

A-adviesformulier R&D stadsdeel Noord

(concept) OLO, HH Z2023-N001690
Datum 16 december 2024
adres Wingerdweg 40
Omschrijving Transformatie van het voormalig KPN Schakelstation tot
aanvraag horecagelegenheid (op de begane grond) en de bouw van appartementen.

Afdeling
Vergunningen/
behandelend
ambtenaar: 5.1, 2, e
Conceptaanvraag voor omgevingsplanactiviteit

Procedure

Strijdigheid met het omgevingsplan (korte omschrijving en korte plantoets)

Getoetst is aan het omgevingsplan zoals dat geldt op de datum van dit advies.

Voor de locatie is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van toepassing. Voor de locatie wordt het tijdelijke deel vooral gevormd door het bestemmingsplan 'Oud Noord'. Het bouwplan is op de volgende punten strijdig met dit bestemmingsplan:

- Het perceel kent de bestemming 'Bedrijf'. Horeca en woningen passen niet binnen de gebruiksregels van deze bestemming. Het nieuwe woongebouw wordt niet ten dienste van de bestemming gebouwd.
- Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Ook is sprake van strijd met het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders. De 'bak' die nodig is voor de autoliften in de parkeergarage is een kelder in de zin van dat plan. De locatie ligt in een zone waar het realiseren van kelders alleen toegestaan is op grond van een afwijkingsbevoegdheid (huidig recht: mogelijkheid om binnenplans een omgevingsvergunning te verlenen voor een omgevingsplanactiviteit). Belangrijkste voorwaarde is dat een kelder altijd grondwaterneutraal gebouwd moet worden.

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

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 NoOrdhollandsch 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 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 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 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.

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 volumen van circa 16,3 meter hoog, met een top van circa 17,5 meter voor de uitloop van de lift en eventuele installaties. Het volumen torent daarmee met circa 9,5 meter boven het primair volume van 1923 uit. Tevens wordt er een nieuwe volumen 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 volumen '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 onderscheid 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 beschermde 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.