgeving. Gelet op de doelgroep van bezoekers, nl. jongeren van 10 tot 23 jaar, en het daarmee samenhangende gebruik van het gebouw ook in de avonduren dient aan inpassing en gebruik(tijden) wel een passende voorwaarden te worden verbonden.

De keuze van het gebouwvorm (1 of 2 bouwlagen) moet mede worden bepaald op basis van de ruimtelijke inpassing in het bestaande groen.

Advies stedenbouwkundig:
Molenwijk is in de vorige bestuursperiode benoemd tot ontwikkelbuurt, waarvoor een principenota is opgesteld en is vastgesteld door de raad. Hierin wordt aangegeven dat een jongerenvoorziening, maar ook maatschappelijke voorzieningen in het algemeen, een belangrijke opgave is voor de buurt. De buurt scoort op sociaalmaatschappelijke criteria lager dan het Amsterdamse gemiddelde en er zijn weinig tot geen voorzieningen voor jongeren in de wijk of de nabije omgeving. De noodzaak voor dergelijke voorzieningen is dan ook groot. In de principenota staat aangegeven dat de oostelijke zone van de wijk, waar het winkelcentrum en het scholengebied onder vallen, de locatie is voor dergelijke voorzieningen. Gezien dit een clustering kan vormen van voorzieningen, heeft dit de voorkeur. Het plaatsen van een tijdelijke jongerenvoorziening in het groene parkdeel van de wijk, heeft niet de voorkeur, maar is gezien de noodzaak voor nu wellicht de enige oplossing.

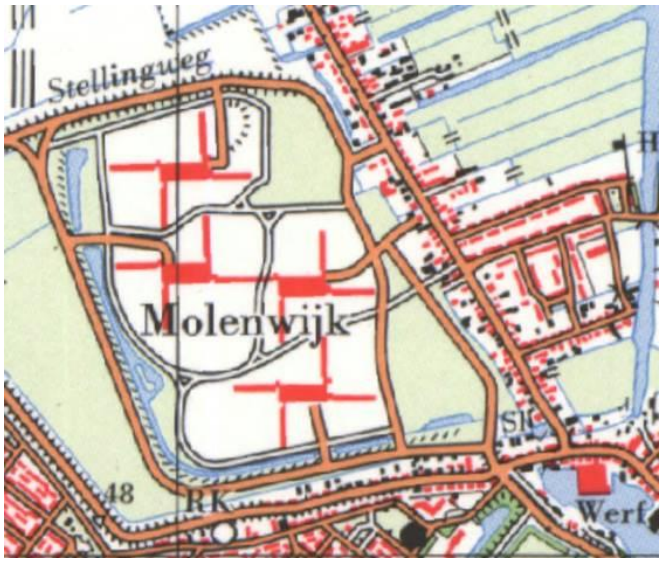
Het centrumgebied en het scholengebied van de wijk zijn namelijk ontwikkelingsgebieden, waar een projectteam op zit van de gemeente. Het winkelcentrumgebied blijkt moeilijk te ontwikkelen zijn, vanwege bestaande grondposities. Het hele gebied is al in gebruik door onder andere het winkelcentrum, de OBA, het gezondheidscentrum en het GVB. In de huidige situatie is geen ruimte om een dergelijke voorziening in te passen. Deze kan pas worden opgenomen bij een totale gebiedsontwikkeling op basis van een nieuw stedenbouwkundig plan. In het scholengebied is aan de andere kant momenteel wel vrije ruimte aanwezig. Dit gebied is echter in de projectnota fase, waarin het hele gebied nodig is als schuifvlak. De basisschool De Bonkelaar zal naar het zuiden worden verplaatst volgens de plannen. Hierdoor vervalt de vrije ruimte om een jongerenvoorziening in te passen. Het gebied is simpelweg nodig voor de gebiedsontwikkeling. Nadat de nieuwe school voor De Bonkelaar gebouwd is, kan de oude school gesloopt worden, wat dan de locatie gaat zijn voor de permanente jongerenvoorziening. Dit zal echter nog jaren duren voordat dit gereed is. Tot dan blijft de behoefte voor een jongerenvoorziening aanwezig.

Het advies is om de optie naast het Cruyff Court als laatste mogelijkheid te zien die niet de voorkeur heeft, maar uit praktische overwegingen gekozen moet worden. Als deze locatie

bestuurlijk wordt gekozen, dan dient er naar een juiste inpassing van het gebouw te worden gekeken. Deze voldoet in de huidige opzet niet. Als er bebouwing wordt toegevoegd in het park, dan dient het gebouw als een luchtig paviljoen te worden ontworpen die aansluit op het park. Op deze wijze zal het nieuwe gebouw ook aansluiten op het nieuwe paviljoen op het Diereneiland. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan de looprouten rondom. Daarnaast blijkt dat de huidige bomen tevens in de weg staan. Er moet onderzoek worden verricht of enkele van deze jonge bomen niet beter verplaatst kunnen worden, zodat het paviljoen beter kan worden ingepast. Het advies is om een inpassingsplan te laten maken door R&D, die rekening zal houden met het bovenstaande. Ook heeft het de voorkeur om rekening te houden met de ecologische waarden van het gebied. Natuurinclusief bouwen kan een oplossing bieden voor het verlies aan ecologische waarden.

<u>Advies landschap</u>
Advies: negatief

De ruimtelijke opzet van de Molenwijk kent een heldere samenhang. De bebouwing in de vorm van de wieken staat in een groene parkachtige omgeving. Rond de hoogbouw zijn hoven aanwezig. De groene parkrand aan de west- en zuidrand van de Molenwijk betreft een te versterken landschappelijke, ecologische zone. In deze groene landschappelijke/ecologische entiteit kan geen nieuwe (tijdelijke) bebouwing te komen. Met andere woorden, de jeugdvoorziening past hier niet en zou de landschappelijke, ecologische zone verrommelen.



De oranje zone (zie ruimtelijk principeschetsje hieronder) daarentegen aan de oostkant (tegen de achterkant van Zuideinde) betreft een gemengde zone waar in de loop van de jaren kleinschalige bebouwing is toegevoegd. Daar kan de jeugdvoorziening wel worden ingepast. Dat zal in samenhang moeten gebeuren met de bestaande bebouwing en de groene openbare ruimte. Waarbij de opgave is de directe omgeving rond de jeugdvoorziening te vergroenen zoals de Groenvisie beschrijft.


Friethuys Tien
Best beoordeeld
Molenaarsweg
Basisschool De Bonkelaar
Framer Framed
Werkplaats Molenwijk
Miracles by Stella
Lange Vonder
Pieter Boorsmapad
Cafetaria 't Zuideinde
Adriaan Loosjesstraat
Apple Supper Ed
Ilory's Rolling Cafe
Beekhoven
Bikes Vuurwerk
Tijdelijk gesloten
Albert Heijn
Natuurs
Het Dieren
Circusplein
Oostzanerdijk
Cometa
vd Zijden
Jur. Dnst