Advies expertiseteam EZ

Adres (stadsdeel): Blok Andreas Bonnstraat / Van Musschenbroekstraat (Oost)

Aanvraag: Herontwikkeling woonblok met BOG in de plint

Adviseur: 5.1, 2, e

Datum Advies: 04-12-2025

Advies: Positief

Omschrijving aanvraag

Woningcorporatie Eigen Haard is voornemens om het woonblok op de Andreas Bonnstraat / Van Musschenbroekstraat te renoveren en uit te breiden. In het hof aan de achterkant zullen seniorenwoningen worden bijgebouwd. Dit betekent dat het gebouw een lift krijgt en ook een nieuwe entree nodig heeft. Dit gaat ten koste van 246m² aan BOG ruimtes in de plint. In de nieuwe situatie worden 45 woningen toegevoegd, waarvan 36 seniorenwoningen.

Beoordeling

Mengen van wonen, werken en voorzieningen

De locatie ligt in een woonwijk en heeft voor het grootste gedeelte een 'centrum' bestemming. Dit is primair bestemd voor een economische en/of maatschappelijke functie. De beschikbare bedrijfsruimte in Amsterdam staat onder druk. Uit de Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam 2023 blijkt dat het leegstandspercentage jaarlijks daalt en inmiddels rond de 2.7% ligt. Bedrijfsruimte is dus bijzonder schaars in Amsterdam. Daarom is het van belang om bestaande bedrijfsruimte zoveel mogelijk te behouden.

Uit onder andere de Bedrijvenstrategie 2020-2030 en de Agenda voor Amsterdams Ondernemerschap blijkt dat Amsterdam voor de toekomst inzet op vitale buurten, waarbij het van belang is om een goede balans te vinden tussen wonen, werken en voorzieningen. Dit biedt grote kansen om voor een compacte aantrekkelijke stad te zorgen. Wanneer de functies wonen en werken bij elkaar in de buurt voorkomen dan blijkt wonen echter vaak te prevaleren boven het belang van bedrijven. Het is voor een hoogstedelijke dichtheid noodzakelijk om wonen en werken te mengen. Daarom is naast een zorgvuldige ruimtelijke inpassing ook een goede balans tussen woon- en werkbelangen noodzakelijk.

Enerzijds vanwege de hoge druk op beschikbare bedrijfsruimte, en anderzijds vanwege de visie op vitale buurten is het van belang ruimte te behouden voor economische en maatschappelijke functies.

Omgevingsvisie en bedrijvenstrategie Amsterdam
Op pagina 162 van de Omgevingsvisie staat dat we inzetten op de ontwikkeling van vitale buurten in Amsterdam. Uitgangspunt daarbij zijn complete buurten, dus gemengde, stedelijke wijken als sociaal veilige leefgemeenschappen, met maatschappelijke functies, werkfuncties, winkels en cultuur. We hebben hiermee eigenlijk geen woningbouwopgave, maar een opgave voor stadmaken. Nabijheid als ordenend principe is hierbij heel belangrijk. Dit betekent dat voorzieningen nabij de woning gelegen zijn. We vinden het dus belangrijk om een goede functiemix te behouden en te waarborgen dat we niet te monotone woonbuurten creëren.

Aanvullend is speerpunt 5.1 in de Amsterdamse bedrijvenstrategie (p. 34-35) dat we mogelijkheden willen benutten om bestaande én nieuwe bedrijvigheid, die kan en wil mengen met wonen, te combineren met wonen in woon-werkwijken. Dit past binnen de ambitie van de compacte en inclusieve stad. De Amsterdamse vooroorlogse wijken tonen aan dat menging van wonen en verschillende vormen van werken tot gewilde en hoogwaardige wijken leidt. In ons streven naar een complete stad is dus van belang om deze functiemix te behouden en stimuleren waar nodig.

De omgevingsvisie (p. 182) geeft als richtlijn dat er per nieuw ontwikkelde woning 5 m² aan kleinschalige werkruimte kan worden ontwikkeld. Het beleidsuitgangspunt is om in gebiedsontwikkelingen te sturen op het ontwikkelen van bedrijfsruimte naast wonen. Omdat de gemiddelde woning en de huishoudensgrootte kleiner worden, is 5m² per woning waarschijnlijk te hoog. Daarom kunnen we de op omgevingsvisienorm wel maatwerk toepassen. Vaak is bijvoorbeeld bij een woningbouw- ontwikkeling sprake van optopping van een bestaand gebouw waardoor er niet per se meer ruimte ontstaat om BOG in te realiseren. We moeten dus ook realistisch zijn in de ruimtelijke mogelijkheden. Ook kunnen we hier de bredere BOG definitie (dat kan elke vorm van economisch programma zijn) hier hanteren om de menging van wonen, werken en voorzieningen te waarborgen, en daarmee aan te sluiten op de ambities voor een gezonde functiemix en een vitale buurt. In de huidige situatie gaat het namelijk ook niet om bedrijfsruimte, maar om een functiemix (kantoor eigen haard, cafe, wasserette).

Terugbrengen van de vierkante meters BOG
Als antwoord op ons eerdere negatieve advies heeft Eigen Haard voorgesteld om op twee locaties nieuwe BOG te realiseren.

1. De eerste locatie is direct tegenover het plangebied aan de overkant van de Van Musschenbroekstraat. Dit gebouw is ook eigendom van Eigen Haard. Er is op dit moment aan de zijkant van het pand toegang tot de kelder. Dit moet de fietskelder worden van het gerenoveerde blok. Tevens wordt hier voorgesteld om hier 70m2 aan toe te voegen op de begane grond dat als BOG kan dienen.
    a. Stedenbouw heeft in eerste instantie negatief gereageerd op dit voorstel. Wij vinden dit juist een heel goed voorstel. Het brengt BOGmeters terug direct op de plaats waar het eerst wordt weggehaald.
2. De tweede locatie is op de Blasiusstraat 135. Dat is een ruimte met een woonbestemming, maar eigenlijk niet in gebruik is. Heeft ook grote deuren aan de gevel. Dit wil EH inzetten om 140m2 BOG te realiseren.

Conclusie

EZC adviseert positief. Omdat voorzieningen in deze omgeving al goed op orde zijn door bijvoorbeeld de nabijheid van de Wibautstraat vinden we het gerechtvaardigd om nu positief te adviseren op deze ontwikkeling. Omdat het hier om een verdichting van bestaande bebouwing gaat is het moeilijk om strak vast te houden aan de 5m2 norm. Eigen Haard spant zich echter duidelijk in om BOG terug te brengen om daarmee ook het werk- en voorzieningenniveau op peil te houden in de buurt.