

## Advies staf RO

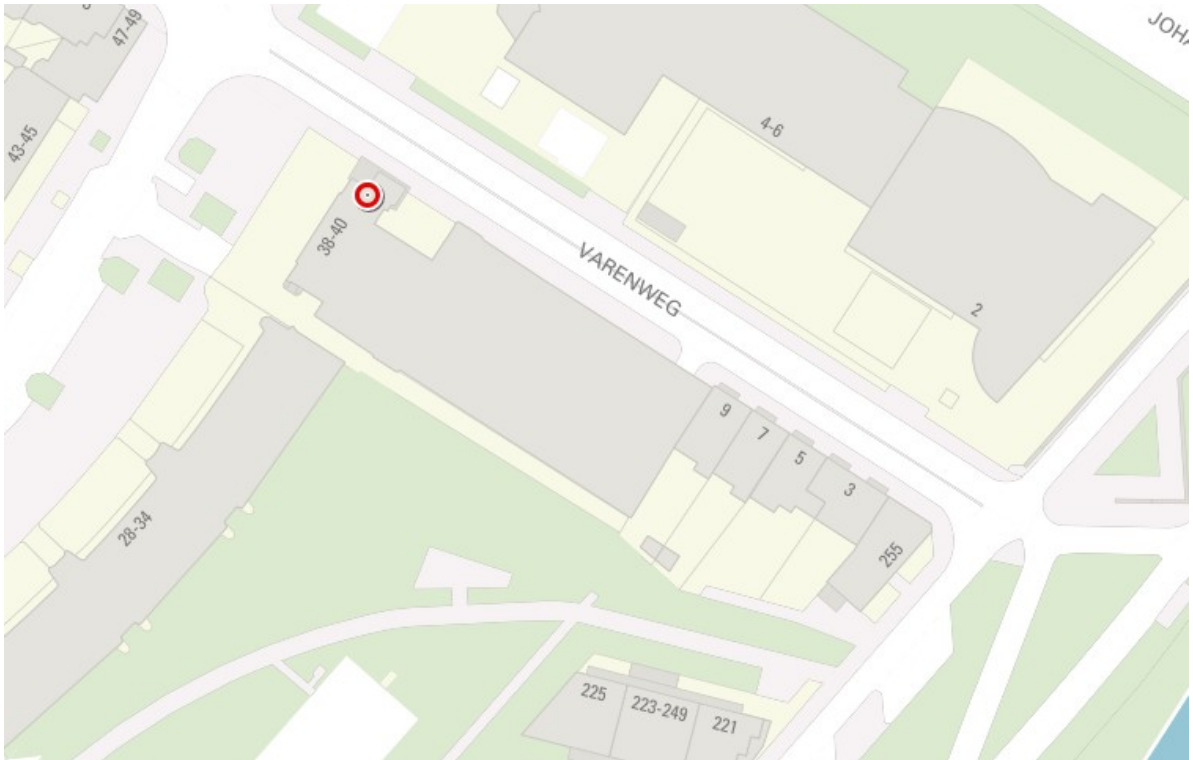
	: <b>Transformatie van voormalig KPN Schakelstation. Tot Horecavoorziening in combinatie met appartementen.</b>
<b>Omschrijving</b>	
<b>Locatie</b>	: <b>Wingerdweg 38 - 40</b>
<b>Soort aanvraag</b>	: <b>Conceptaanvraag</b>
<b>Procedure</b>	:
<b>Datum staf RO</b>	:

## Beschrijving van het initiatief

Transformatie van het voormalig KPN Schakelstation tot horecagelegenheid (op de begane grond) en de bouw van appartementen.









### **Strijd bestemmingsplan**

JA, het initiatief is in het geheel in strijd met de bestemming 'Bedrijf' genoemd in artikel 3, van het bestemmingsplan Oud Noord.

### **Advies**

#### **Advies:**

Het stadsdeel wil wel meewerken aan het bouwplan af te wijken van het Omgevingsplan Amsterdam (hier met name nog gevormd door het bestemmingsplan Oud Noord) door daarvoor een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (in de zin van artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5:21 lid 2 onder b Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voor de kelder kan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit worden verleend op grond van artikel 5.3 van bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders.

Bij de formele aanvraag omgevingsvergunning moet een ruimtelijke motivering gevoegd worden. Daarin moet aangetoond worden dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is, gelet op gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat met het verlenen van de vergunning voldaan zal worden aan het wettelijke vereiste dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **Motivatie:**

Het nieuwe voorstel (van 25 oktober 2024) is een vervolg de eerdere conceptaanvraag (van 21 juli 2023). Onder voorwaarde van nog enkele door te voeren aanpassingen was dat plan stedenbouwkundig goed inpasbaar. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt werd geconstateerd dat het voorstel niet past bij de bijzondere karakteristieken van het rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam Noord. Gelet op de goede stedenbouwkundige inpassing, de wenselijkheid dat het gebouw een nieuwe invulling krijgt, de voortschrijdende verdichting van de bestaande stad en het belang om meer woningen te bouwen in de bestaande stad, besloot het stadsdeelbestuur dat toch medewerking kan worden verleend aan de aanvraag, ondanks de cultuurhistorische bezwaren. Tegelijkertijd blijft de inzet daarbij om, gegeven het bouwprogramma, tot een goede ruimtelijke inbedding te komen in het beschermde stadsgezicht.

#### Stedenbouwkundige beoordeling

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou het gebouw maximaal 4 bouwlagen moeten krijgen.

Stedenbouwkundig is echter een bouwhoogte van 5 lagen goed verdedigbaar omdat het bouwblok waarin de voormalige telefooncentrale ligt van oudsher wordt gekenmerkt door solitaire gebouwen of bouwcomplexen uit verschillende

perioden, met verschillende bouwstijlen en bouwhoogten. Omdat dit bouwblok onderdeel is van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord dient nieuwe bebouwing zich te voegen in deze bouwstructuur.

Tegelijkertijd staat de ontwikkeling van Amsterdam Noord niet stil. Parallel aan de vaststelling van het Rijksbeschermd stadsgezicht in 2014 is aan het einde van de Varenweg de Jip Golsteijnbrug gebouwd over het No0rdhollandsch Kanaal. Door deze fietsbrug is de Varenweg onderdeel geworden van de belangrijkste fietsverbinding van oost naar west in Amsterdam Noord. Bovendien ligt aan de overzijde van de brug station Noorderpark van de Noord/Zuidlijn, die in 2018 werd geopend.

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld 8 juli 2021) is het gebied rond station Noorderpark vervolgens aangewezen als 'Schakelpunt': Een plek waar verschillende buurten of gebieden met de ruggen tegen elkaar liggen en verkeer domineert, maar ook een plek met potentie om een centrale en verbindende rol te spelen voor de omgeving door het toevoeging van bebouwing, nieuwe functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze deze integrale opgave voor het gebied rond station Noorderpark wordt ingevuld, maar het voorgestelde programma in de aanvraag sluit volledig aan op bovenstaande ambitie en vanuit dit toekomstperspectief wordt met een hoogte van 5 bouwlagen een goede balans tussen de bestaande bouwhoogtes in de omgeving (zie eerdere adviezen) en de beoogde toekomstig ontwikkeling(en) tussen dit gebouw en station Noorderpark.

In de huidige conceptaanvraag zijn de hoofdopzet, de bouwhoogte en het programma vrijwel identiek aan de conceptaanvraag uit 2023, maar op basis van een architectonische analyse van het te behouden bouwdeel is een grotendeels nieuw plan ontworpen. Hierin wordt de bestaande kwaliteit versterkt en voortgezet in het nieuwe gebouw, op de plek van het te vervangen bouwdeel. Dit leidt tot een verbeterde ontsluiting en oriëntatie van de woningen. Ook zorgt het voor een veel betere uitstraling van het te behouden gebouw door de bestaande en oorspronkelijke detaillering te versterken, door geen serre te bouwen in de tuin én door de oorspronkelijk tuinmuur langs de Wingerdweg in ere te herstellen. Hiermee wordt ook aan de eerder gestelde voorwaarden voldaan.

Bovendien wordt de bouwkundige geleding van het te behouden bouwdeel op een inventieve wijze voortgezet in het nieuwe bouwdeel. Hierdoor ontstaat, anders dan in de vorige aanvraag, een logische aansluiting tussen beide bouwdeelen, ook qua bouwhoogte. Gelet op alle wijzigingen en verbeteringen ten opzichte van de vorige aanvraag is het huidige plan stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### Cultuurhistorische beoordeling

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt mening van de ontwikkelende architect gedeeld. Als belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling geeft hij aan dat de beoogde toevoeging de bestaande ensemblewaarde van de verschillende bouwdeelen respecteert en deze, zonder direct historiserend te worden, afleesbaar houdt. Tegelijkertijd blijft vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden dat het voorgestelde plan zich niet goed verenigt met de bestaande ensemble en zich onvoldoende onderscheid of juist verenigt met het bestaande pand. Er wordt weinig tot geen kans gezien om het gewenste programma te realiseren en tegelijkertijd de waarden van het beschermd gezicht te waarborgen of te versterken. Het benodigde volume voor de gewenste woningen en bijbehorende voorzieningen is daarvoor simpelweg, te groot. Zoals gezegd is in een eerder stadium al besloten dat andere belangen zwaarder wegen dan sec de belangen van het beschermde stadsgezicht.

### Horecabeleid

In de plint van het gebouw wordt een café/restaurant (horeca III of IV) toegevoegd. Wenselijkheid van horeca wordt in eerste instantie getoetst aan het staande horecabeleid. Het horecabeleid van Amsterdam Noord is echter dermate verouderd (2007) dat dit geen goede handvaten meer biedt. Niet in de laatste plaats omdat niet is te achterhalen of de genoemde uitbreidingsruimte in bestaande woonwijken inmiddels is bereikt.

In 2024 is distributief planologisch onderzoek uitgevoerd om de toekomstige marktruimte van commerciële functies in het stadsdeel in kaart te brengen. Er is in Noord marktruimte voor 50 tot 80 nieuwe horecavestigingen.

Horeca is voor het grootste deel draagvlakvolgend. De marktruimte is daarom vooral toe te wijzen aan hoog dynamische en centrumgebieden. Voor een kleiner deel is horeca toe te wijzen aan bijzondere plekken buiten deze gebieden zoals aan het water, in de natuur (in of aan de flanken van het buitengebied) en in parken. De kop van dit bouwblok is zo'n locatie. Daarbij draagt horeca bij aan het succes van winkelgebieden zoals het naastgelegen Mosveld.

### Ruimtelijke motivering

Bij de formele aanvraag omgevingsvergunning moet een ruimtelijke motivering gevoegd worden. Daarin moet aangetoond worden dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is, gelet op gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat met het verlenen van de vergunning voldaan zal worden aan het wettelijke vereiste dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vooraf worden hiervoor nu de volgende aandachtspunten gezien:

1. Het wegverkeerslawaaï vanaf de omliggende wegen, waaronder de Joh. van Hasseltweg.
2. De aard en invloed van de horecagelegenheid zal concreet moeten blijken uit de aanvraag en de ruimtelijke motivering.
3. De invloed van de horecagelegenheid (met bijbehorende terras) op en voor omliggende woningen.
4. De (milieu)invloed van de naastgelegen scholen.
5. Het autoparkeren voor de horecagelegenheid. Dit wordt nu niet duidelijk uit het plan (suggestie: 2 plekken in de parkeergarage voor personeel/eigenaar en bezoekersparkeren op het parkeerdek van winkelcentrum Mosveld of op straat)
6. Fietsparkeren voor de horecagelegenheid. Dit moet op eigen terrein gebeuren en in de openbare ruimte is dat nauwelijks tot geen ruimte voor.
7. De regels voor klimaatadaptatie die binnenkort toegevoegd gaan worden aan de Omgevingsverordening NH2022 (met de derde herziening van die verordening).
8. Geohydrologisch onderzoek om aan te tonen dat de kelder grondwaterneutraal wordt gerealiseerd.
9. Participatie en goede verslaglegging daarvan. Voor ontwikkelingen die vergund worden met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is participatie verplicht.

Voor zover nog niet gedaan, lijkt het raadzaam dat de initiatiefnemer tijdig de nodige onderzoeken in gang zet naar het al dan niet aanwezig zijn van beschermde diersoorten in en rond het pand.

# Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

## 1. Algemene gegevens (in te vullen door medewerker vergunningen)

Locatie/adres aanvraag : Wingerdweg 38 - 40  
Naam behandelaar : 5.1, 2, e  
Gebied : Oud Noord  
Advies gevraagd d.d. : 1 november 2024  
Type OLO aanvraag : *conceptaanvraag*  
Zaaknummer Omgevingsloket : 2024102501074  
Zaaknummer PowerBrowser : Z2024-034453  
Datum (fatale) termijn : n.v.t.  
Aanvraag verlengd ja/nee : n.v.t.

## 2. Korte beschrijving initiatief (in te vullen door de medewerker vergunningen)

Initiatief betreft een aangepast plan voor transformatie van het voormalig KPN Schakelstation tot horecagelegenheid (op de begane grond) en de bouw van appartementen. Het initiatief is eerder al beoordeeld geweest als conceptaanvraag onder zaaknummer Z2023-N001690

## 3. Bestemmingsplantoets (in te vullen door de medewerker vergunningen)

### GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Naam vigerend bestemmingsplan : Oud Noord  
Welke Bestemmingen : Bedrijf  
Datum bestemmingsplan vastgesteld : 10 augustus 2010

Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen



## HOOFDSTUK 2.

### Bestemmingsbepalingen Artikel 3.

#### Bedrijf (B) 3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals bedoeld in artikel 30 van de voorschriften;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijfswoningen; met daarbij behorende:
- d. parkeerplaatsen en opslag-, los- en laadplaatsen.

#### 3.2. Bouwvoorschriften

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van het bepaalde in artikel 23 en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen moeten, daar waar aangegeven op de plankaart, binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij 1. het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd; 2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die buiten het bouwvlak worden gebouwd een bebouwingspercentage van 10% geldt;
- b. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
  1. bebouwingspercentage: 100%, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
  2. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
  3. goothoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
  1. bouwhoogte erfafscheiding: 2 meter;
  2. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;

3.3. Specifieke gebruiksvoorschriften Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 27 sub a wordt in ieder geval gerekend het gebruik van (bestaande) gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan wel voor raam-prostitutie en het gebruik van gronden voor straatprostitutie.

# Bestemmingsplan Oud Noord

Onderdeel 1 Plankaart A



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Amsterdam Noord

Dienst Ruimtelijke Ordening

## Bestemmingen

B	Bedrijf	M	Maatschappelijk
DH	Detailhandel	T1 en 2	Tuin
GD	Gemengd	V	Verkeer
G	Groen	WA1 en 2	Water
H1 en 2	Horeca	W1 t/m 10	Wonen

### STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: JA, het initiatief is in het geheel in strijd met de bestemming 'Bedrijf' genoemd in artikel 3, van het bestemmingsplan Oud Noord.



#### 4. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team : R&D

Meewerken :

Motivatie/Voorwaarden :

##### **Advies:**

Het stadsdeel wil wel meewerken aan het bouwplan af te wijken van het Omgevingsplan Amsterdam (hier met name nog gevormd door het bestemmingsplan Oud Noord) door daarvoor een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (in de zin van artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5:21 lid 2 onder b Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voor de kelder kan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit worden verleend op grond van artikel 5.3 van bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders.

Bij de formele aanvraag omgevingsvergunning moet een ruimtelijke motivering gevoegd worden. Daarin moet aangetoond worden dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is, gelet op gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat met het verlenen van de vergunning voldaan zal worden aan het wettelijke vereiste dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

##### **Motivatie:**

Het nieuwe voorstel (van 25 oktober 2024) is een vervolg de eerdere conceptaanvraag (van 21 juli 2023). Onder voorwaarde van nog enkele door te voeren aanpassingen was dat plan stedenbouwkundig goed inpasbaar. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt werd geconstateerd dat het voorstel niet past bij de bijzondere karakteristieken van het rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam Noord. Gelet op de goede stedenbouwkundige inpassing, de wenselijkheid dat het gebouw een nieuwe invulling krijgt, de voortschrijdende verdichting van de bestaande stad en het belang om meer woningen te bouwen in de bestaande stad, besloot het stadsdeelbestuur dat toch medewerking kan worden verleend aan de aanvraag, ondanks de cultuurhistorische bezwaren. Tegelijkertijd blijft de inzet daarbij om, gegeven het bouwprogramma, tot een goede ruimtelijke inbedding te komen in het beschermd stadsgezicht.

##### Stedenbouwkundige beoordeling

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou het gebouw maximaal 4 bouwlagen moeten krijgen.

Stedenbouwkundig is echter een bouwhoogte van 5 lagen goed verdedigbaar omdat het bouwblok waarin de voormalige telefooncentrale ligt van oudsher wordt gekenmerkt door solitaire gebouwen of gebouwcomplexen uit verschillende perioden, met verschillende bouwstijlen en bouwhoogten. Omdat dit bouwblok onderdeel is van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord dient nieuwe bebouwing zich te voegen in deze bouwstructuur.

Tegelijkertijd staat de ontwikkeling van Amsterdam Noord niet stil. Parallel aan de vaststelling van het Rijksbeschermd stadsgezicht in 2014 is aan het einde van de Varenweg de Jip Golsteijnbrug gebouwd over het No0rdhollandsch Kanaal. Door deze fietsbrug is de Varenweg onderdeel geworden van de

belangrijkste fietsverbinding van oost naar west in Amsterdam Noord. Bovendien ligt aan de overzijde van de brug station Noorderpark van de Noord/Zuidlijn, die in 2018 werd geopend.

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld 8 juli 2021) is het gebied rond station Noorderpark vervolgens aangewezen als 'Schakelpunt': Een plek waar verschillende buurten of gebieden met de ruggen tegen elkaar liggen en verkeer domineert, maar ook een plek met potentie om een centrale en verbindende rol te spelen voor de omgeving door het toevoegen van bebouwing, nieuwe functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze deze integrale opgave voor het gebied rond station Noorderpark wordt ingevuld, maar het voorgestelde programma in de aanvraag sluit volledig aan op bovenstaande ambitie en vanuit dit toekomstperspectief wordt met een hoogte van 5 bouwlagen een goede balans tussen de bestaande bouwhoogtes in de omgeving (zie eerdere adviezen) en de beoogde toekomstige ontwikkeling(en) tussen dit gebouw en station Noorderpark.

In de huidige conceptaanvraag zijn de hoofdopzet, de bouwhoogte en het programma vrijwel identiek aan de conceptaanvraag uit 2023, maar op basis van een architectonische analyse van het te behouden bouwdeel is een grotendeels nieuw plan ontworpen. Hierin wordt de bestaande kwaliteit versterkt en voortgezet in het nieuwe gebouw, op de plek van het te vervangen bouwdeel. Dit leidt tot een verbeterde ontsluiting en oriëntatie van de woningen. Ook zorgt het voor een veel betere uitstraling van het te behouden gebouw door de bestaande en oorspronkelijke detaillering te versterken, door geen serre te bouwen in de tuin én door de oorspronkelijk tuinmuur langs de Wingerdweg in ere te herstellen. Hiermee wordt ook aan de eerder gestelde voorwaarden voldaan.

Bovendien wordt de bouwkundige geleding van het te behouden bouwdeel op een inventieve wijze voortgezet in het nieuwe bouwdeel. Hierdoor ontstaat, anders dan in de vorige aanvraag, een logische aansluiting tussen beide bouwdelen, ook qua bouwhoogte. Gelet op alle wijzigingen en verbeteringen ten opzichte van de vorige aanvraag is het huidige plan stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### Cultuurhistorische beoordeling

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt mening van de ontwikkelende architect gedeeld. Als belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling geeft hij aan dat de beoogde toevoeging de bestaande ensemblewaarde van de verschillende bouwdelen respecteert en deze, zonder direct historiserend te worden, afleesbaar houdt. Tegelijkertijd blijft vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden dat het voorgestelde plan zich niet goed verenigt met de bestaande ensemble en zich onvoldoende onderscheidt of juist verenigt met het bestaande pand. Er wordt weinig tot geen kans gezien om het gewenste programma te realiseren en tegelijkertijd de waarden van het beschermd gezicht te waarborgen of te versterken. Het benodigde volume voor de gewenste woningen en bijbehorende voorzieningen is daarvoor simpelweg, te groot. Zoals

gezegd is in een eerder stadium al besloten dat andere belangen zwaarder wegen dat sec de belangen van het beschermde stadsgezicht.

### Horecabeleid

In de plint van het gebouw wordt een café/restaurant (horeca III of IV) toegevoegd. Wenselijkheid van horeca wordt in eerste instantie getoetst aan het staande horecabeleid. Het horecabeleid van Amsterdam Noord is echter dermate verouderd (2007) dat dit geen goede handvaten meer biedt. Niet in de laatste plaats omdat niet is te achterhalen of de genoemde uitbreidingsruimte in bestaande woonwijken inmiddels is bereikt.

In 2024 is distributief planologisch onderzoek uitgevoerd om de toekomstige marktruimte van commerciële functies in het stadsdeel in kaart te brengen. Er is in Noord marktruimte voor 50 tot 80 nieuwe horecavestigingen.

Horeca is voor het grootste deel draagvlakvolgend. De marktruimte is daarom vooral toe te wijzen aan hoog dynamische en centrumgebieden. Voor een kleiner deel is horeca toe te wijzen aan bijzondere plekken buiten deze gebieden zoals aan het water, in de natuur (in of aan de flanken van het buitengebied) en in parken. De kop van dit bouwblok is zo'n locatie. Daarbij draagt horeca bij aan het succes van winkelgebieden zoals het naastgelegen Mosveld.

### Ruimtelijke motivering

Bij de formele aanvraag omgevingsvergunning moet een ruimtelijke motivering gevoegd worden. Daarin moet aangetoond worden dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is, gelet op gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat met het verlenen van de vergunning voldaan zal worden aan het wettelijke vereiste dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vooraf worden hiervoor nu de volgende aandachtspunten gezien:

1. Het wegverkeerslawaai vanaf de omliggende wegen, waaronder de Joh. van Hasseltweg.
2. De aard en invloed van de horecagelegenheid zal concreet moeten blijken uit de aanvraag en de ruimtelijke motivering.
3. De invloed van de horecagelegenheid (met bijbehorende terras) op en voor omliggende woningen.
4. De (milieu)invloed van de naastgelegen scholen.
5. Het autoparkeren voor de horecagelegenheid. Dit wordt nu niet duidelijk uit het plan (suggestie: 2 plekken in de parkeergarage voor personeel/eigenaar en bezoekersparkeren op het parkeerdek van winkelcentrum Mosveld of op straat)
6. Fietsparkeren voor de horecagelegenheid. Dit moet op eigen terrein gebeuren en in de openbare ruimte is dat nauwelijks tot geen ruimte voor.
7. De regels voor klimaatadaptatie die binnenkort toegevoegd gaan worden aan de Omgevingsverordening NH2022 (met de derde herziening van die verordening).
8. Geohydrologisch onderzoek om aan te tonen dat de kelder grondwaterneutraal wordt gerealiseerd.
9. Participatie en goede verslaglegging daarvan. Voor ontwikkelingen die vergund worden met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is participatie verplicht.

Voor zover nog niet gedaan, lijkt het raadzaam dat de initiatiefnemer tijdig de nodige onderzoeken in gang zet naar het al dan niet aanwezig zijn van beschermde diersoorten in en rond het pand.

### **Ruimtelijke deeladviezen:**

### Advies M&A

In het advies van 18 december 2023 is geconcludeerd, dat het bouwplan om het volume uit te breiden niet past bij de bijzondere karakteristieken van het rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam Noord. Een van de benoemde punten was, dat het vervangen van het deel van het complex uit 1941 met een maximale hoogte van 9,5 meter, door een voorgestelde woontoren van 5 woonlagen met een bouwhoogte van het hoofdvolume van circa 16,3 meter hoog zich onvoldoende voegt binnen de bestaande korrelgrootte van de groene zoom langs het Noord-Hollands Kanaal (overwegend 2 bouwlagen) en het ruimtelijke karakter van de Wingerdweg (overwegend 3 bouwlagen). Tevens is aangegeven, dat het toevoegen van voorgestelde volumens de belangrijke zichtlijnen van het rijksbeschermd stadsgezicht verstoren. Daarnaast is het van belang dat een eventueel nieuw volume zich op een passende wijze voegt naar het pand en onderschikt is aan de landmark dat 'de telefooncentrale' is.

### *Overweging*

Hoewel het bouwplan is aangepast in volume en in verschijningsvorm, bestaat het nog steeds uit een imposant volume van circa 16,3 meter hoog, met een top van circa 17,5 meter voor de uitloop van de lift en eventuele installaties. Het volume torent daarmee met circa 9,5 meter boven het primair volume van 1923 uit. Tevens wordt er een nieuw volume gecreëerd die geen historische connectie of relatie met het pand en de structuur van de ensemble, nog de wijk kent. In de voorgestelde opzet staat het volume 'koud' tegen het hoofdvolume aan en klem tussen het naastgelegen pand. Verder heeft de set back geen relatie met de historische volumes, waardoor die referentie naar de oorspronkelijke volumes in kracht afneemt. Het enkel terug laten komen van de voormalige hoogtes in het metselwerk geeft onvoldoende kwaliteit om de inbreuk op de cultuurhistorische waarde van het pand en het gebied te rechtvaardigen.

Als we kijken naar de eerder genoemde waardes en opmerkingen uit het vorige advies, moeten we helaas constateren dat de opmerkingen onvoldoende zijn meegenomen in het aangepaste plan. Tevens zijn wij van mening dat er niet genoeg kwaliteit wordt gecreëerd om de inbreuk om de cultuurhistorische structuur van het pand en het beschermd stadsgezicht te verdedigen.

Wij delen de mening van de ontwikkelende architect, die aangeeft dat een belangrijke voorwaarde voor deze ontwikkeling is, dat de beoogde toevoeging de bestaande ensemblewaarde van de verschillende bouwdelen respecteert en deze, zonder direct historiserend te worden, afleesbaar houdt. Wij zijn van mening dat het voorgestelde plan zich niet goed verenigt met de bestaande ensemble en zich onvoldoende onderscheidt of juist verenigt met het bestaande pand.

We zien weinig tot geen kans om het gewenste programma te realiseren en ter gelijke tijd de waarden van het beschermd gezicht te waarborgen of te versterken. Het benodigde volume voor de gewenste woningen en bijbehorende voorzieningen is daarvoor simpelweg, te groot.

### *Conclusie*

Wij concluderen dat het aangepaste bouwplan niet te verenigen is met de bijzondere karakteristieken van het beschermd rijksbeschermd stadsgezicht. Gelet op de bovenstaande redenen adviseren wij vanuit het cultuurhistorisch perspectief om geen medewerking te verlenen aan het beoogde bouwplan.

#### Advies Stedenbouw

Meewerken : Ja

Motivatie/Voorwaarden :

De conceptaanvraag d.d. 25-10-2024 is een vervolg op de volumestudie d.d. 14-07-2022 en de conceptaanvraag d.d. 21-07-2023. Naar aanleiding van de laatste aanvraag heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen M&A en R&D m.b.t. de vraag in welke mate de vernieuwing van de voormalige telefooncentrale stedenbouwkundig mogelijk is en inpasbaar in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord. Naast een aantal punten waar overeenstemming over bestond (behoud en renovatie van het meest karakteristieke bouwdeel uit 1941 en geen serre aan de zijde van de Wingerdweg leidde met name de voorgestelde bouwhoogte (5 in plaats van 4 lagen) tot verschil van inzicht.

Stedenbouwkundig is een bouwhoogte van 5 lagen stedenbouwkundig verdedigbaar omdat het bouwblok waarin de voormalige telefooncentrale ligt van oudsher wordt gekenmerkt door solitaire gebouwen of gebouwcomplexen uit verschillende perioden, met verschillende bouwstijlen en bouwhoogten. Omdat dit bouwblok onderdeel is van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord dient nieuwe bebouwing zich te voegen in deze bouwstructuur. Tegelijkertijd staat de ontwikkeling van Amsterdam Noord niet stil. Parallel aan de vaststelling van het Rijksbeschermd Stadsgezicht in 2014 is aan het einde van de Varenweg de Jip Golsteijnbrug gebouwd over het Noord-Hollandsch Kanaal. Door deze fietsbrug is de Varenweg onderdeel geworden van de belangrijkste fietsverbinding van oost naar west in Amsterdam Noord. Bovendien ligt aan de overzijde van de brug station Noorderpark van de Noord/Zuidlijn, die in 2018 werd geopend. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld 8 juli 2021) is het gebied rond station Noorderpark vervolgens aangewezen als 'Schakelpunt': Een plek waar verschillende buurten of gebieden met de ruggen tegen elkaar liggen en verkeer domineert, maar ook een plek met potentie om een centrale en verbindende rol te spelen voor de omgeving door het toevoegen van bebouwing, nieuwe functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze deze integrale opgave voor het gebied rond station Noorderpark wordt ingevuld, maar het voorgestelde programma in de aanvraag sluit volledig aan op bovenstaande ambitie en vanuit dit toekomstperspectief wordt met een hoogte van 5 bouwlagen een goede balans tussen de bestaande bouwhoogtes in de omgeving (zie eerdere adviezen) en de beoogde toekomstige ontwikkeling(en) tussen dit gebouw en station Noorderpark.

In de huidige conceptaanvraag zijn de hoofdopzet, de bouwhoogte en het programma vrijwel identiek aan de conceptaanvraag uit 2023, maar op basis van een architectonische analyse van het te behouden bouwdeel is een

grotendeels nieuw plan ontworpen waarin de bestaande kwaliteit wordt versterkt en voortgezet in het nieuwe t.p.v. het te vervangen bouwdeel. Dit heeft geleid tot een verbeterde ontsluiting en oriëntatie van de woningen t.o.v. de concept aanvraag uit 2023, maar ook tot een veel betere uitstraling van het te behouden gebouw door de bestaande en oorspronkelijke detaillering te versterken, door geen serre te bouwen in de tuin én door de oorspronkelijk tuinmuur langs de Wingerdweg in ere te herstellen. Bovendien wordt de bouwkundige geleding van het te behouden bouwdeel op een inventieve wijze voortgezet in het nieuwe bouwdeel waardoor i.t.t. de vorige aanvraag een logische aansluiting ontstaat tussen beide bouwdelen, ook qua bouwhoogte. Gelet op alle wijzigingen en verbeteringen t.o.v. de vorige aanvraag is de huidige aanvraag akkoord vanuit stedenbouw.

Geluid is zeker een aandachtspunt gelet op de nabijheid van de Joh. van Hasseltweg.

#### Advies RO – Beleid/planologie

Meewerken : Ja

Motivatie/Voorwaarden : nvt

#### *Aanleiding*

De conceptaanvraag d.d. 25-10-2024 is een vervolg op de volumestudie d.d. 14-07-2022 en de conceptaanvraag d.d. 21-07-2023. Naar aanleiding van de laatste aanvraag heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen M&A en R&D m.b.t. de vraag in welke mate de vernieuwing van de voormalige telefooncentrale stedenbouwkundig mogelijk is en inpasbaar in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord. Het voorgestelde programma bestaat uit zes appartementen, een café/restaurant en een gebouwde parkeervoorziening.

#### *Advies*

De locatie is gelegen in de noordoostelijke hoek van de Van der Pekbuurt. Metrostation Noorderpark is op loopafstand van de locatie, en dat maakt de locatie geschikt voor verdichting. Het beperkte woonprogramma heeft geen significante invloed op de leefomgeving in de buurt.

Door een inventieve parkeeroplossing worden binnenplans 8 parkeerplaatsen gerealiseerd bij een norm van 0,6 parkeerplaats per woning (groot). Dat is voldoende. Er is in het plan ook voldoende ruimte opgenomen voor fietsparkeren.

In de plint van het gebouw wordt een café/restaurant (horeca III of IV) toegevoegd. Wenselijkheid van horeca wordt in eerste instantie getoetst aan het staande horecabeleid. Het horecabeleid van Amsterdam Noord is echter dermate verouderd (2007) dat dit geen goede handvaten biedt. Niet in de laatste plaats omdat niet is te achterhalen of de genoemde uitbreidingsruimte in bestaande woonwijken inmiddels is bereikt.

In 2024 is distributief planologisch onderzoek uitgevoerd om de toekomstige marktruimte van commerciële functies in het stadsdeel in kaart te brengen. Er is in Noord marktruimte voor 50 tot 80 nieuwe horecavestigingen.

Horeca is voor het grootste deel draagvlakvolgend. De marktruimte is daarom vooral toe te wijzen aan hoog dynamische en centrumgebieden. Voor een kleiner deel is horeca toe te wijzen aan bijzondere plekken buiten deze gebieden zoals aan het water, in de natuur (in of aan de flanken van het buitengebied) en in parken. De kop van dit bouwblok is zo'n locatie. Daarbij draagt horeca bij aan het succes van winkelgebieden zoals het naastgelegen Mosveld.

Gezien bovenstaande adviseren wij akkoord te gaan met deze aanvraag. Bij een definitieve aanvraag dient wel onderbouwd te worden dat het terras en restaurant in overeenstemming zijn met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Advies Mobiliteit

#### *Woningen*

Het gaat om 6 vrijesectorwoningen en 6 parkeerplekken (van de 8) voor de auto dit is in lijn met het beleid, dus akkoord.

Het fietsparkeren is met een dubbellaagse rek met capaciteit van 24 fietsen geregeld op eigen terrein, dit is akkoord.

#### *Horeca*

Autoparkeren wordt niet genoemd, dus niet akkoord (suggestie: 2 plekken in de p-garage voor personeel/eigenaar en voor bezoek op het parkeerdek van het winkelcentrum, of op straat)

Fietsparkeren wordt niet genoemd, dus niet akkoord (eis: parkeren moet op eigen terrein, is deel van die 24 plekken voor personeel? In de OR is geen/nauwelijks ruimte, tenzij initiatiefnemer andere oplossingen ziet)

Over het autoparkeren en fietsparkeren (wie parkeert waar, bewoners, personeel, bezoekers) moet meer toelichting komen.

### Advies Wonen

Vanwege schaarste in alle prijssegmenten in Amsterdam is Wonen in de regel voorstander van uitbreiding van de woningvoorraad ten koste van andere niet-woonfuncties.

Omdat het om 10 of minder appartementen gaat zijn de woningbouwprogrammeringsregels zoals bv 40-40-20 niet van toepassing.

### Advies RO-juridisch

Het juridische advies is gelijk in het integrale advies verwerkt.

### Advies Vergunningen APV / Horeca

Tegen een horecagelegenheid op dit adres is bij onze afdeling en bij het bestuur al weerstand gekomen van omwonenden nadat er enige tijd geleden op de e.o.a. onverklaarbare wijze een aanvraag exploitatievergunning is gepubliceerd zonder dat er überhaupt een aanvraag door ons is ontvangen e/o geregistreerd.

Het is niet duidelijk over wat voor horecagelegenheid het gaat, voor de buurt is het een groot verschil of er een café of een lunchroom komt qua

woon/leefklimaat. Maar ik ben geen adviserende partij als vergunningverlener, ik sluit mij aan bij het advies van de relevante ketenpartners zoals vooral de gebiedsmakelaar.

#### **5. Advies (in te vullen door adviseur)**

Afdeling/team : Gebiedsteams  
Meewerken :  
Motivatie/Voorwaarden :

#### **6. Advies (in te vullen door adviseur)**

Afdeling/team :  
Meewerken :  
Motivatie/Voorwaarden :

#### **7. Advies (in te vullen door adviseur)**

Afdeling/team : Jurist Handhaving VTH  
Meewerken : Geen bezwaar  
Motivatie/Voorwaarden :

Vanuit handhaving geen bezwaren tegen dit plan.

#### **8. Advies (in te vullen door adviseur)**

Afdeling/team : Welstand  
Meewerken :  
Motivatie/Voorwaarden : Akkoord op hoofdlijnen

In reactie op het advies van 4 december 2024 wordt een aantal varianten getoond voor de nieuwbouw achter de voormalige telefooncentrale. Naast de al eerder getoonde variant met een tweelaagse setback, wordt ook een variant getoond waarbij het volume volledig wordt uitgevuld als abstracte achtergrond voor de centrale. Een tweede variant toont een meer sculpturale opzet waarbij de hoeken van de bovenste twee lagen worden geopend om ruime balkons te vormen. Hoewel de commissie van mening blijft dat een nieuwbouwwolume van vier lagen zowel voor de relatie met de telefooncentrale als voor het omringende rijksbeschermd tuindorp beter zou zijn, accepteert zij de stedenbouwkundige keuze voor vijf lagen, mits de uitwerking van de nieuwbouw het bestaande pand niet overstemt. Bij de beoordeling van dat effect moet ook de naastgelegen school als onderdeel van het ensemble worden beschouwd. In dat opzicht is de variant met de setback het minst

overtuigend. Zowel de hoofdvorm als de uitwerking van de terugliggende gevel zijn te nadrukkelijk aanwezig, ook met rustiger uitgevoerde balkons. De uitgevulde variant met inpandige balkons is beter doordat het een rustige en abstracte achtergrond oplevert, mits het grid rustig en consequent wordt vormgegeven. Of het daarbij noodzakelijk is om ook de balkons aan de Varenweg inpandig uit te voeren kan nog nader worden onderzocht. De variant met de opengewerkte hoeken is het meest kansrijk. De hoeken verzachten het silhouet en leggen tegelijk een subtiele en eigentijdse relatie met de horizontaliteit van de centrale. Deze relatie zou nog kunnen worden uitgediept door de verbijzondering op de hoeken van de centrale ook te vertalen naar een ornament in de uitsparingen van de nieuwbouw. Ook bij deze variant is een evenwichtige compositie van de gevelopeningen van groot belang. Voor beide opties geldt dat de uitwerking en detaillering zeer hoogwaardig moeten zijn, en dat elke relatie met de schrale jaren '90-uitstraling van de European-blokken moet worden vermeden. Bond Heemschut heeft in een inspraakreactie laten weten deze ontwerprichting ook te steunen, evenals de aanpassing aan de voorgevel van de centrale waardoor de ornamenten van Hildo Krop meer tot hun recht komen. De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.

### **Gevraagde adviezen**

De aangekruiste adviezen zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het gezamenlijke integrale RO-eindadvies

- Rve Ruimte en Duurzaamheid
- Rve Economie
- VTH -Handhaving
- Monumenten en Archeologie
- Welstand
- Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- Erfpacht (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Huurcontract (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Rve V&OR - Parkeren
- Rve V&OR - Verkeer
- Rve Wonen
- Stadswerken
- Buitenreclame
- Kunst en Cultuur
- Rve Sport
- VTH - Vergunningen - Evenementen
- Openbare orde en veiligheid

- VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- Voorzieningen/Mipsa
- Projectleider Team Go
- Gebiedsteam
- Havenstad